

## TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento 17/2015 - [REDACTED]

### STIMA DI UNA LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE TURISTICO – RESIDENZIALE - RICETTIVA

[REDACTED]  
Ubicata in Potenza Picena (MC) Loc. Pamperduto

#### PREMESSO

Che, il sottoscritto Geom. Camillo Pasqualini con studio in [REDACTED] veniva incaricato quale perito alle stime dei beni immobili alla procedura indicata in epigrafe.

Che in data 26/10/2015, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo nella lottizzazione in oggetto, ed in data 10/11/2015 ha effettuato l'accesso presso gli uffici tecnici comunali con accesso agli atti urbanistici e reperimento documentazione. previa istanza agli uffici tecnici comunali.

Ciò premesso:

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, reperiti i documenti tecnici presso i pubblici uffici, con particolare riferimento alle documentazioni catastali ed urbanistiche, in ordine all'incarico conferitogli, lo scrivente esprime la richiesta valutazione e presenta la propria:

#### **Relazione di consulenza tecnica, composta dai seguenti capitoli e paragrafi:**

Cap. 1 Descrizione

Paragrafi: *natura, descrizione zona, confini, caratteristiche consistenza.*

Cap. 2 Dati catastali

Cap. 3 Urbanistica

Paragrafi: *Dispositivi*

Cap. 4 Atti e trascrizioni, vincoli e convenzione.

Paragrafi: *Provenienza , trascrizioni- iscrizioni, convenzione vincoli.*

Cap. 5 Disponibilità degli immobili

Cap. 6 Divisibilità in lotti.

Cap. 7 Valutazione economica

Paragrafi: - *stima di aree edificabili, stima di immobili al grezzo.*

Cap. 8 Conclusioni.

### **Cap. 1 DESCRIZIONE**

***Natura, zona, confini, caratteristiche, consistenza.***

#### **NATURA ( All 1 Mappa e piano di lottizzazione )**

I beni in oggetto sono costituiti da un lottizzazione che prevede ( in base all'ultima variata autorizzata) la realizzazione di:

37.820 mc. di destinazioni turistico - residenziali, su 15 lotti.

13.470 mc. di destinazione turistico - ricettiva, su 6 lotti ( A-B-C-D-E-F)

6.575 mq. di verde pubblico

3.600 mq. di area per parcheggi

3.250 mq. di area per piazza pubblica

7.235 mq. di strade pubbliche

Per un totale di 20.560 mq. di are da cedere al Comune.

I lotti da 1 a 13 si trovano sul versante nord di una collina con declivio verso la costa e ad alta panoramicità, confinanti a sud con la strada comunale Contrada Torrenova - Via del Mare, mentre i lotti 14-15 ed i restanti lotti A-B-C-D-E-F si trovano sulla sommità della collina confinanti a nord con la predetta strada che di fatto divide in due la lottizzazione.

Allo stato attuale sono stati edificati sei fabbricati per un totale di dodici abitazioni, sui lotti 1 e 2 e si trovano al grezzo, ovvero devono essere ultimati pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi interni, sanitari, tinteggiature, ed altre opere di finiture e completamento.

Sul resto della lottizzazione sono state in parte predisposte alcune opere di urbanizzazione primarie (sul versante a Nord della strada Comunale), quali; fognature pozzetti, linea gas e acqua e delimitate le aree delle strade interne alla lottizzazione mediante con la realizzazione della massicciata di sottofondo stradale. Essendo il cantiere in stato di abbandono da tempo, molte di queste opere dovranno essere ripristinate e controllate inoltre le strade interne, ove è stata posta la massicciata non sono più visibili in quanto completamente ricoperte da vegetazione e terreno defluito con le piogge.

### **DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.**

La zona è periferica, collocata a circa 4,5 Km. dalla cittadina di Potenza Picena ed a circa 2,5 Km. dalla Strada Statale Adriatica.

La zona si presenta per la maggior parte servita ed urbanizzata, sono infatti presenti nelle vicinanze recenti edificazioni residenziale oltre a delle villette, la strada di accesso dalla statale non è comunque molto agevole.

### **CONFINI IN GENERALE: della lottizzazione in generale**

Via del Mare e Contrada Torrenova, a Nord: particelle 650, 773,774 a Ovest: particelle 173,174,175, 280, 278,1847, 285, 274,128, 30 a Sud: particella 631. Salvo altri.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, EPOCA**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono iniziate con permesso di costruire del 06/05/2005,

Le opere di edificazione sui lotti 1 e 2 sono iniziate a seguito di permesso di costruire 253 e 254 entrambi del 23/12/2008.

La tipologia costruttiva è identificabile in villette bifamigliari disposte su due piani fuori terra con scoperti per ciascun edificio.

Le fondazioni e la struttura portante sono in c.a., con solai di piano in latero cemento, coperture a falde con manto in tegole.

Le murature di tamponamento sono in laterizio a doppia muratura con intercapedine e materiale coibente, esternamente sono rivestite in mattoni faccia a vista.

Divisori interni in laterizio leggero con intonaco civile e tinteggiatura per interni.

Gli infissi esterni sono il legno dotati di vetro camera e di persiane in legno, gli infissi interni sono anch'essi in legno, tipo tamburato.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di vari tipi e colori, per gli appartamenti, al piano primo, i pavimenti sono in parquet.

L'impianto termico è autonomo per ciascuna unità immobiliare ed è alimentato da caldaia murale a gas naturali ed elementi radianti, le caldaie sono incassate nella muratura estera, l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

***Quanto sopra deve intendersi ad opere ultimate.***

### **CONSISTENZA ( All 1 Piano di lottizzazione )**

Trattandosi di una lottizzazione da realizzare, poiché quanto edificato ad oggi corrisponde a circa il 7% del totale, la consistenza, ai fini della stima, si determina in funzione della cubatura prevista dalla lottizzazione ovvero 51.459,37 mc.

Per la determinazione della superficie si divide per l'altezza media lorda di 3 mq.

Ovvero : arrotondato ( 51.459/3 ) = 17.153,00

Per i lotti 1 e 2 è già stata utilizzata una volumetria di (1.800+1.800) = 3.600 mc. corrispondente ad una consistenza di mq. (3.600/3) 1.200 mq.

Si precisa che, come da progetti, la volumetria utilizzata è di 15 mc. in meno di quanto realizzabile, essendo ininfluente ai fini della consistenza si mantiene il valore di 3.600 mc.

### **Cap. 2 DATI CATASTALI (Vedasi All. 2A – 2B )**

I beni risultano censiti ed identificati presso il catasto terreni della Prov. di Macerata, comune di Potenza Picena al **Foglio 13**, costituiti da un totale di 60 particelle tutte a destinazione seminativo di classe 3, per un totale di mq. 57.052 R.D. 206,26 R.A. 309,28, intestate per la piena proprietà a [REDACTED] come da allegata visura.

Gli immobili al grezzo non sono stati accatastati, necessita in tal senso redigere il tipo mappale e presentare la pratica DOCFA per l'accatastamento quali unità in corso di costruzione

### **Cap. 3 URBANISTICA**

#### **DISPOSITIVI URBANISTICI ( vedasi all 3A - 3B - 3C -3D )**

Permesso di costruire n° 115 del 27/06/05 e 361/2014 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Permesso di costruire n° 253 del 23/12/08 per la realizzazione di tre edifici a-b-c sul lotto 2 della lottizzazione, a cui hanno fatto seguito:

Variante n° 147 del 16/09/2010, DIA prot. 12077 e 12079 del 17/06/2010 , SCIA del 06/29/2012 n° 17865 per opere di completamento.

Permesso di costruire n° 254 del 23/12/08 per la realizzazione di tre edifici a-b-c sul lotto 1 della lottizzazione, a cui hanno fatto seguito:

SCIA del 06/29/2012 n° 17866 per modifiche ai prospetti, non valida a seguito di un ordinanza comunale in quanto priva della autorizzazione paesaggistica.

Da quanto riportato allo scrivente dal tecnico Comunale, i dispositivi urbanistici sopra indicati non sono più validi in quanto scaduti i termini dei ultimazione lavori, pertanto

necessiterà in tal senso, presentare al Comune una nuova pratica urbanistiche per opere di completamento per la ripresa dei lavori.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione inerenti i due permessi di costruire per i lotti 1 e 2, il risultano non saldati, per €. 6.076,43 e 6.363,58 ed il Comune si è rivolto per la riscossione del tributo, alla [REDACTED]

[REDACTED] che ha emesso la polizza fideiussoria a garanzia ( **All. 3D**).

Per le opere di urbanizzazione invece è stata stipulata polizza fideiussoria a garanzia, dalla compagnia [REDACTED] in data 23/12/04 non risulta che il Comune ad oggi si sia rivolto alla compagnia. (**All. 3A**)

#### **Cap. 4 ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI**

##### ***PROVENIENZA, TRASCRIZIONI- ISCRIZIONI, VINCOLI/CONVENZIONE***

##### **PROVENIENZA NEL VENTENNIO (Vedasi All. 4A - 3B ) e (All 5) .**

L'area in oggetto risulta in piena proprietà [REDACTED] a seguito atto del 20/10/2008 Notaio [REDACTED] in Porto Recanati Rep. 40079/16612 la quale acquistava un terreno identificato al catasto terreni al Foglio 23, per una superficie totale di mq. 57.052.

Con tale atto, il terreno veniva ceduto in piena proprietà [REDACTED] dalla [REDACTED].

Alla [REDACTED] i beni erano pervenuti a seguito di atto del 28/03/2008, Notaio [REDACTED] in Porto Recanati Rep. 38853/15789 dalla [REDACTED]

A [REDACTED] i beni erano pervenuti a seguito di atto del 25/09/2006, Notaio [REDACTED] in Porto Recanati Rep. 35122/13171 ceduti [REDACTED]

A [REDACTED] i beni erano pervenuti a seguito di atto del 17/03/2005, Notaio [REDACTED] in Porto Recanati Rep. 30577/10830 ceduti [REDACTED]

Le particelle già identificate nell'atto di provenienza, con in numeri 651, 662, 663,

673, 695, 701, 706, per un totale di mq. 11.730 sono state variate a seguito di frazionamento del 09/062009 costituendo le particelle 815,816,817 per un totale di mq. 11.730.

Tutte le particelle in oggetto sono derivate dal frazionamento del 10/03/2005 delle particelle originarie n° 50,74,85,456,458,460,461,463 del foglio 23.

Dalle visure storiche catastali del ventennio ( All\_2B) risulta che le particelle originaria 50, 74, 85, erano in proprietà a [REDACTED] per usucapione del 1998, fino all'atto del 2005 a favore della [REDACTED] ed erano in precedenza in proprietà a [REDACTED]

Le particelle 456,458,460,461,463 in proprietà a [REDACTED] per usucapione del 1998, fino all'atto del 2005 a favore della [REDACTED] erano in precedenza in proprietà a [REDACTED] derivate dalla particella 6

**Dalle visure presso la conservatoria risultano sui beni in oggetto le seguenti formalità** ( elencate col riferimento numerico dell'elenco totale delle formalità)

(1) ISCRIZIONE di ipoteca volontaria: del 26/09/2006 R.P.4338 R.G. 16815 a favore [REDACTED] per capitale 50.000.000 ipoteca 100.000.000 ad esclusione delle particelle 633,635,636,640,641,651,653,654,656,670,702,703,704,705 che costituivano e costituiscono anche a seguito del frazionamento di cui sopra, delle particelle 651,662,663,673,695,701,706, le aree da destinare a strade, verde pubblico, piazza pubblica ovvero tutte le aree da cedere al Comune in forza del piano di lottizzazione; Risultano altresì all'ipoteca le seguenti annotazioni per formalità successive:

Nota 1: del 17/04/09 R.P. 1237 R.G. 6063 per riduzione di somma

Nota 2: del 17/04/09 R.P. 1238 R.G. 6064 per quietanza a conferma

Nota 3: del 17/04/09 R.P. 1239 R.G. 6065 per rettifica

Nota 4: del 11/05/11 R.P. 1438 R.G. 7063 per quietanza a conferma

(2) TRASCRIZIONE: del 15/04/2008 R.P. 4119 R.G. 6421 per conferimento in società da [REDACTED]

3) TRASCRIZIONE: del 30/10/2008 R.P. 10681 R.G. 16878 atto di compravendita di beni in oggetto di stima a favore [REDACTED]

(4) TRASCRIZIONE: del 16/04/2014 R.P. 4591 R.G. 6013 Decreto di ammissione al concordato preventivo, massa de creditor [REDACTED]

(5) TRASCRIZIONE: del 06/05/2015 Tribunale di Ancona Rep. 17 del 24/02/2015 sentenza dichiarativa di fallimento contro [REDACTED]

(6) TRASCRIZIONE: del 07/04/2005, R.P. 2840 R.G. 4828, atto di vendita a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

(7) TRASCRIZIONE: del 26/09/2006, R.P. 10223, R.G. 16815, atto di vendita a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

#### **VINCOLI E CONVEZIONE URBANISTICA (All. 5)**

E' stata stipulata convenzione urbanistica con il Comune di Potenza Picena in data 23/12/2004, la convenzione prevede a scomputo degli oneri di urbanizzazioni la realizzazione di opere di urbanizzazione e cessione di aree come da piano di lottizzazione.

La convezione come riportato all'art. 9 della stessa, ha durata di dieci anni salvo proroghe, ai sensi del (Decreto del fare), D.L. 98/2013, la convenzione è comunque prorogata di due anni, per tanto la sua scadenza è posticipata al 23/12/2016.

Nell'atto di vendita dei beni risulta altresì la riserva di parcheggio a carico di porzione della particella 633 del foglio 223, a favore della proprietà confinante della Sig. [REDACTED] a corpo e non a misura.

### **Cap. 5 DISPONIBILITÀ' DEGLI IMMOBILI**

Da quanto verificato in sopralluogo i beni sono attualmente liberi.

### **Cap. 6 DIVISIBILITÀ IN LOTTI**

Come riportato al cap. 2 della convenzione il comune inserisce nei permessi di costruire la prescrizione che vincola a presentare la richiesta di abitabilità solo dopo il completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite anche a stralci funzionali per ogni singolo lotto, si evince quindi che posso essere alienati anche singoli lotti.

Nella presente, lo scrivente, predisponi due lotti di vendita, ovvero i 12 appartamenti attualmente al grezzo, ed il resto della lottizzazione.

Per i due lotti edificati necessiterà riproporre un permesso di costruire a stralcio funzionale per il completamento delle opere di urbanizzazione poiché quello rilasciato è scaduto ed essendo le urbanizzazioni dei due lotti complementari, ( fognature, strade, ecc.) necessiterà uno stralcio funzionale unico ad entrambi.

L'alienazione in singoli lotti ( di quelli ancora da edificare) risulta problematica in quanto le urbanizzazioni da predisporre, se pur a stralci funzionali, dovranno comunque interessare/coinvolgere in parte anche gli altri lotti adiacenti ( strade di accesso, passaggi per fognature, servizi utenze ecc.) pertanto una alienazione separata potrebbe suscitare meno interesse ad eventuali investitori, che si troverebbero a predisporre opere di urbanizzazione anche per altri lotti non di loro proprietà.

In subordine a quanto sopra, per gli appartamenti al grezzo, si potrebbe comunque procedere ad alienazione separata delle 12 singole unità immobiliari, ma attuabile esclusivamente in seguito a: presentazione di un progetto a stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione, realizzazione, completamento e collaudo delle opere.

Successivo accatastamento delle singole unità immobiliari come unità in corso di costruzione e per le quali, poi, ciascuno acquirente, potrà presentare una singola pratica urbanistica per opere di ultimazione.

### **Cap. 7 VALUTAZIONE ECONOMICA - STIMA**

#### **CRITERI DI STIMA, VALORE A COMPARAZIONE**

##### **CRITERI DI STIMA ( vedasi All 6)**

##### **STIMA AREA EDIFICABILE**

La stima, della lottizzazione, e nello specifico delle area edificabile al netto dei quanto già realizzato nei lotti 1 e 2, viene redatta in funzione del valore di trasformazione con procedimento sintetico ovvero: ( $V_a = V_{mp} \times L_a$ ) e procedimento diretto in base ai costi di costruzione ovvero con la formula: ( $V_a = V_{mp} - K$ )

Procedimento sintetico:  $V_a$ = Valore dell'area,  $V_{mp}$  = Valore di mercato post edificazione,  $L_a$  = Incidenza a percentuale aree

Procedimento diretto:  $V_a$ = Valore dell'area,  $V_{mp}$  = Valore di mercato post edificazione,  $K$ = costi totali per la realizzazione, comprese spese generali tra i quali oneri finanziari e utile di impresa.

Il valore ad edificazione ultimata è stimabile in funzione della superficie realizzabile moltiplicate per un valore a mq. di immobili simili in zone limitrofe, ricavato con il metodo comparativo in forza delle offerte di mercato e del valore OMI mediando quindi tali valori al fine di ricavare un valore “ normale” a mq metodo MCA market comparison approach come da tabella sotto indicata.

Tale valore è applicabile sia per l'edificazione turistico residenziale, che turistico recettiva.

Per il valore OMI essendo assente lo stato conservativo OTTIMO per villini,( tipologia assimilabile ai beni in oggetto) si applica come da circolare della A.d.t.

l'aumento di 1.3 per immobili di nuova costruzione e/o edificati da non più di 4 anni.  
La comparazione comprende nel valore a mq. l'incidenza di accessori scoperti, ecc.  
gli immobili presi a comparazione sono già in condizioni ottime e/o pari al nuovo.

**Valore a comparazione:**

COMPARATIVO	mq	prezzo	€/mq	Valori (arrotondati)
Comparativo 1	70	170.000	€ 2.428,57	€ 2.450,00
Comparativo 2	95	220.000	€ 2.315,79	€ 2.350,00
Comparativo 3	150	290.000	€ 1.933,33	€ 1.950,00
Comparativo 4	68	140.000	€ 2.058,82	€ 2.100,00
Comparativo OMI	1400	1,3		€ 1.820,00
Somma				€ 10.670,00
Media				€ 2.134,00
Arrot.				€ <b>2.150,00</b>

Valore comparativo a mq. 2.150.

**STIMA DELL'AREA CON PROCEDIMENTO SINTETICO**

Cubatura lorda realizzabile da piano di lottizzazione in cifra tonda 51.459

A detrarre cubatura realizzata lotti 1 e 3 ( 51.459 - 3.600) = mc.47.859

Altezza media 3,00 mt.

Sup. lorda realizzabile ( 47.859/3)= mq. 15.953

**Vmp** = Valore di mercato a edificazione ultimata = 15.953 x 2.150 = €34.298.950,00

L'incidenza percentuale di una area edificabile su un valore di un bene varia da un 15% ad un 25%.

Negli anni precedenti alla crisi del mercato immobiliare, tale percentuale era arrivata al valore massimo del 25% ed in diversi casi anche superiore.

Con la crisi del settore, tale percentuale è calata in forza della forte offerta di mercato di aree e della scarsa domanda.

Ad oggi, tali percentuali sono attorno al 15-20% per interventi di edilizia residenziale. Trattandosi nella fattispecie di un intervento che concerne la realizzazione di tipologia abitativa a destinazione turistico residenziale e ricettiva in un zona vicina al litorale, ad elevatissima panoramicità quindi tutto sommato “appetibile” sotto il profilo commerciale, si applica una percentuale di incidenza dell’area media tra il minimo ed il massimo del 17.5%.

Ovvero  $La = \text{Incidenza a percentuale aree } 17,5\%$ .

Per cui si ritorna alla formula precedente:

$Va = \text{Valore dell'area}$

$Vmp = \text{Valore di mercato post edificazione } \text{€} .34.298.950,00$

$La = \text{Incidenza a percentuale aree} = 17,5\%$ .

$Va = \text{€} .34.298.950,00 \times 17,5\% = \text{€} . 6.002.316,25$  Arrotondabile a € . 6.000.000.

#### STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO

Costo di costruzione opere edili da 1.300 a 1.500 €/mq. si applica un valore vicino alle media di €/mq. 1.425,00 mentre il costo a mq. per gli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione è stato ricavato in funzione dei costi già richiesti dal Comune per il rilascio dei due permessi di costruire già rilasciati.

Ovvero per 1.200 mq. oneri dovuti circa € . 44.500/1.200 = € . 37,00 ( arrotondato)

Gli oneri di urbanizzazione da convenzione e da piano di lottizzazione, vengono invece considerati in totale dell’importo già determinato poiché se è pur vero che alcune opere di urbanizzazione sono state eseguite; dato lo stato di abbandono del cantiere molte di queste opere dovranno essere ripristinate e verificate e inoltre i costi delle urbanizzazioni sono stati determinati durante la redazione del piano di lottizzazione ovvero oltre otto anni fa e quindi in base a prezzi di mercato non più attuali.

VOCI ED INCIDENZE	mq.	c.c.	Importi
Superficie realizzabile mq.	15.953,00	€ 1.425,00	€. 22.733.025,00
Oneri primaria da convenzione			€. 439.000,00
Secondaria e costo di costruzione	15.953,00	€ 37,00	€. 590.261,00
Progetti e spese tecniche	a corpo		€. 900.000,00
Utile impresa spese generali compresi oneri finanzia	15%		€. 3.409.953,75
		Tot. costi	€. 28.072.239,75

Va= Valore dell'area

Vmp = Valore di mercato dell'edificazione €34.298.950,00

K= costi totali € € 28.072.239,75

Va = ( €34.298.950,00 - € 28.085.758,00) = 6.226.192,00

Arrotondabile a € 6.200.000,00

**Media delle stima precedenti:** ( 6.000.000 + 6.200.000) x 1/2 = € 6.100.000,00

**Valore dell'area edificabile residua della lottizzazione € 6.100.000,00**

#### STIMA IMMOBILI EDIFICATI AL GREZZO

Per i lotti 1 e 2 è già stata utilizzata una volumetria di (1.800+1.800) = 3.600 mc.

corrispondente ad una consistenza di mq. (3.600/3)= 1.200 mq.

Valore al finito per quanto in precedenza calcolato:

mq. 1.200 x €/mq 2.150 = € 2.580.000

Al valore finito, si detrae quindi la percentuale delle opere da realizzare come schematizzato nella sottostante tabella interente le percentuali standard di incidenza delle singole lavorazioni per l'edificazione di immobili residenziali:

LAVORAZIONI	%	% eseguita	Note
Scavi e fondazioni	6	6	Ultimati
Struttura in elevazione	28	28	Ultimati
Copertura e isolamenti	5	5	Ultimati
Tamponature	6	6	Ultimati

Divisori interni	5	5	Ultimati
Impianto sanitario completo	5	2	Realizzati scarichi e tubazioni
Impianto termico completo	6	2	Tubazioni in rame dei radiatori
Impianto elettrico compl.	5	2	Tubazioni, guaina e alcuni fili
Infissi esterni	6	4,5	Mancano gli sportelloni/persiane
Infissi interni	3	0,5	Solo controtelai
Intonaci e riv esterni	6	6	Ultimati
Tinteggiature	2	0	Non effettuate
Intonaci interni	5	5	Ultimati
Rivestimenti e pavimenti	8	3	Massetti ultimati
Sistemaz. esterne e allacci	4	1,5	Realizzati muri in c.a. e marciapiedi.
SOMME	100%	76,5%	

Pertanto la percentuale delle opere da realizzare ammonta al 23,5%. del costo di costruzione: ovvero (mq. 1.200 x €/mq.1.425) x 23,5% = €. 401.850,00

Arrotondabile a € 400.000,00.

Spese per opere di completamento delle urbanizzazioni dei due lotti:

Stima a corpo ( €. 15.000 a lotto x 2) = €. 30.000,00

Valore attuale immobili al grezzo

( €. 2.580.000–€.4000.000- €.30.000 ) = €. 2.150.000,00

**SOMMA VALORI DEI DUE LOTTI**

Area edificabile della lottizzazione € 6.100.000,00

Immobili edificato al grezzo € 2.150.000,00

**Somma: € 8.250.000,00**

### **Cap. 8 CONCLUSIONI**

Relativamente ai quesiti richiesti, si elencano di seguito le conclusioni alla presente perizia di stima:

- 1) Il valore attuale dei beni i è stimato in €. 8.250.000 di cui €. 2.150.000,00 per i 12

appartamenti attualmente al grezzo e €. 6.100.000,00 per l'area della lottizzazione ancora da edificare.

- 2) Si allegano le visure catastali ventennali e della conservatoria
- 3) Risultano alcuni vincoli imposti dalla convenzione di lottizzazione
- 4) I dispositivi urbanisti per il completamento degli immobili al grezzo dovranno essere riattivati con la presentazione di nuove pratiche urbanistiche.
- 5) Essendo gli immobili edificati, nello stato di "immobili al grezzo" per l'alienazione non necessita la redazione dell'APE e l'agibilità.
- 6) Si allegano i permessi di costruire e stralci dei progetti autorizzati, i certificati di agibilità potranno essere richiesti ad ultimazione dei lavori.

----- § -----

Allegati: Fotografie

All.1 ) – Piano di lottizzazione ( ultima variante).

All.2 ) – Doc. catastale, visure ed estratti di mappa.

All.3 ) – Urbanistica.

All.4 ) – Provenienza e visure conservatoria registri immobiliari.

All.5 ) – Convenzione.

All.6 ) – Valori di mercato dei beni comparabili e valori OMI.

Ancona li 10 Dicembre 2015

Il PERITO  
Geom. Camillo Pasqualini

**Consulenza Tecnica D'Ufficio**

**Fallimento 17/2015 –**

**Aggiornamento della perizia di stima inerente la "LOTTIZZAZIONE 5 CAMINI"  
ubicata in Potenza Picena (MC) Loc. Pamperduto**

**Premessa**

Lo scrivente ha redatto in data 10 dicembre 2015 la relazione peritale riguardante la "Lottizzazione 5 Camini" ubicata in Potenza Picena (MC) loc. Pamperduto, depositata in atti, a cui si fa ampio rinvio.

Ciò posto, si rende ora necessario il rilascio del presente aggiornamento in quanto al Cap. 2 della suddetta relazione originaria si è dato atto che "gli immobili al grezzo non sono accatastati, necessita in tal senso redigere il tipo mappale e presentare la pratica DOCFA per l'accatastamento quali unità in corso di costruzione".

Di conseguenza su incarico della Curatela lo scrivente ha provveduto quindi all'accatastamento al C.F. , in Categ. F3 (unità in corso di costruzione delle n. 12 da cui sono composti i n. 6 immobili al grezzo (cfr. pag. 9 relazione peritale 10/12/2015), mediante redazione del tipo mappale approvato in data 26/8/2021 con il n. 53368.

**Descrizione dello stato dei luoghi**

**CATASTO FABBRICATI**

Nominativo: [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]  
Comune di: [REDACTED] Codice: **F632** Immobili individuati: **12**

**A Seguito dell'accatastamento delle 12 unità al grezzo, risultano 12 unità in corso di edificazione dal sub 1 al sub 12 con i relativi graffati (corti) dal sub 13 al sub 24, come di seguito riportato e come da visure allegate.**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento
F	Proprietà per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	1	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	13	

F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	2	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	14	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	3	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	15	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	4	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	16	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	5	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	17	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	6	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	18	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	7	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	19	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	8	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	20	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	9	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	21	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	10	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	22	
F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	11	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	23	

F	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC) CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1	23	906	12	Cat.F/3
		Graffata corte	23	906	24	

A seguito del tipo mappale per l'accatamento delle 12 unità al grezzo, residuano al catasto terreni 56 particelle per un totale di mq. 54.090, come di seguito riportato e come da visure allegate

### CATASTO TERRENI

Situazione aggiornata al : 14/02/2023 Nominativo: [REDACTED]  
Comune di: POTENZA PICENA Codice: F632 Immobili individuati: 56

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	633	SEMINATIVO	03	3670	R.D. Euro: 13,27 R.A. Euro: 19,90
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	634	SEMINATIVO	03	3670	R.D. Euro: 13,27 R.A. Euro: 19,90
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	635	SEMINATIVO	03	3160	R.D. Euro: 11,42 R.A. Euro: 17,14
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	636	SEMINATIVO	03	2008	R.D. Euro: 7,26 R.A. Euro: 10,89
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	638	SEMINATIVO	03	729	R.D. Euro: 2,64 R.A. Euro: 3,95
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	640	SEMINATIVO	03	605	R.D. Euro: 2,19 R.A. Euro: 3,28
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	641	SEMINATIVO	03	560	R.D. Euro: 2,02 R.A. Euro: 3,04
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	643	SEMINATIVO	03	470	R.D. Euro: 1,70 R.A. Euro: 2,55
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	649	ULIVETO	02	240	R.D. Euro: 0,87 R.A. Euro: 1,18
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	653	SEMINATIVO	03	3210	R.D. Euro: 11,60 R.A. Euro: 17,41
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	654	SEMINATIVO	03	1680	R.D. Euro: 6,07 R.A. Euro: 9,11
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	655	SEMINATIVO	03	1310	R.D. Euro: 4,74 R.A. Euro: 7,10
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	656	SEMINATIVO	03	1165	R.D. Euro: 4,21 R.A. Euro: 6,32
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	657	SEMINATIVO	03	938	R.D. Euro: 3,39 R.A. Euro: 5,09
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	658	SEMINATIVO	03	854	R.D. Euro: 3,09 R.A. Euro: 4,63
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	659	SEMINATIVO	03	820	R.D. Euro: 2,96 R.A. Euro: 4,45
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	660	SEMINATIVO	03	760	R.D. Euro: 2,75 R.A. Euro: 4,12

T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	661	SEMINATIVO	03	735	R.D. Euro: 2,66 R.A. Euro: 3,99
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	664	SEMINATIVO	03	635	R.D. Euro: 2,30 R.A. Euro: 3,44
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	665	SEMINATIVO	03	634	R.D. Euro: 2,29 R.A. Euro: 3,44
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	666	SEMINATIVO	03	633	R.D. Euro: 2,29 R.A. Euro: 3,43
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	667	SEMINATIVO	03	615	R.D. Euro: 2,22 R.A. Euro: 3,34
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	668	SEMINATIVO	03	601	R.D. Euro: 2,17 R.A. Euro: 3,26
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	669	SEMINATIVO	03	595	R.D. Euro: 2,15 R.A. Euro: 3,23
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	670	SEMINATIVO	03	590	R.D. Euro: 2,13 R.A. Euro: 3,20
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	671	SEMINATIVO	03	581	R.D. Euro: 2,10 R.A. Euro: 3,15
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	674	SEMINATIVO	03	540	R.D. Euro: 1,95 R.A. Euro: 2,93
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	675	SEMINATIVO	03	537	R.D. Euro: 1,94 R.A. Euro: 2,91
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	676	SEMINATIVO	03	537	R.D. Euro: 1,94 R.A. Euro: 2,91
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	677	SEMINATIVO	03	520	R.D. Euro: 1,88 R.A. Euro: 2,82
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	678	SEMINATIVO	03	501	R.D. Euro: 1,81 R.A. Euro: 2,72
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	679	SEMINATIVO	03	500	R.D. Euro: 1,81 R.A. Euro: 2,71
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	680	SEMINATIVO	03	496	R.D. Euro: 1,79 R.A. Euro: 2,69
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	681	SEMINATIVO	03	494	R.D. Euro: 1,79 R.A. Euro: 2,68
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	682	SEMINATIVO	03	488	R.D. Euro: 1,76 R.A. Euro: 2,65
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	683	SEMINATIVO	03	487	R.D. Euro: 1,76 R.A. Euro: 2,64
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	684	SEMINATIVO	03	487	R.D. Euro: 1,76 R.A. Euro: 2,64
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	685	SEMINATIVO	03	487	R.D. Euro: 1,76 R.A. Euro: 2,64
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	686	SEMINATIVO	03	475	R.D. Euro: 1,72 R.A. Euro: 2,58
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	687	SEMINATIVO	03	486	R.D. Euro: 1,76 R.A. Euro: 2,64
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	688	SEMINATIVO	03	485	R.D. Euro: 1,75 R.A. Euro: 2,63
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	690	SEMINATIVO	03	480	R.D. Euro: 1,74 R.A. Euro: 2,60
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	691	SEMINATIVO	03	479	R.D. Euro: 1,73 R.A. Euro: 2,60
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	692	SEMINATIVO	03	478	R.D. Euro: 1,73 R.A. Euro: 2,59

T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	693	SEMINATIVO	03	472	R.D. Euro: 1,71 R.A. Euro: 2,56
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	694	SEMINATIVO	03	471	R.D. Euro: 1,70 R.A. Euro: 2,55
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	696	SEMINATIVO	03	449	R.D. Euro: 1,62 R.A. Euro: 2,43
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	697	SEMINATIVO	03	443	R.D. Euro: 1,60 R.A. Euro: 2,40
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	699	SEMINATIVO	03	426	R.D. Euro: 1,54 R.A. Euro: 2,31
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	700	SEMINATIVO	03	420	R.D. Euro: 1,52 R.A. Euro: 2,28
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	702	SEMINATIVO	03	245	R.D. Euro: 0,89 R.A. Euro: 1,33
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	703	SEMINATIVO	03	241	R.D. Euro: 0,87 R.A. Euro: 1,31
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	704	SEMINATIVO	03	239	R.D. Euro: 0,86 R.A. Euro: 1,30
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	705	SEMINATIVO	03	30	R.D. Euro: 0,11 R.A. Euro: 0,16
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	816	SEMINATIVO	03	1341	R.D. Euro: 4,85 R.A. Euro: 7,27
T	Proprieta' per 1/1	POTENZA PICENA(MC)	23	817	EMINATIVO	03	8888	R.D. Euro: 32,13 R.A. Euro: 48,20

Si fa altresì presente, quanto alle interlocuzioni avviate con il Comune di Potenza Picena con l'intervento dei Curatori stessi al fine di enucleare dall'attuale compendio unitario un lotto autonomo ed indipendente dal resto della lottizzazione costituito dalle n. 6 palazzine già edificate in modo che queste possano essere completate e rese utilizzabili in modo autonomo ed indipendente dagli acquirenti, lo scrivente può riferire che a seguito dei diversi contatti intercorsi/incontri anche con l'Amministrazione Comunale e relativi uffici tecnici preposti con riferimento alla verifica – con ogni afferente verifica tecnico-urbanistica - della messa a bando del predetto asset (Lottizzazione 5 Camini) mediante la suddivisione di 2 lotti distinti, e precisamente il “lotto 1” costituito dalla n. 6 palazzine con i relativi n. 12 appartamenti al grezzo e “lotto 2” costituito dal resto della lottizzazione, al momento non sono emersi i presupposti per poter procedere alla costituzione di detti lotti e quindi, allo stato, non risulta possibile procedere alla costituzione di lotti separati ai fini della vendita da parte dell'Amministrazione fallimentare.

Si allegano alla presente le relative visure e l'elenco dei beni aggiornato.

Ancona, li 13 Marzo 2023

  
 II C.F.U.  
 Geom. Camillo Pasqualini  


## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Fabbricati siti nel comune di POTENZA PICENA (F632) provincia MACERATA - Limitata al foglio: 23
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

#### 1. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		23	906 906	1 13			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
2		23	906 906	2 14			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
3		23	906 906	3 15			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
4		23	906 906	4 16			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
5		23	906 906	5 17			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
6		23	906 906	6 18			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
7		23	906 906	7 19			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
8		23	906 906	8 20			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
9		23	906 906	9 21			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
10		23	906 906	10 22			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
11		23	906 906	11 23			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	
12		23	906 906	12 24			F/3					CONTRADA TORRENOVA n. SNC Piano T-1 COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	

**Totale:**

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/12/2021 Pratica n. MC0085643 in atti dal 22/12/2021 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4799812.21/12/2021 COSTITUZIONE (n. 85643.1/2021)	

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

### Totale Generale:

Unità immobiliari n. 12

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di POTENZA PICENA (F632) provincia MACERATA - Limitata al foglio: 23
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

#### 1. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	23	633		-	SEMINATIVO	03	36	70		Euro 13,27	Euro 19,90	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
2	23	634		-	SEMINATIVO	03	36	70		Euro 13,27	Euro 19,90	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
3	23	635		-	SEMINATIVO	03	31	60		Euro 11,42	Euro 17,14	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
4	23	636		-	SEMINATIVO	03	20	08		Euro 7,26	Euro 10,89	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
5	23	638		-	SEMINATIVO	03	07	29		Euro 2,64	Euro 3,95	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
6	23	640		-	SEMINATIVO	03	06	05		Euro 2,19	Euro 3,28	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
7	23	641		-	SEMINATIVO	03	05	60		Euro 2,02	Euro 3,04	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
8	23	643		-	SEMINATIVO	03	04	70		Euro 1,70	Euro 2,55	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
9	23	649		-	ULIVETO	02	02	40		Euro 0,87	Euro 1,18	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
10	23	653		-	SEMINATIVO	03	32	10		Euro 11,60	Euro 17,41	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
11	23	654		-	SEMINATIVO	03	16	80		Euro 6,07	Euro 9,11	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
12	23	655		-	SEMINATIVO	03		13	10		Euro 4,74	Euro 7,10	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
13	23	656		-	SEMINATIVO	03		11	65		Euro 4,21	Euro 6,32	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
14	23	657		-	SEMINATIVO	03		09	38		Euro 3,39	Euro 5,09	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
15	23	658		-	SEMINATIVO	03		08	54		Euro 3,09	Euro 4,63	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
16	23	659		-	SEMINATIVO	03		08	20		Euro 2,96	Euro 4,45	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
17	23	660		-	SEMINATIVO	03		07	60		Euro 2,75	Euro 4,12	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
18	23	661		-	SEMINATIVO	03		07	35		Euro 2,66	Euro 3,99	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
19	23	664		-	SEMINATIVO	03		06	35		Euro 2,30	Euro 3,44	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
20	23	665		-	SEMINATIVO	03		06	34		Euro 2,29	Euro 3,44	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
21	23	666		-	SEMINATIVO	03		06	33		Euro 2,29	Euro 3,43	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
22	23	667		-	SEMINATIVO	03		06	15		Euro 2,22	Euro 3,34	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
23	23	668		-	SEMINATIVO	03		06	01		Euro 2,17	Euro 3,26	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
24	23	669		-	SEMINATIVO	03		05	95		Euro 2,15	Euro 3,23	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
25	23	670		-	SEMINATIVO	03	05	90		Euro 2,13	Euro 3,20	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
26	23	671		-	SEMINATIVO	03	05	81		Euro 2,10	Euro 3,15	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
27	23	674		-	SEMINATIVO	03	05	40		Euro 1,95	Euro 2,93	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
28	23	675		-	SEMINATIVO	03	05	37		Euro 1,94	Euro 2,91	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
29	23	676		-	SEMINATIVO	03	05	37		Euro 1,94	Euro 2,91	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
30	23	677		-	SEMINATIVO	03	05	20		Euro 1,88	Euro 2,82	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
31	23	678		-	SEMINATIVO	03	05	01		Euro 1,81	Euro 2,72	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
32	23	679		-	SEMINATIVO	03	05	00		Euro 1,81	Euro 2,71	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
33	23	680		-	SEMINATIVO	03	04	96		Euro 1,79	Euro 2,69	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
34	23	681		-	SEMINATIVO	03	04	94		Euro 1,79	Euro 2,68	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
35	23	682		-	SEMINATIVO	03	04	88		Euro 1,76	Euro 2,65	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
36	23	683		-	SEMINATIVO	03	04	87		Euro 1,76	Euro 2,64	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
37	23	684		-	SEMINATIVO	03	04	87		Euro 1,76	Euro 2,64	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
38	23	685		-	SEMINATIVO	03	04	87		Euro 1,76	Euro 2,64	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
39	23	686		-	SEMINATIVO	03	04	75		Euro 1,72	Euro 2,58	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	
40	23	687		-	SEMINATIVO	03	04	86		Euro 1,76	Euro 2,64	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
41	23	688		-	SEMINATIVO	03	04	85		Euro 1,75	Euro 2,63	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
42	23	690		-	SEMINATIVO	03	04	80		Euro 1,74	Euro 2,60	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
43	23	691		-	SEMINATIVO	03	04	79		Euro 1,73	Euro 2,60	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
44	23	692		-	SEMINATIVO	03	04	78		Euro 1,73	Euro 2,59	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
45	23	693		-	SEMINATIVO	03	04	72		Euro 1,71	Euro 2,56	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
46	23	694		-	SEMINATIVO	03	04	71		Euro 1,70	Euro 2,55	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
47	23	696		-	SEMINATIVO	03	04	49		Euro 1,62	Euro 2,43	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
48	23	697		-	SEMINATIVO	03	04	43		Euro 1,60	Euro 2,40	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
49	23	699		-	SEMINATIVO	03	04	26		Euro 1,54	Euro 2,31	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
50	23	700		-	SEMINATIVO	03	04	20		Euro 1,52	Euro 2,28	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
51	23	702		-	SEMINATIVO	03		02	45		Euro 0,89	Euro 1,33	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
52	23	703		-	SEMINATIVO	03		02	41		Euro 0,87	Euro 1,31	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
53	23	704		-	SEMINATIVO	03		02	39		Euro 0,86	Euro 1,30	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	Annotazione
54	23	705		-	SEMINATIVO	03		00	30		Euro 0,11	Euro 0,16	FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. MC0020247 in atti dal 10/03/2005 (n. 20247.1/2005)	

**Immobile 4:** Annotazione: SR  
**Immobile 5:** Annotazione: SR  
**Immobile 10:** Annotazione: SR  
**Immobile 14:** Annotazione: SR  
**Immobile 15:** Annotazione: SR  
**Immobile 19:** Annotazione: SR  
**Immobile 20:** Annotazione: SR  
**Immobile 21:** Annotazione: SR  
**Immobile 23:** Annotazione: SR  
**Immobile 26:** Annotazione: SR  
**Immobile 27:** Annotazione: SR  
**Immobile 28:** Annotazione: SR  
**Immobile 29:** Annotazione: SR  
**Immobile 31:** Annotazione: SR  
**Immobile 32:** Annotazione: SR  
**Immobile 33:** Annotazione: SR

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

Immobile 34: Annotazione: SR  
Immobile 35: Annotazione: SR  
Immobile 36: Annotazione: SR  
Immobile 37: Annotazione: SR  
Immobile 38: Annotazione: SR  
Immobile 40: Annotazione: SR  
Immobile 41: Annotazione: SR  
Immobile 42: Annotazione: SR  
Immobile 43: Annotazione: SR  
Immobile 44: Annotazione: SR  
Immobile 45: Annotazione: SR  
Immobile 46: Annotazione: SR  
Immobile 47: Annotazione: SR  
Immobile 48: Annotazione: SR  
Immobile 49: Annotazione: SR  
Immobile 50: Annotazione: SR  
Immobile 51: Annotazione: SR  
Immobile 52: Annotazione: SR  
Immobile 53: Annotazione: SR

Totale: Superficie 4.38.61 Redditi: Dominicale Euro 158,56 Agrario Euro 237,75

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2023

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 28/10/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 40076 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10681.1/2008 Reperto PI di MACERATA in atti dal 31/10/2008	
--------------------------	---	--

#### 2. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
										Dominicale	Agrario			
1	23	816		-	SEMINATIVO	03		13	41		Euro 4,85	Euro 7,27	FRAZIONAMENTO del 09/06/2009 Pratica n. MC0106900 in atti dal 09/06/2009 (n. 106900.1/2009)	Annotazione
2	23	817		-	SEMINATIVO	03		88	88		Euro 32,13	Euro 48,20	FRAZIONAMENTO del 09/06/2009 Pratica n. MC0106900 in atti dal 09/06/2009 (n. 106900.1/2009)	

Immobile 1: Annotazione: SR

Totale: Superficie 1.02.29 Redditi: Dominicale Euro 36,98 Agrario Euro 55,47

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	FRAZIONAMENTO del 09/06/2009 Pratica n. MC0106900 in atti dal 09/06/2009 (n. 106900.1/2009)		

**Totale Generale: Superficie 5.40.90 Redditi: Dominicale Euro 195,54 Agrario Euro 293,22**

Unità immobiliari n. 56

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 5,40