

Ing. LENZI PIERGIUSEPPE

Via Gramsci 30 – 64046 Montorio al Vomano (TE) – Tel. 0861-370215

e-mail: pglenzi@gmail.com PEC: piergiuseppe.lenzi@ingte.it

Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Teramo n°1395

TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO

Fallimentare

Fallimento n°38/2021 sent. N°41/2021 del 16/07/2021

Giudice delegato: **Dott. Ninetta D'Ignazio**

Curatori: **Avv. Fabrizio Silvani**
Con studio in via Garofano n°12, 64100 Teramo

Dott.ssa Eda Silvestrini
Con studio in via Vibrata n°17, 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

PERIZIA DI STIMA

**Fallimento S.A.G.E.M. Società Abruzzese gestione
mangimifici Società Cooperativa
C.F. 00474530672**

Aggiornamento LOTTO 2

INDICE

1. INCARICO	2
2. BENI IN PROCEDURA	2
3. SUDDIVISIONE IN LOTTI	2
4. ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ E VERIFICA DI RESTRIZIONI ALLA STESSA	3
5. LOTTO 2	4
5.1. Descrizione degli immobili	4
5.2. Verifica conformità urbanistica e catastale	5
5.3. Determinazione della consistenza	6
6. PROCEDIMENTO DI STIMA E ANALISI DI MERCATO	7
7. CONCLUSIONI	8
8. ALLEGATI	9

1. INCARICO

Con provvedimento reso in data 08/09/2021. il G.D. Dott. Ninetta D'Ignazio ha posto il visto con nulla osta alla la nomina quale estimatore dei beni lo scrivente Ing. Piergiuseppe Lenzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Teramo al n. 1395, con studio in Montorio al Vomano (TE) – Via Gramsci n.30, pec: piergiuseppe.lenzi@ingte.it, che rimette la seguente perizia dopo aver effettuato sopralluoghi in situ, accurate ispezioni e tutte le operazioni peritali e di rilievo ritenute necessarie per esprimersi in merito allo stato dei luoghi.

2. BENI IN PROCEDURA

I beni oggetto di valutazione facenti parte dell'asset fallimentare sono i seguenti:

2.a) **Beni immobili**, ubicati nel territorio del comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Salara n.52 e nel comune di Cossignano (AP), in C.da Tre Camini n.3, contraddistinti attualmente al Catasto dei relativi comuni come segue:

Catasto fabbricati Roseto degli Abruzzi (TE)

Foglio 46 P.IIa 70 sub. 7, Cat. D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole);

Foglio 46 P.IIa 70 sub. 9, Cat. D/1 (Opifici);

Foglio 46 P.IIa 70 sub. 11, Cat. D/1 (Opifici);

Foglio 46 P.IIa 70 sub. 12, Cat. F/1 (Area urbana);

Foglio 46 P.IIa 70 sub. 14, Cat. D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole);

Foglio 46 P.IIa 70 sub. 15, Cat. D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole);

Foglio 46 P.IIa 70 sub. 16, Cat. C/7 (Tettoie chiuse od aperte);

Catasto fabbricati Cossignano (AP)

Foglio 3 P.IIa 112 sub. 5, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito);

Foglio 3 P.IIa 112 sub. 7, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico);

2.b) **Beni mobili**, macchinari, impianti, attrezzature, arredi e macchine per ufficio.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente data la natura dei beni oggetto della presente stima, ritiene opportuno effettuare la suddivisione in n. 2 lotti così distinti:

- **LOTTO 1: Magazzino, Opificio industriale**, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Fg. 46 p.IIa 70. **relativi annessi ed attrezzature – Beni mobili.**
- **LOTTO 2: Abitazione di tipo economico e relativa pertinenza** distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cossignano (AP) al Fg. 3 p.IIa 112.

[Il presente elaborato riguarda specificamente il lotto 2 della procedura.](#)

4. ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ E VERIFICA DI RESTRIZIONI ALLA STESSA

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo risulta che gli immobili sono di proprietà della ditta **S.A.GE.M. SOCIETA' ABRUZZESE GESTIONE MANGIMIFICI SOC. COOP. A R.L.**, con sede in Via Salara, 52 – Roseto degli Abruzzi (TE), C.F e P.IVA 00474530672 al quale sono pervenuti:

- quanto allo stabilimento industriale sito in Roseto degli Abruzzi, la società intestataria sopracitata risulta essere titolare di tutti i titoli edilizi abilitativi alla edificazione dell'intera costruzione.
- quanto all'abitazione e relativa pertinenza siti nel comune di Cossignano (AP) sono stati acquisiti tramite atto giudiziario – Decreto trasferimento immobili 14/02/2014 repertorio n. 35/2014, Trascritto in atti dal 11/03/2014 Registro Particolare 1366 Registro Generale 1834.

Dalle stesse verifiche sono emerse l'esistenza di ipoteche sulla proprietà e, per quanto possibile accertare, la continuità ventennale di trascrizione:

Trascrizioni immobili Cossignano (AP):

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2019 - Registro Particolare 521 Registro Generale 3268
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2596/2018 del 06/09/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in COSSIGNANO(AP) - SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare 695 Registro Generale 4571
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1746 del 14/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in COSSIGNANO(AP) - SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2019 - Registro Particolare 3677 Registro Generale 5170
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 1475/2019 del 12/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in COSSIGNANO(AP)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2021 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 7114
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 41/2021 del 15/07/2021
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in COSSIGNANO(AP)

5. LOTTO 2

5.1. Descrizione degli immobili

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di Cossignano (AP) in Contrada Tre Camini n°3 lungo la SP23 costituito da una rimessa/magazzino e da una porzione ad uso abitativo A/3 che si sviluppa su 3 livelli, identificate catastalmente rispettivamente al Fg.3 p.la 112 sub. 5 e p.la 112 sub.7.



fig. 1: ubicazione lotto



fig. 2 Porzione abitativa lotto 2

Le strutture portanti sono in muratura ordinaria con solai in latero-cemento; gli interpiani rilevati sono di 2,90 m. al piano terra e 2,75 m. al piano primo. La copertura è a "padiglione" con la falda al lato Sud che presenta una porzione con una pendenza inferiore per realizzare di fatto una specie di abbaino, generando delle altezze interne al sottotetto di 2,00 metri nel colmo e variabile tra 0,20 e 1,00 metro (zona sud) alla gronda.

Le finiture interne sono di tipo economico, con pareti intonacate e pavimentazione in gres, ad eccezione delle due camere e relativo disimpegno al piano primo che sono rivestite da doghe di parquet. L'impianto termico è di tipo convenzionale costituito da caldaia tradizionale e radiatori in acciaio tubolari al piano primo e ghisa al piano terra. Gli infissi sono in alluminio ed al piano primo sono presenti persiane nel medesimo materiale.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile risulta sufficiente esternamente e pessimo internamente, con problematiche di infiltrazione molto gravi che interessano il piano terra e primo in modo diffuso e che ha indotto sfondellamenti localizzati del primo solaio in corrispondenza della zona notte al piano primo (foto da 2 a 8). Tali problematiche non derivano dalla copertura sommitale, bensì da una porzione delle vecchie murature del capannone crollato posto a lato Ovest che, probabilmente, mal convoglia le acque meteoriche della copertura a botte del retrostante magazzino in adiacenza.

Al piano primo, sebbene l'intradosso del secondo solaio sia integro, lo stato di ammaloramento e degrado è assai grave: gran parte degli intonaci delle camere da letto sono interessati da efflorescenze e la pavimentazione della zona notte in doghe di parquet risulta rigonfiato ed irreuperabile. Il bagno invece versa in condizioni accettabili in quanto è ubicato lontano da zone di

infiltrazione. La zona ingresso-cucina risulta anch'essa, sebbene in misura minore rispetto alle due camere, compromessa da infiltrazioni che interessano una fascia alta circa 1,00 misurata dalla quota del pavimento, proprio in corrispondenza della quota di gronda del retrostante capannone. Gli impianti elettrici, alla luce della situazione di ammaloramento riscontrata, sono da rifare ex-novo al piano terra e revisionare completamente al piano primo. L'idrico ed il termico necessitano di revisione completa. Il sottotetto, accessibile esclusivamente da botola posta in corrispondenza del disimpegno, non è interessato da problematiche di sorta come desumibile dalla documentazione fotografica nel paragrafo dedicato.

5.2. Verifica conformità urbanistica e catastale

Il presente aggiornamento si è reso necessario a seguito della richiesta di accesso agli atti formulata al Comune di Cossignano ed evasa in data 03/02/2022 con il reperimento della seguente documentazione edilizia:

- L.E. n°12/76 del 24/04/1976 al Sig. Mannocchi Pietro per la realizzazione di un capannone avicolo;
- C.E. n°06/92 del 15/09/1992 al Sig. Mannocchi Mario¹ per "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ai sensi della legge Reg. 34/75;
- C.E. n°49/93 del 08/01/1994 alla Sig.ra Mannocchi Rosalba² per "Variante parziale voltura-ampliamento a C.E. n°06/92;
- C.E. n°50/93 del 08/01/1994 al Sig. Mannocchi Mario per "Variante a concessione edilizia n°06/92";

Di particolare interesse è la concessione CE n°49/93 in cui viene riportato l'ultimo stato assentito per la porzione di fabbricato oggetto di stima, da cui si evincono alcune difformità nello stato di fatto³ che risultano essere:

1. Modifica dimensionale in pianta che interessa il lato corto del fabbricato;
2. mancato aggiornamento dei dati catastali e delle relative planimetrie, in quanto ad oggi rappresentano ancora lo stato antecedente al titolo sopra menzionato;
3. Al piano terra, ad oggi risulta abitativa così come riportato anche nella C.E. 49/1993, in quanto presenta un locale cucina e bagno, mentre catastalmente viene ancora riportata come magazzino (C/2);
4. differente sagoma dei tramezzi interni nella zona soggiorno/cucina al piano primo per creare un disimpegno per la zona notte e bagno;
5. chiusura di una finestra nella zona cucina;

¹ C.F. MNN MRA 66T10 D096B, progetto a firma del Geom. D'Angelo Fedele C.F. DNGFDL56C18G005S

² C.F. MNN RLB 65A64 D096H, progetto a firma del Geom. D'Angelo Fedele C.F. DNGFDL56C18G005S

³ fatta salva l'esistenza di qualche altro titolo non reperito dall'ufficio comunale

Pertanto, al fine di sanare la situazione riscontrata si dovrà presentare un titolo edilizio in sanatoria, aggiornamento catastale e relativa documentazione necessaria ai fini dell'agibilità.

5.3. Determinazione della consistenza

La valutazione della consistenza dell'immobile si basa sulle planimetrie catastali per le motivazioni riportate al §6.2. I criteri seguiti per la definizione della consistenza dell'immobile in oggetto, sono quelli esposti nelle norme e regolamenti vigenti in materia, utili ai fini della presente valutazione e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme prestazioni in edilizia";
- DPR 138/1998 (Allegato C)
- Manuale operativo delle stime immobiliari Agenzia del Territorio (cfr Cap.3)

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98 e sono derivanti da rilievi effettuati, **corrette nelle destinazioni d'uso effettive**, evidenziando che:

- il capannone originariamente era costituito da una porzione posta a Ovest e ad oggi rimossa a seguito di crollo e da gran parte del piano terra del fabbricato che con la L.E. 49/93 fu trasformato poi in abitativo. Entrambe sono state stralciate dal conteggio.
- la porzione ad uso abitativo è maggiore, per le motivazioni sopra riportate;

Sub.5 – ANNESSO PIANO TERRA			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFF. RIDUZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
PT – Magazzino	90	1	90
TOTALE mq			90

SUB.7 – ABITAZIONE PIANO TERRA e PRIMO			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFF. RIDUZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
PT,1,2– Abitazione	197,85	1	197,85
TOTALE mq			197,85

6. PROCEDIMENTO DI STIMA E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni di cui ai lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame considerando la vetustà, il tipo di finiture, lo stato conservativo, la localizzazione, l'esposizione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità edilizie e catastali, le presunte caratteristiche ai fini energetici, la destinazione d'uso e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri: la localizzazione, la destinazione d'uso, la presenza di opere non assentite, la reale distribuzione interna dei locali, la necessità di aggiornamenti catastali ed edilizi, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

1 Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: COSSIGNANO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	700	L	1,4	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1000	L	2,6	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	850	L	2,3	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	600	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	250	340	L	0,7	1	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1000	L	2,6	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	480	700	L	1,4	2	L

fig. 3: OMI Cossignano – zona extraurbana 2° semestre 2022

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con i beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- Annunci immobiliari;
- Proposte di vendita di agenzie addette;
- Atti di compravendita recenti;
- Relazioni di stima per procedure esecutive;

Ing. Piergiuseppe LENZI

Via Gramsci 30 - 64046 Montorio al Vomano (TE)

Tel.339-4265418 E-mail pglenzi@gmail.com

@pec: piergiuseppe.lenzi@ingte.it

- Esiti di vendite giudiziarie recenti;
- Quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il consulente immobiliare", il Sole24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Relativamente al fabbricato in esame, si è assunto a riferimento il valore minimo della tab.1, oltre al coefficiente di rettifica 0,7, per tenere conto dello stato di degrado dell'immobile, delle necessarie riparazioni e ripristini e delle spese tecniche ed amministrative da sostenere per sanare le difformità riscontrate e ripristinarne l'agibilità.

Per la rimessa, la rettifica con coefficiente 0,5 viene dettata dalle condizioni generali della struttura e dall'implicito riallineamento funzionale come tettoia a servizio dell'abitazione anziché magazzino di attività produttiva.

Pertanto qui di seguito si riportano le valutazioni per ogni singolo elemento del lotto:

- **LOTTO 2**

IDENTIFICATIVO CORPO	U.M.	CONSISTENZA	VALORE UNITARIO (€/u.m.)	VALORE RETTIFICATO (€/u.m.)	VALORE COMPLESSIVO (€)
Abitazione	mq	197.85	410	$410 \cdot 0.7 = 287$	56'782,95
Rimessa	mq	90	290	$290 \cdot 0.5 = 145$	13'050,00
TOTALE VALORE LOTTO 2					69'832,95

Il valore complessivo determinato per il **Lotto 2** è di **€ 69.832,95** (sessantanovemilaottocentotrentadue/95).

7. CONCLUSIONI

Il valore complessivo di mercato del lotto 2, risulta essere di **€ 69.832,95** (sessantanovemilaottocentotrentadue/95).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Ing. Piergiuseppe Lenzi, rassegna la presenta Perizia di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montorio al Vomano (TE), li 02/10/2023

Il tecnico incaricato
Ing. Piergiuseppe Lenzi

8. ALLEGATI

- Allegato "D.1" documentazione fotografica immobili Lotto 2 Aggiornamento
- Allegato "D.2" Stato di Fatto rilevato abitazione
- Allegato "D.3" documentazione catastale
- Allegato "D.4" titoli edilizi reperiti in comune

Ing. LENZI PIERGIUSEPPE

Via Gramsci 30 – 64046 Montorio al Vomano (TE) – Tel. 0861-370215

e-mail: pglenzi@gmail.com PEC: piergiuseppe.lenzi@ingte.it

Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Teramo n°1395

TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO Fallimentare

Fallimento n°38/2021 sent. N°41/2021 del 16/07/2021

Giudice delegato **Dott. Ninetta D'Ignazio**

Curatori:

Avv. Fabrizio Silvani

Con studio in via Garofano n°12, 64100 Teramo

Dott.ssa Eda Silvestrini

Con studio in via Vibrata n°17, 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

Allegato “D1”: Documentazione fotografica immobili

lotto 2 - AGGIORNAMENTO

Fallimento S.A.GE.M. Società Abruzzese gestione mangimifici

C.F. 00474530672

1	ESTERNI	3
2	PIANO TERRA.....	6
3	PIANO PRIMO	13
	3.1 Ingresso e cucina.....	13
	3.2 Disimpegno e bagno.....	16
	3.3 Camera 1	20
	3.4 Camera 2	23
4	SOTTOTETTO.....	26

1 ESTERNI



foto_1



foto_2



foto_3



foto_4



foto_5



foto_6

2 PIANO TERRA



foto_7



foto_8



foto_9



foto_10



foto_11



foto_12



foto_13



foto_14



foto_15



foto_16



foto_17

3 PIANO PRIMO

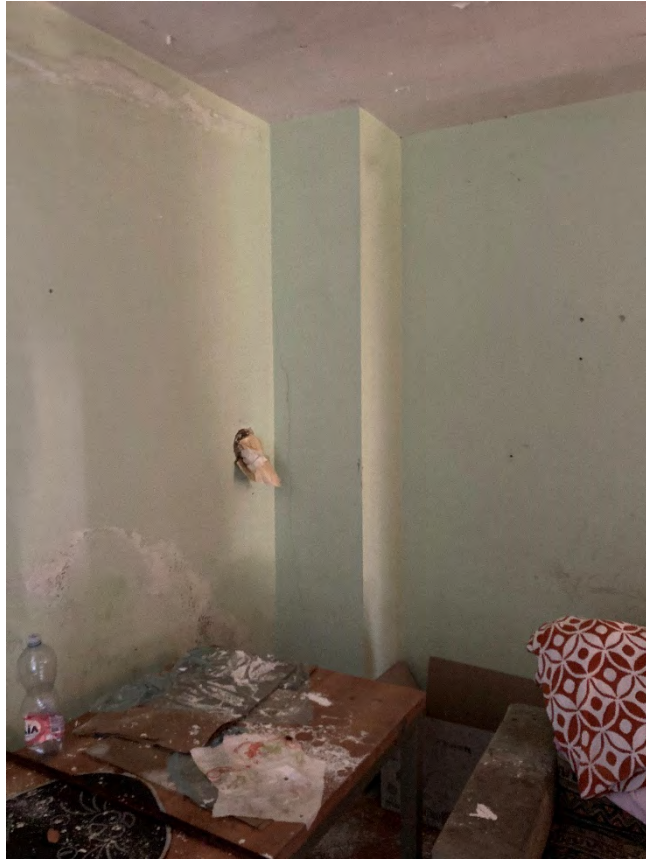
3.1 *Ingresso e cucina*



foto_18



foto_19



foto_20



foto_21



foto_22



foto_23

3.2 Disimpegno e bagno



foto_24



foto_25



foto_26



foto_27



foto_28



foto_29



foto_30



foto_31



foto_32

3.3 Camera 1



foto_33



foto_34



foto_35



foto_36

3.4 Camera 2



foto_37



foto_38



foto_39



foto_40

4 SOTTOTETTO



foto_41



foto_42



foto_43



foto_44



foto_45



foto_46



foto_47

TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO

Fallimentare

Fallimento n°38/2021 sent. N°41/2021 del 16/07/2021

Giudice delegato: **Ninetta D'Ignazio**

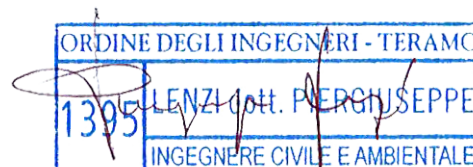
Curatori: **Avv. Fabrizio Silvani**
Con studio in via Garofano n°12, 64100 Teramo

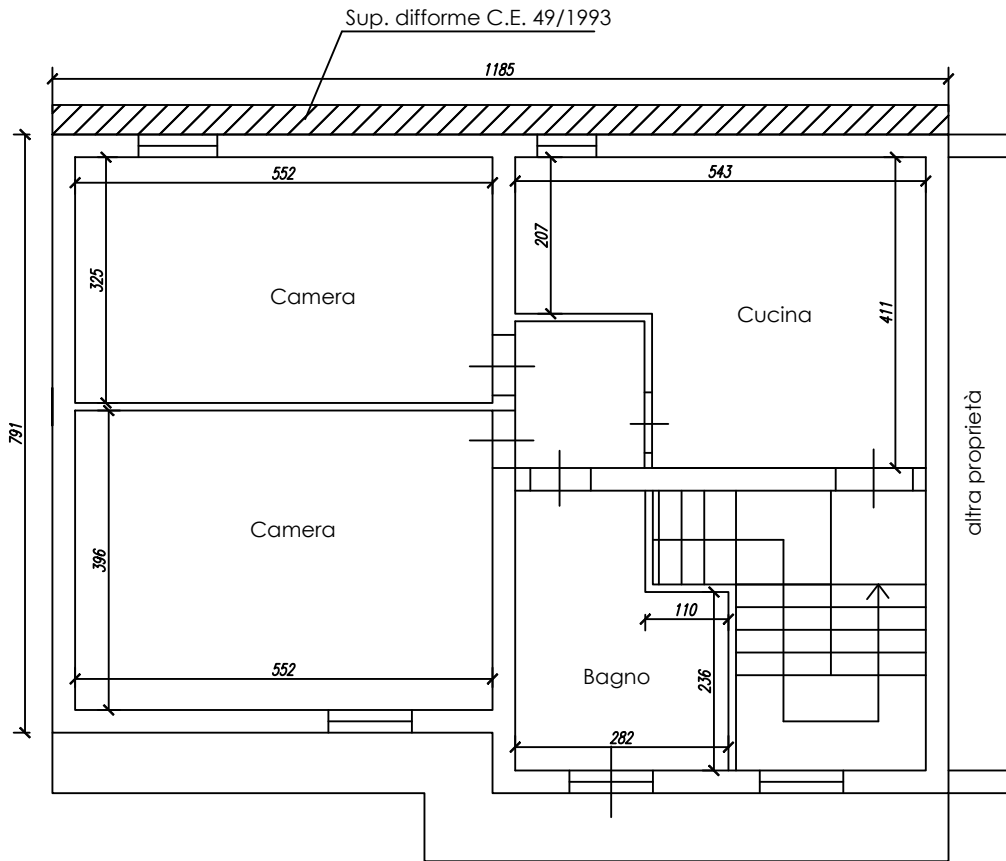
Dott.ssa Eda Silvestrini
Con studio in via Vibrata n°17, 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

Allegato “D.2” Stato di Fatto rilevato

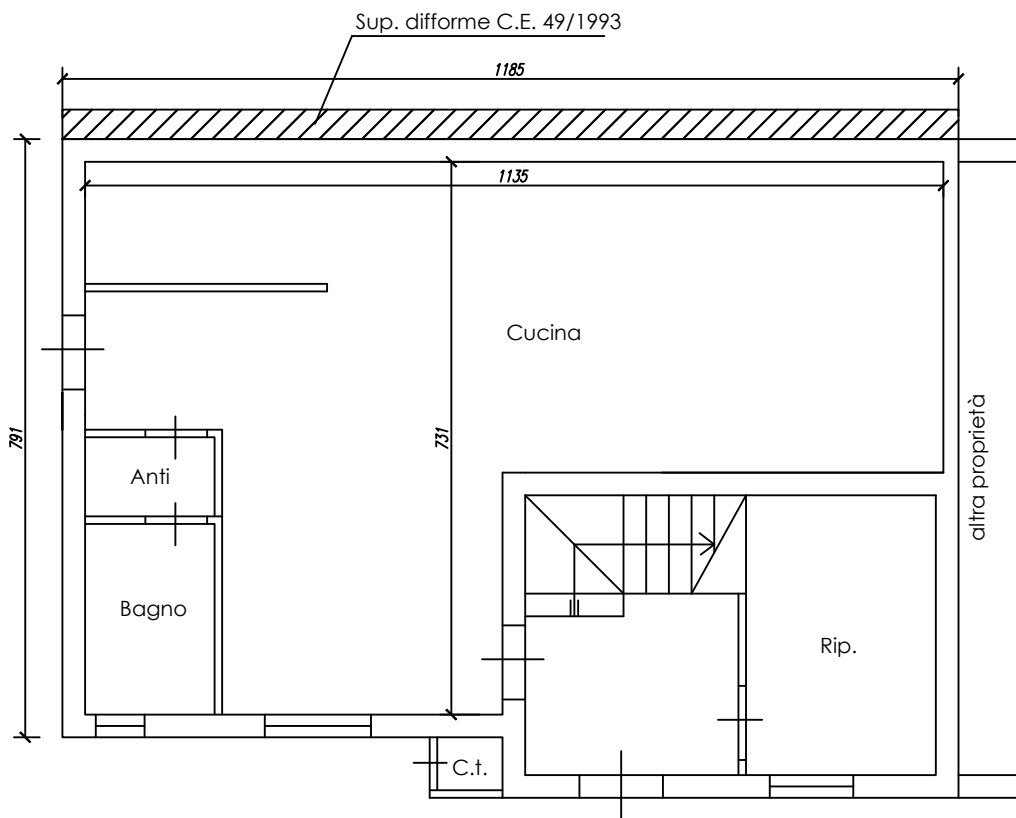
Fallimento S.A.GE.M. Società Abruzzese gestione mangimifici

C.F. 00474530672

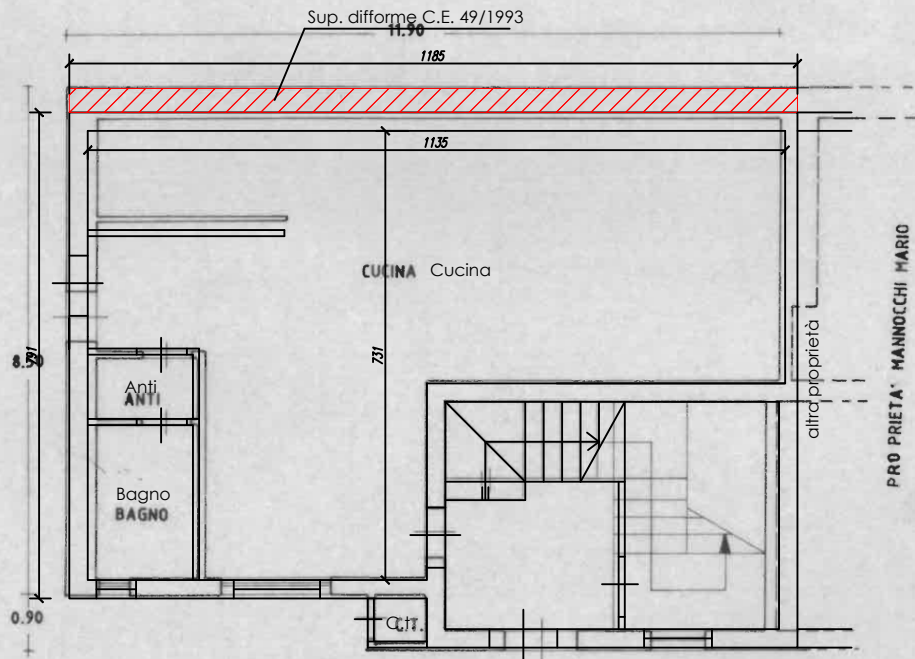




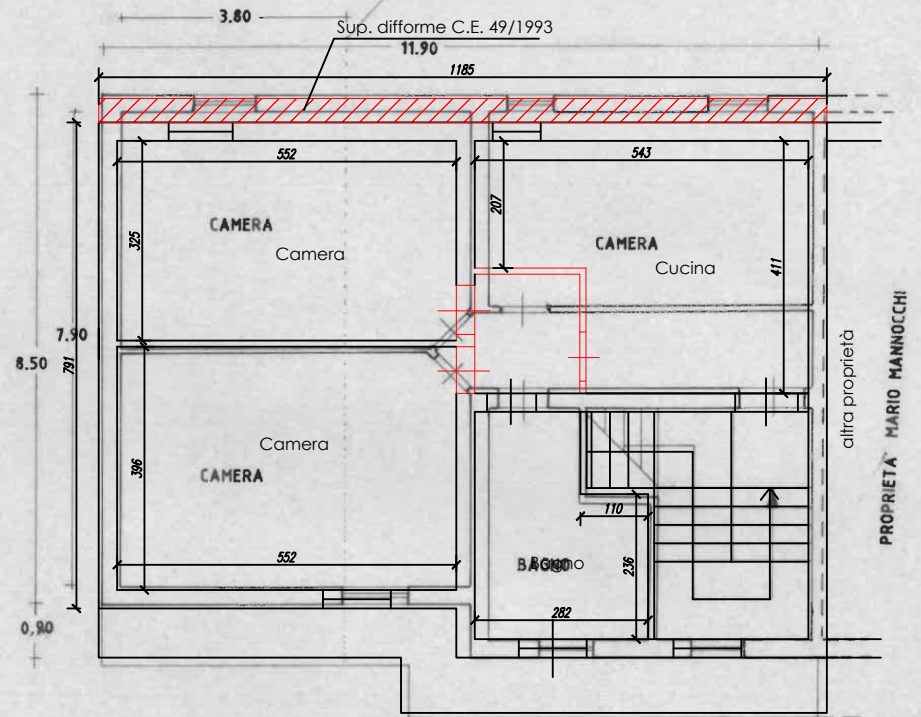
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO

Fallimentare

Fallimento n°38/2021 sent. N°41/2021 del 16/07/2021

Giudice delegato: **Ninetta D'Ignazio**

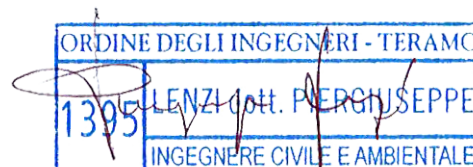
Curatori: **Avv. Fabrizio Silvani**
Con studio in via Garofano n°12, 64100 Teramo

Dott.ssa Eda Silvestrini
Con studio in via Vibrata n°17, 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

Allegato “D.1” Stato di Fatto rilevato

Fallimento S.A.GE.M. Società Abruzzese gestione mangimifici

C.F. 00474530672



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2021

Dati della richiesta	Denominazione: S.A.GE.M. SOCIETA` ABRUZZESE GESTIONE MANGIMIFICI SOCIETA` COOPERATIVA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO S. A. GE. M. SOCIETA` ABRUZZESE GESTIONE MANGIMIFICI SOCIETA` COOPERATIVA con sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI C. F.: 00474530672

1. Unità Immobiliari site nel Comune di COSSIGNANO(Codice D096) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		3	112	5			C/2	1	279 m ²	Totale: 405 m ²	Euro 446,68	CONTRADA TRE CAMINI n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 11/07/2016 protocollo n. AP0060960 in atti dal 11/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14633.1/2016)	Riserve Annotazione
2		3	112	7			A/3	4	3,5 vani	Totale: 91 m ² Totale escluse aree scoperte**: 91 m ²	Euro 94,00	CONTRADA TRE CAMINI n. 3 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1553/1993

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: vani 3,5 m² 279 Rendita: Euro 540,68

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2021

Infestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S. A. GE. M. SOCIETA` ABRUZZESE GESTIONE MANGIMIFICI SOCIETA` COOPERATIVA con sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI	00474530672*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/02/2014 Trascrizione in atti dal 11/03/2014 Repertorio n.: 35 Rogante: GIUDICE DELLE ESECUZIONI Sede: FERMO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 1366.1/2014)	

Unità immobiliari n. 2

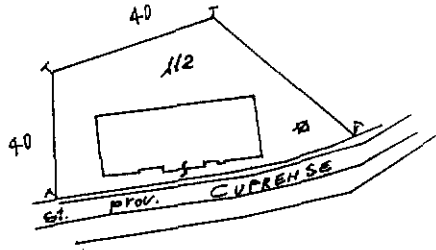
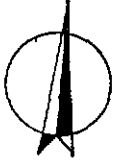
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

UFFICIO TECNICO ERARIALE ASCOLI PICENO	COMUNE DI COSSIGNANO	ELABORATO PLANIMETRICO	
	FUGLIO 3 ALL.	SCALA 1 : 2000	PAG. 1/3
N.C.E.U. PARTITA N.	PARTICELLA 112		



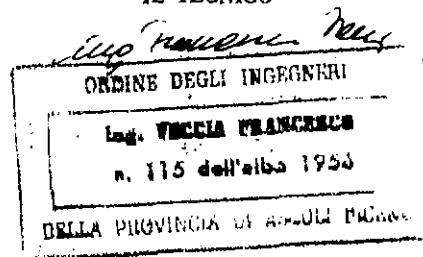
RIFERIMENTO TIPO MAPPALE		
N. 70418	DEL 26/11/86	SCALA 1 : 2000

- F. 3 Part. 112 Sub 1 Bene comune non censibile: corte.
- F. 3 Part. 112 Sub 2 Magazzino P.T. con duplice accesso
- F. 3 Part. 112 Sub 3 Cantina per trasformazione uve,
e casotto pesa P.T. con duplice accesso
- F. 3 Part. 112 Sub 4 Abitazione con terrazza P.1,
con cantina, fondaco, ripostiglio
P.T.; e soffitta P.2

4-1-1577
11780-001

LI 02-04-87

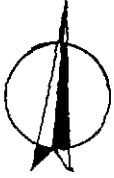
IL TECNICO



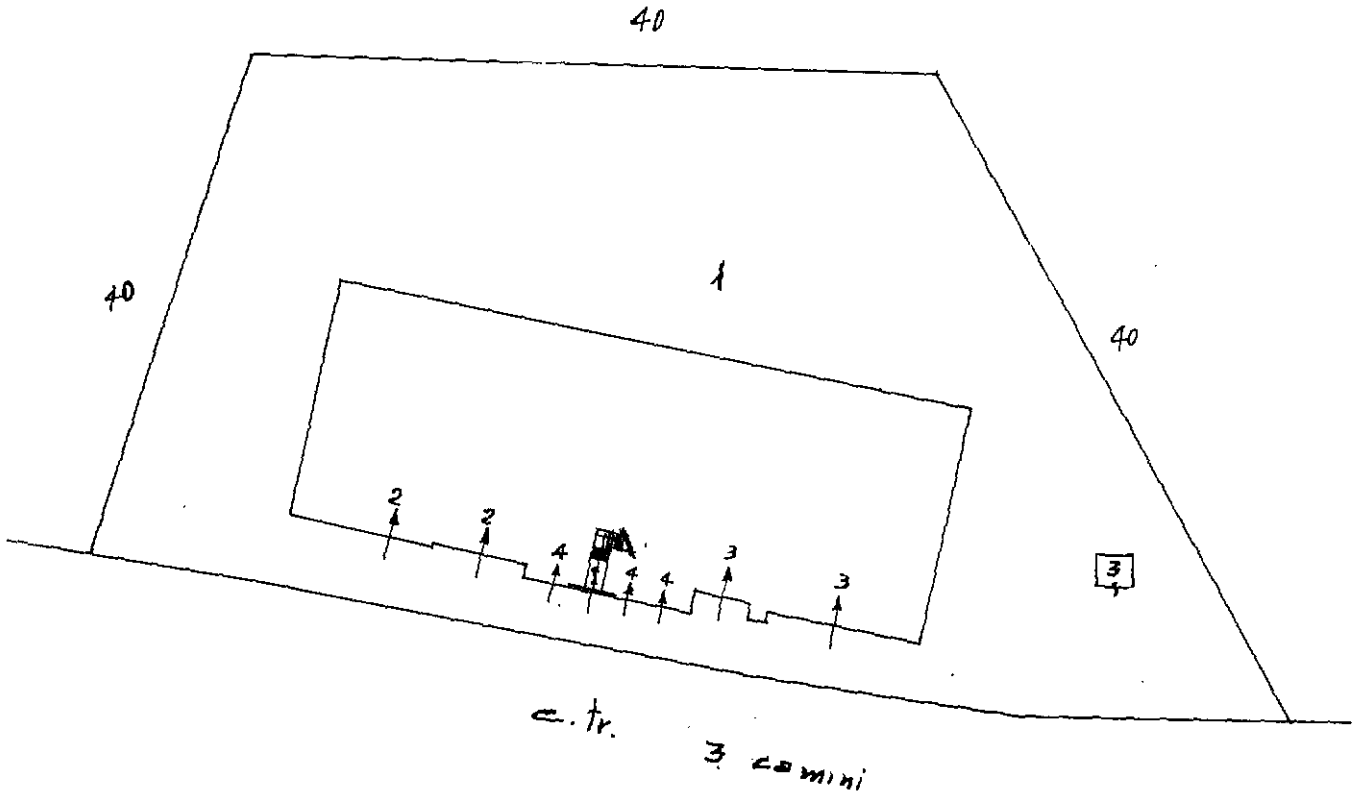
L. 02-08-87 - R. 57 - V-7

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di COSSIGNANO(D096) - < Foglio 3 Particella 112 >

UFFICIO TECNICO ERARIALE ASCOLI PICENO	COMUNE DI COSSIGNANO	ELABORATO PLANIMETRICO	
	FOGLIO 3 ALL.	SCALA 1 : 500	PAG. 2/3
N.C.E.U. PARTITA N. 218	PARTICELLA 112		



PIANO TERRA



4-1-1571
117880-002
LI 02-04-87
IL TECNICO

Elio Francesco Meli
ORDINE DEGLI INGEGNERI
ING. VINCIA FRAMMONE
 n. 115 dell'elbo 1956
 DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

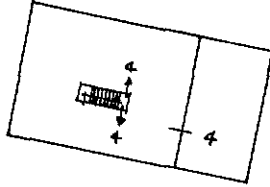
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2022 - Comune di COSSIGNANO (02/09/96) - Foglio 3 Particella 112 > 17

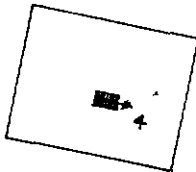
UFFICIO TECNICO ERARIALE ASCOLI PICENO	COMUNE DI COSSIGNANO	ELABORATO PLANIMETRICO	
	FOGLIO 3 ALL.	SCALA 1:500	PAG. 3/3
N.C.E.U. PARTITA N. 218	PARTICELLA 112		



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



2000 - 02/10/2023 - 117880-003

4-1-1571

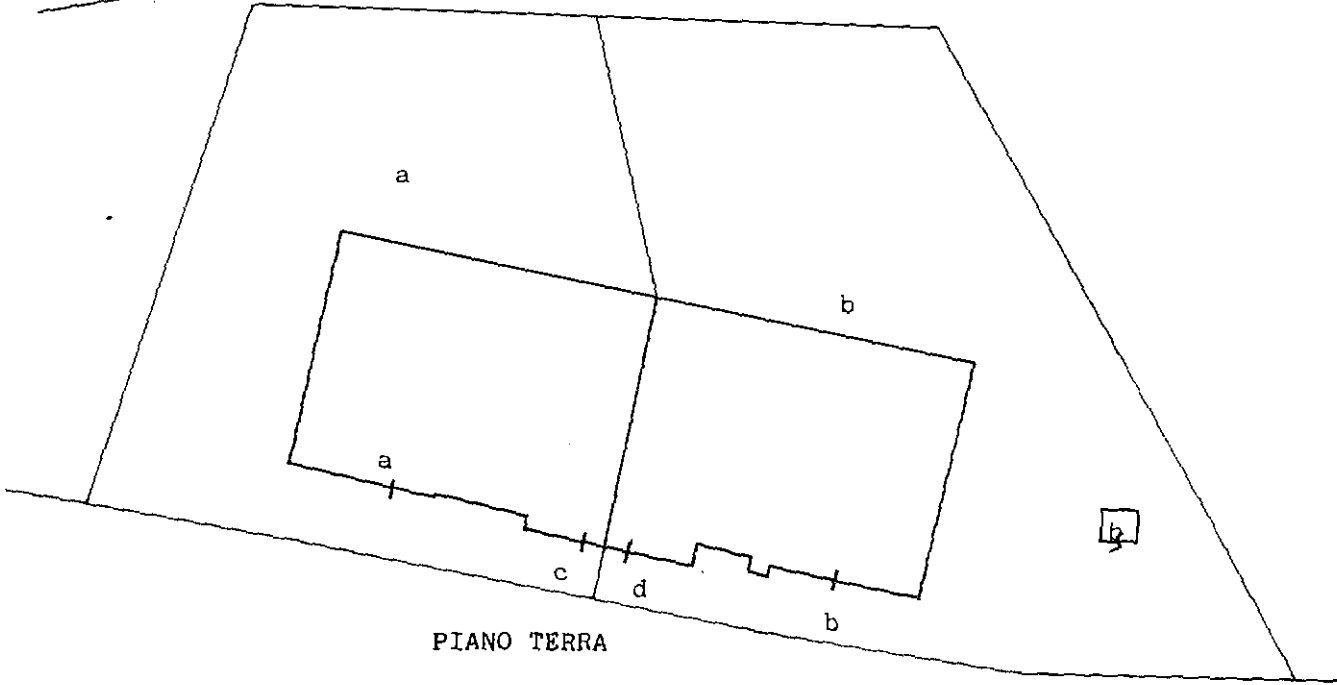
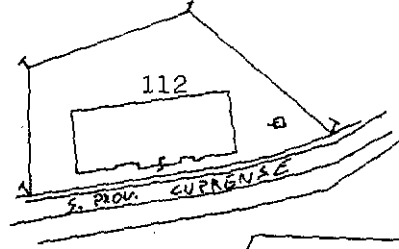
117880-003

LI 02-04-87

IL TECNICO

Ugo Francesco...
ORDINE DEGLI INGEGNERI
Ing. UGO FRANCESCO
n. 115 dell'albo 1956
DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

UFFICIO TECNICO ERARIALE di ASCOLI PICENO	Comune di COSSIGNANO	ELABORATO PLANIMETRICO
	Foglio 3	
N.C.E.U. partita n. 218	Particella 112	scala 1:500 - pag. 1/2



no. 112/5-6-7-8-17

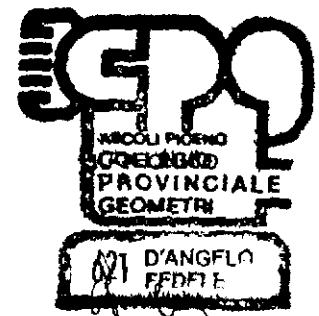
Part. n°112/5: MAGAZZINO AL P.T. CON CORTE ESCLUSIVA.

" n°112/6: MAGAZZINO AL P.T. CON CORTE ESCLUSIVA E CASOTTO PER PESA PRIVATA.

" n°112/7: ABITAZIONE AL P.T.-1°P.-2°.

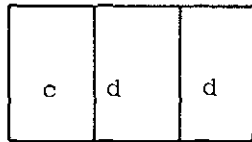
" n°112/8: ABITAZIONE al P.T.-1°P.-2°.

4-1-1571
117980-004

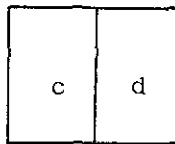


Ascoli Piceno, li 10 MARZO 1993
Ultima planimetria in atti

UFFICIO TECNICO ERARIALE di ASCOLI PICENO	Comune di COSSIGNANO	ELABORATO PLANIMETRICO
	Foglio 3	
N.C.E.U. partita n. 218	Particella 112	scala 1:500 - pag. 2/2



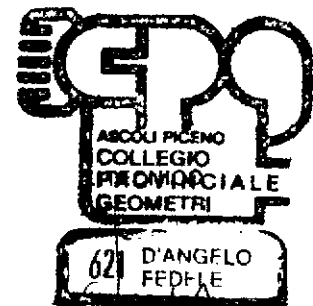
1° PIANO



2° PIANO

4-1-1571-117980-005

4-1-1571-
117980-005



Ascoli Piceno, li 10 MARZO 1993
Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rand 487

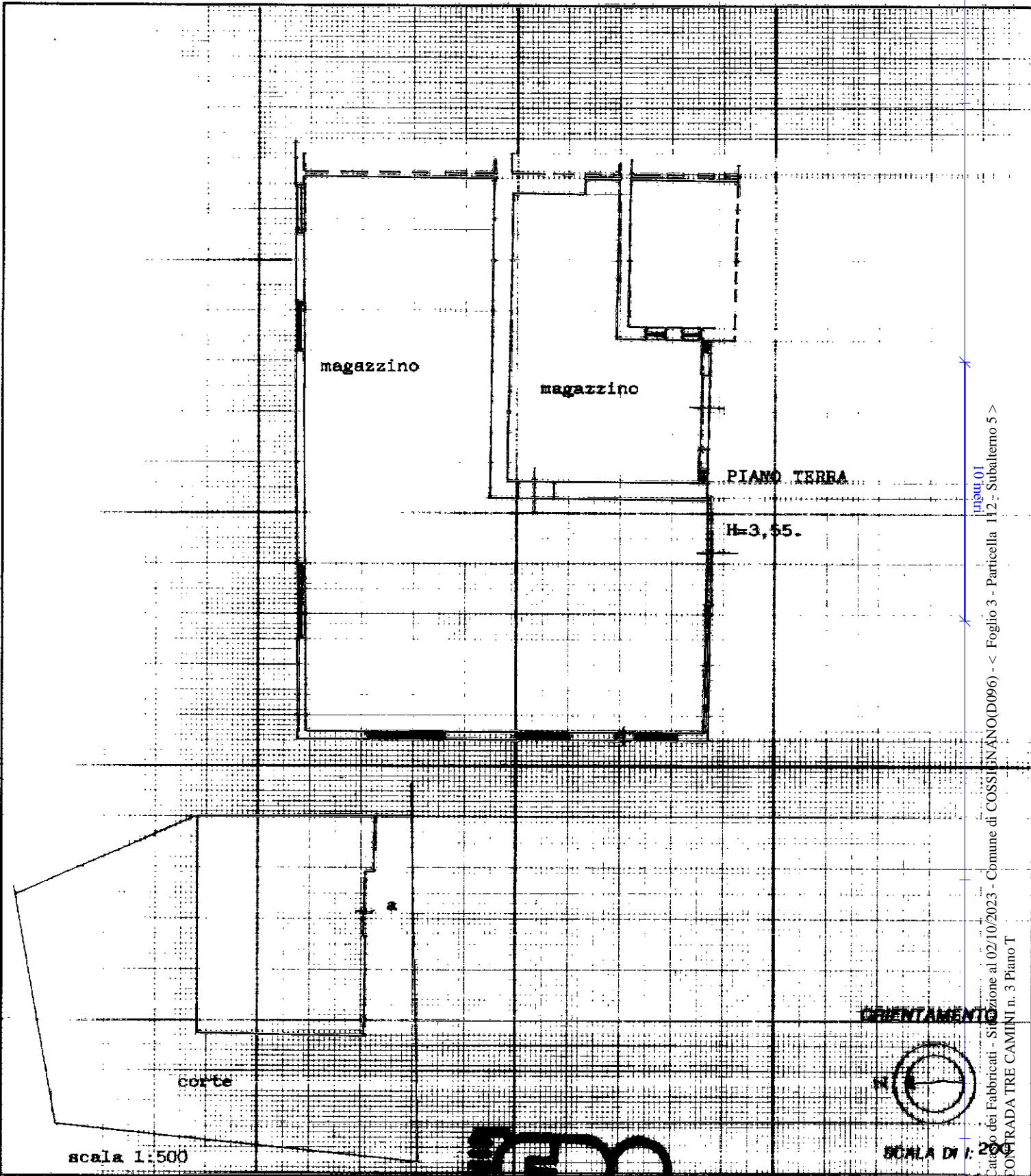


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. UN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di COSSIGNANO via TRE CAMINI elev. 3



scala 1:500

SCALA DI 1:200

Ultima Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 13/05/1993 - Data: 02/10/2023 - n. T10733 - Richiedente: MNCTTN90P20L103X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297)
Identificativi catastali
F. 3
n. 112 sub. 15

Compilata dal GEOM. D'ANGELO
FEDELE (Titolo, cognome e nome)
Firma GEOMETRA
della provincia di ASCOLI PICENO
data 10.3.93

RISERVATO ALL'UFFICIO
1553
13 MAG 1993

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di COSSIGNANO(D096) - < Foglio 3 - Particella 112 - Subalterno 5 >
CONTRADA TRE CAMINI n. 3 Piano T

MODULARIO
F. rig. rend 487

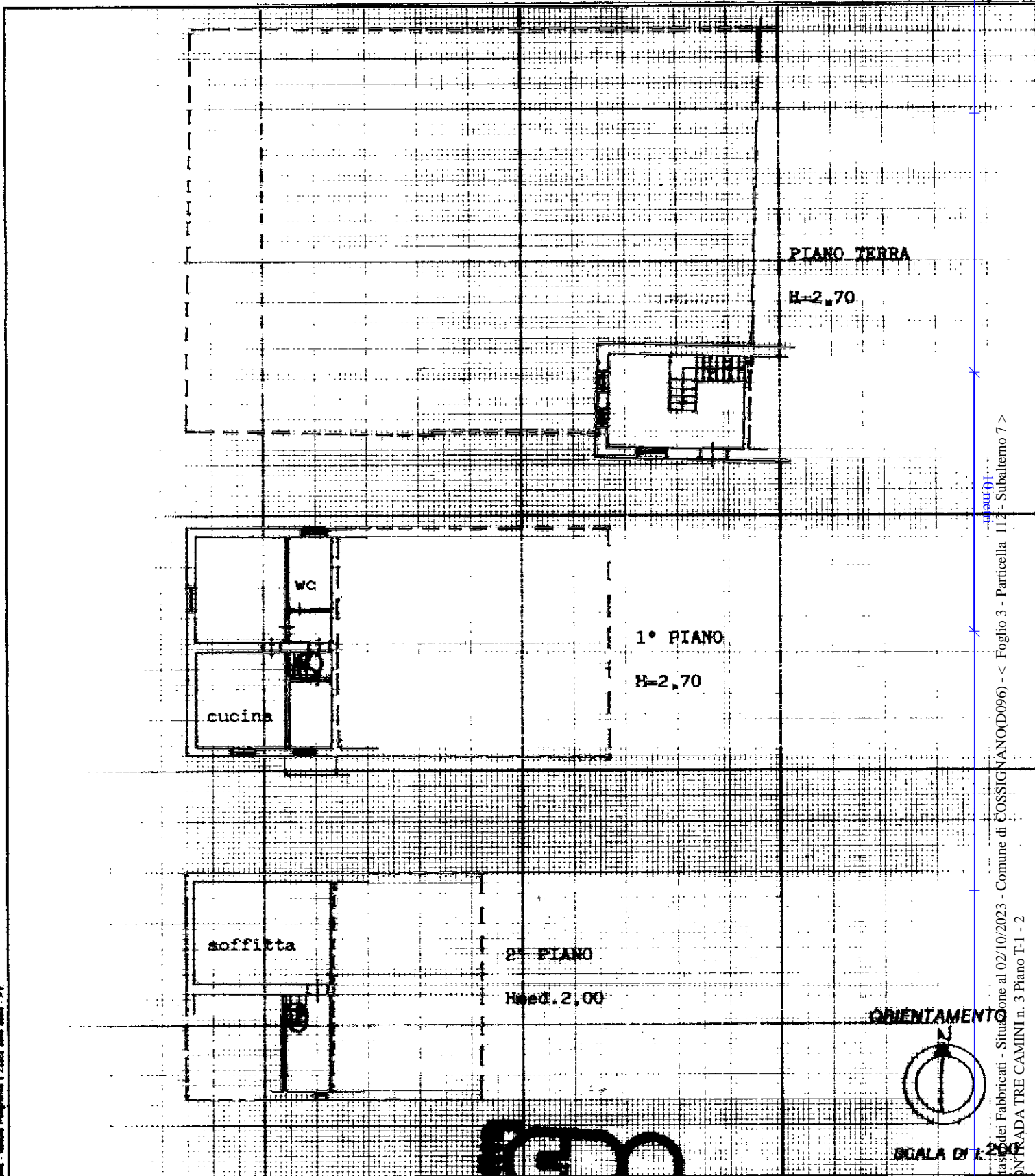


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1930, n. 652)

MOD. 500 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. In Comune di COSSIGNANO via TRE CAMINI civ. 3



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di COSSIGNANO(D096) - < Foglio 3 - Particella 112 - Subalterno 7 >
CON TRADA TRE CAMINI n. 3 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Data presentazione: 13/05/1993 - Data: 02/10/2023 - n. T10734 - Richiedente: MNCTTN90P20L103X

Totale schede: 3

F. 3

n. 112 sub. 7

Compilate dal GEOM. D'ANGELO FEDELE.
(filolo, cognome e riviste)

Stampa ASCOLI PICENO COLLEGGIO PROVINCIALE GEOMETRI

della provincia di ASCOLI PICENO

data 10.3.93 Firma D'ANGELO FEDELE

RISERVATO ALL'UFFICIO

1553

13 MAG. 1993

TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO

Fallimentare

Fallimento n°38/2021 sent. N°41/2021 del 16/07/2021

Giudice delegato: **Ninetta D'Ignazio**

Curatori: **Avv. Fabrizio Silvani**
Con studio in via Garofano n°12, 64100 Teramo

Dott.ssa Eda Silvestrini
Con studio in via Vibrata n°17, 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

Allegato “D.4” Titoli edilizi reperiti in Comune

Fallimento S.A.GE.M. Società Abruzzese gestione mangimifici

C.F. 00474530672

Pratica edilizia
n. 06 anno 1992

(Bollo)

CONCESSIONE EDILIZIA N. 06 / 1992

Prot.n°569/92.

IL SINDACO

Vista la domanda in data 24/02/1992 (prot. n. 569 del 26/02/1992)
presentata da MANNOCCHI MARIO.

per ottenere il rilascio di concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di RISTRUTTURAZIONE ED
AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AI SENSI DELLA LEGGE REG. N°34/75.

in COSSIGNANO CONTRADA TRE CAMINI.

visto che il richiedente ha titolo alla concessione quale PROPRIETARIO.

come risulta da COPIA ATTO DI ACQUISTO.

visti i pareri:

- della Unità Sanitaria Locale di S. BENEDETTO DEL TR. in data 26/02.1992
- dell'Ufficio tecnico comunale in data 20/03/1992
- della Commissione edilizia in data 20 MARZO 1992

visti i nulla-osta e pareri (1)

visto lo strumento urbanistico comunale PIANO DI FABBRICAZIONE E R.E..

visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistico-edilizia e, in particolare:

- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni,
- la legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni,
- la legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- La Legge Regionale n°34/75. La convenzione reg. presso UU.FF..RR. SBT.

E' FATTO OBBLIGO DI ESPOSIZIONE CARTELLO PRESCRITTO DALL'ART. 4, COMMA, 4' LEGGE 47 / 1985.

Dalla residenza municipale, li

15 SET. 1992



IL SINDACO

(Floravanti Dott.Giulio)

Visto, per accettazione e ricevuta della presente concessione

li 15-9-92

IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]

ANNOTAZIONI

(relazione di notifica, pubblicazione all'albo, proroghe, volturazioni, ecc.)

visto che, agli effetti del contributo di concessione di cui all'art. 3 della citata legge n. 10/1977:

a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione (2)

Versamento della somma di L.728.435 in data 09/09/1992 al n°451 a favore della Tesoreria Comunale e Polizza Fidejussoria n°3.417.042.5 della Lavoro e Sicurtà del 08/05/1992;

b) il contributo riferito al costo di costruzione (3)

Versamento della somma di L.264.655 a favore della Tesoreria Comunale n°451 del 09/09/1992 e Polizza Fidejussoria n°3.417.042.5 della Lavoro e Sicurtà del 08/05/1992.

RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA A

(generalità del concessionario)

(codice fiscale)

MANOCCHI MARIO

MNN MRA 66T10 DO96B

per l'esecuzione dei lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N°34/75.

con destinazione civile abitazione.

in via TRE CAMINI.

catasto Terreni foglio 7 mappale n. 112.

quali risultano dal progetto redatto da D'ANGELO GEOM. FEDELE.

cod. fisc. DNGFDL56C18G005S.

composto di n. 3 tavole che, vistate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

I lavori dovranno essere iniziati entro UN ANNO DA OGGI.

ed ultimati entro TRE ANNI DA OGGI.

I lavori stessi dovranno essere eseguiti nel rispetto del progetto e delle destinazioni d'uso approvate nonché con osservanza delle leggi, e regolamenti e prescrizioni di seguito riportate.

Avvertenze e prescrizioni

La presente concessione è rilasciata senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della presente concessione ad edificare ed alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal munirsi dei necessari pareri, nulla-osta, ecc., da rilasciarsi da parte di altri Enti o Amministrazioni.

Il titolare della concessione è tenuto a comunicare al Comune, mediante lettera raccomandata, l'inizio dei lavori. Il mancato rispetto del termine fissato per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione.

Il concessionario è tenuto a chiedere con apposita istanza, durante lo scavo di fondazione o, comunque, prima dell'inizio della costruzione dei muri di elevazione, il tracciamento delle linee planimetriche ed altimetriche alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione.

L'ultimazione dei lavori deve essere parimenti comunicata al Comune, mediante lettera raccomandata; nel caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine prescritto, salvo il caso di proroga consentita dalle vigenti disposizioni, dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati, se non già indicati nella domanda di concessione, i nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice; ogni successiva sostituzione dovrà, del pari, essere tempestivamente comunicata.

Per tutta la durata dei lavori, il cantiere dovrà essere recintato e provvisto di segnalazioni d'ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse). Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile degli stessi.

Nel cantiere dovrà essere esposta, per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, una tabella con l'indicazione delle opere in corso, degli estremi della concessione e dei nominativi del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in c.a., del costruttore e della data di inizio lavori.

Nel cantiere dovranno essere conservati a disposizione delle autorità (comunali e non) addette alla vigilanza:

- la concessione edilizia completa degli elaboratori di progetto;
- eventuale progetto delle opere in c.a. depositato presso il Genio civile;
- il progetto dell'isolamento termico e la documentazione relativa all'impianto termico;
- ogni altra autorizzazione, nulla-osta, ecc., prescritto per le opere di cui si tratta.

Non è consentita, se non espressamente autorizzata, l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Nel caso di manomissione di suolo pubblico, che deve essere, in ogni caso, espressamente autorizzata, dovranno essere usate tutte le cautele necessarie ad evitare ogni danno agli impianti dei servizi pubblici.

COMUNE DI COSSIGNANO

PROGETTO

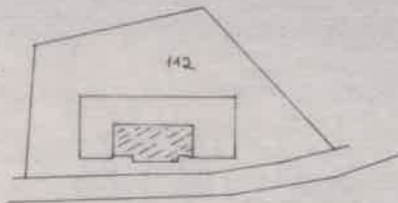
PER LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N° 34 DEL 21 MAGGIO 1975 SITO IN
CONTRADA TRE CAMINI DI PROPRIETA MANNOCCHI MARIO.

SCALA 1:100

PLANIMETRIA

FOG.7

SCALA 1:2000



24 FEB. 1992

STATO RIFORMATO

PROPRIETA

Mannocchi Mario



COMUNE DI COSSIGNANO

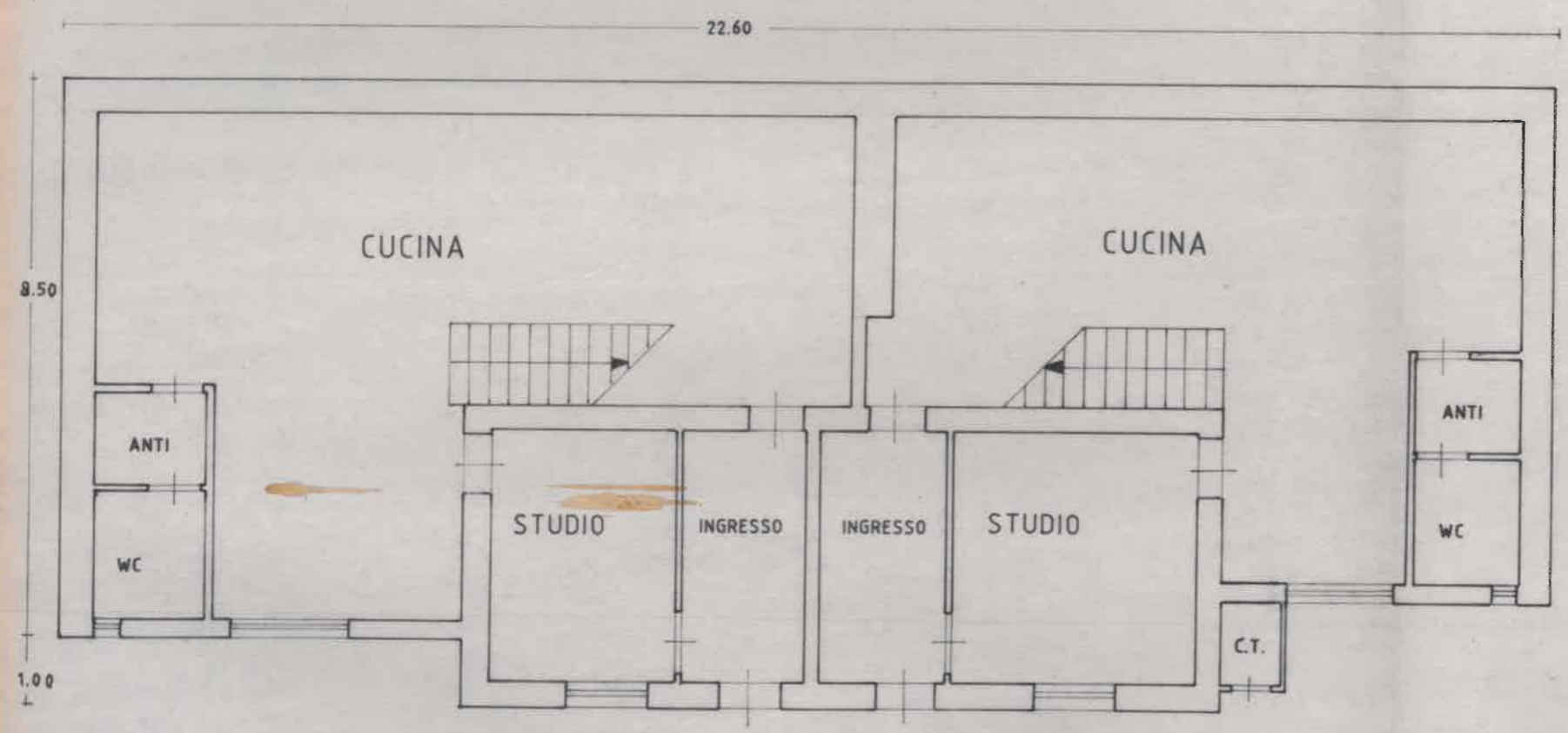
(Prov. Ascoli Piceno)

Progetto autorizzato con concessione

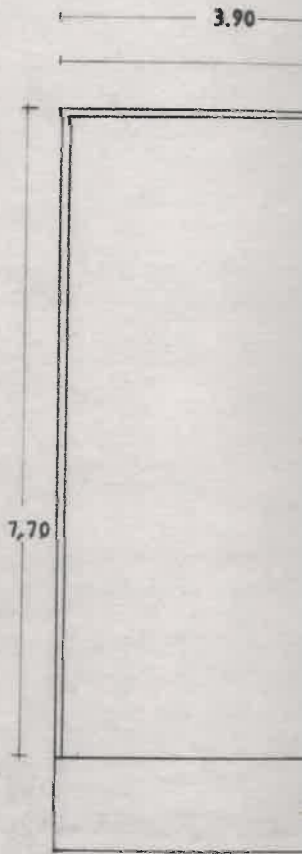
N. 06/92 rilasciata in data odierna

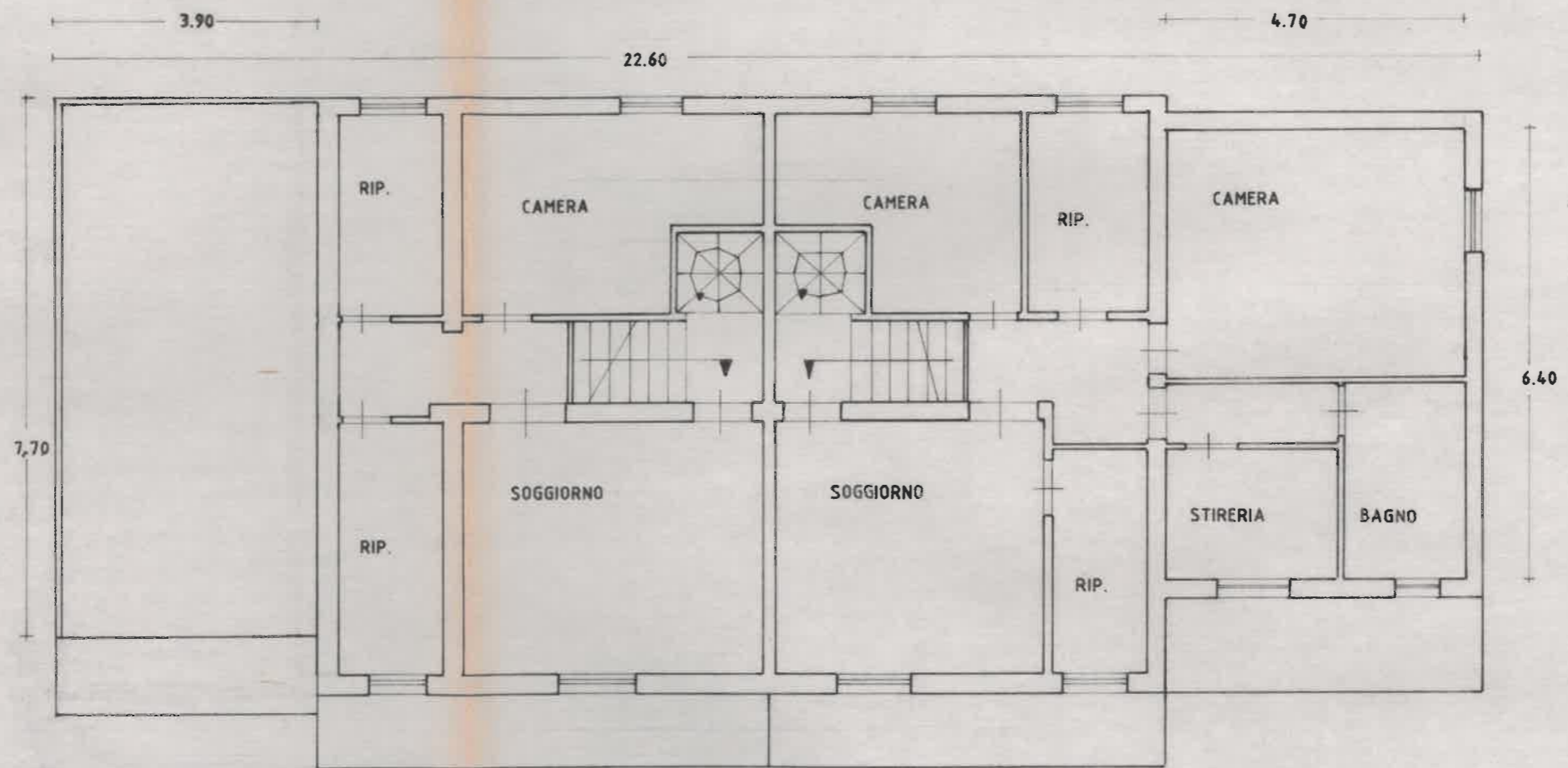
LI 15 SET. 1992



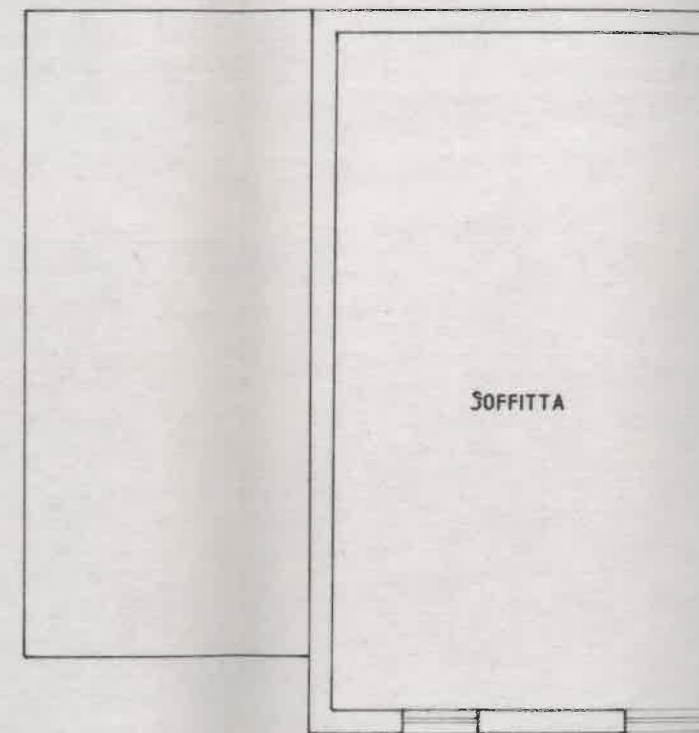


PIANO TERRA

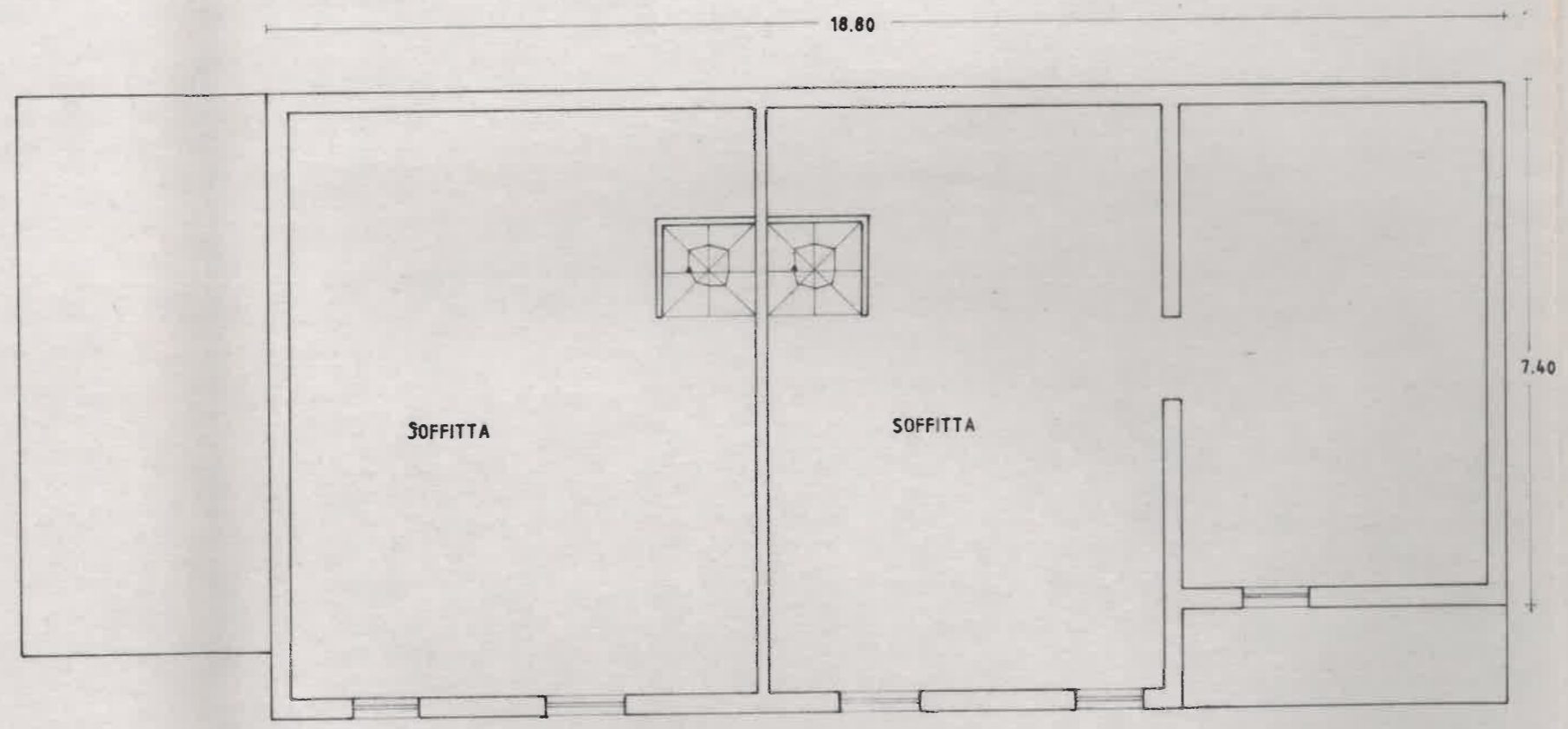
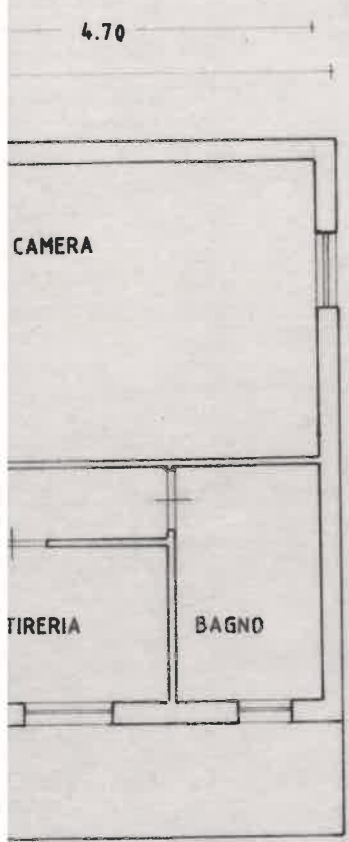




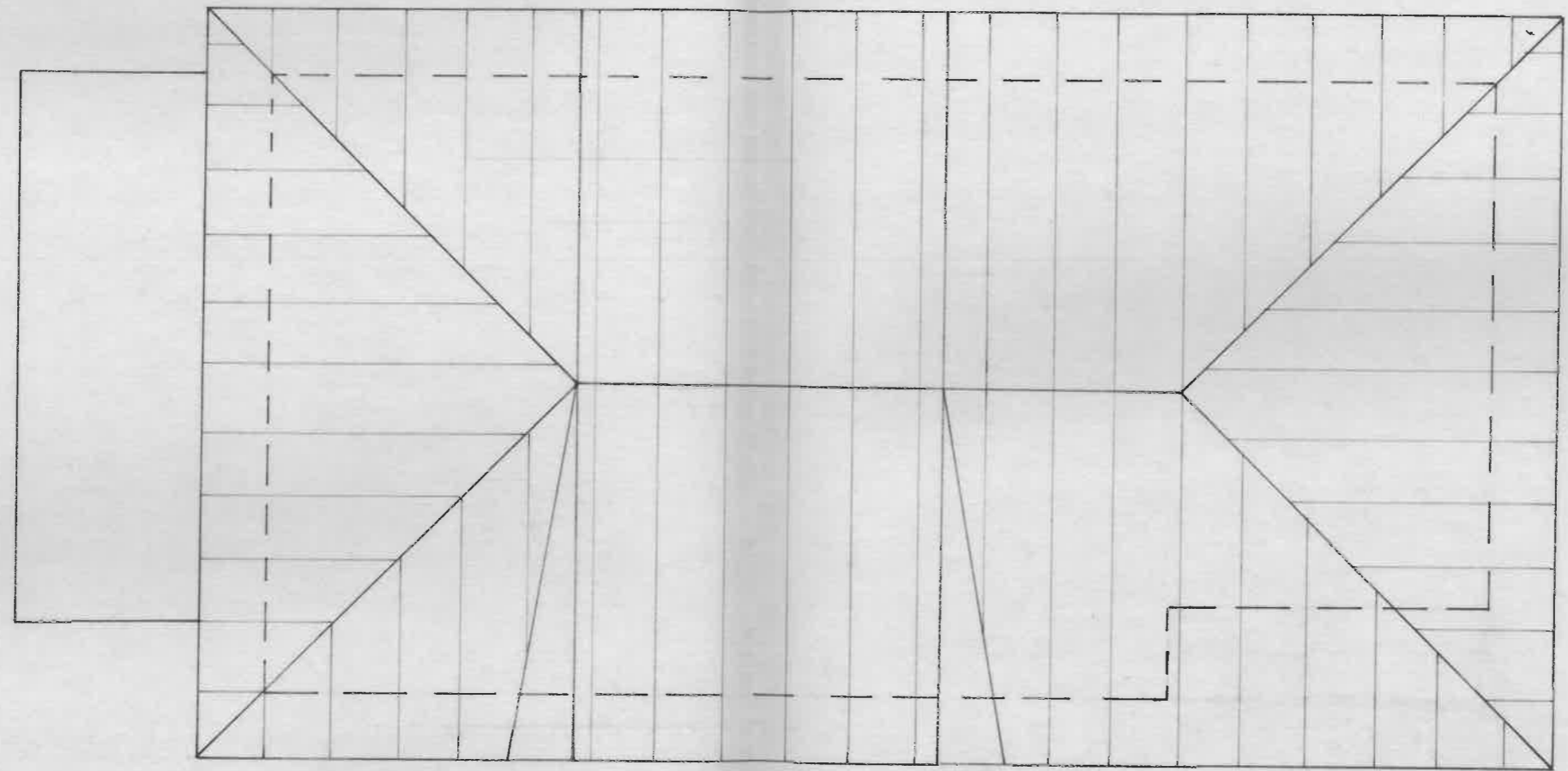
1° PIANO

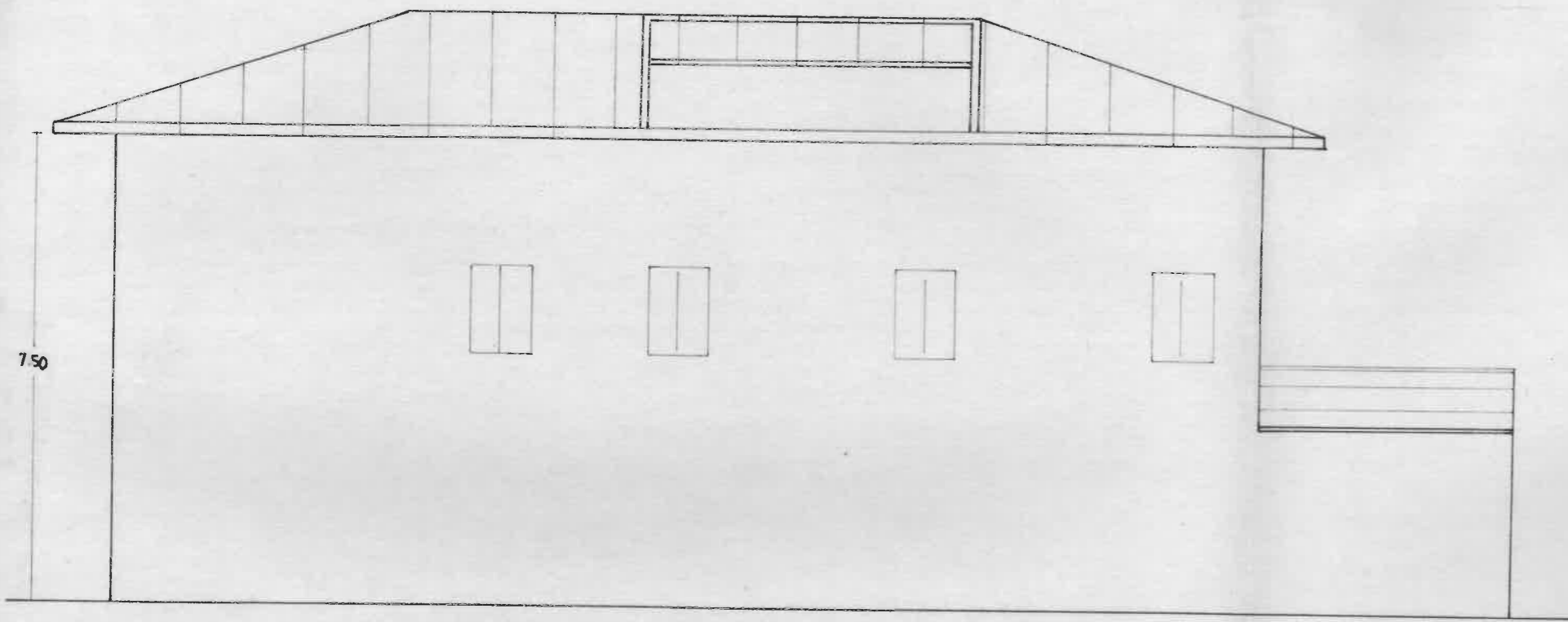


SOFFITTA

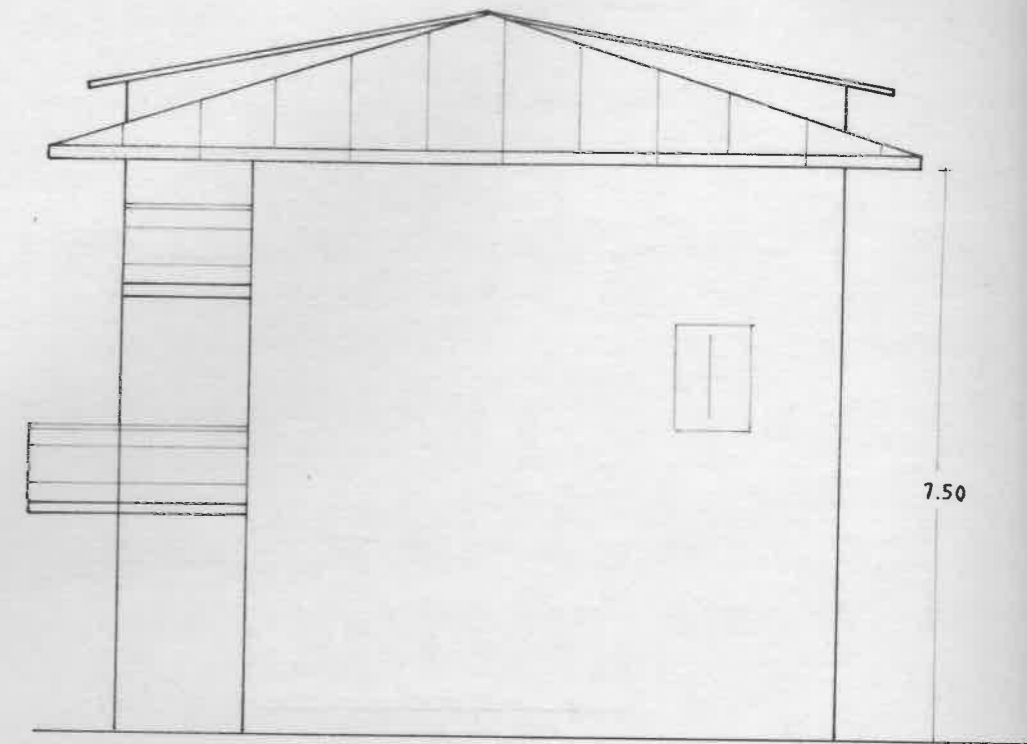


2° PIANO

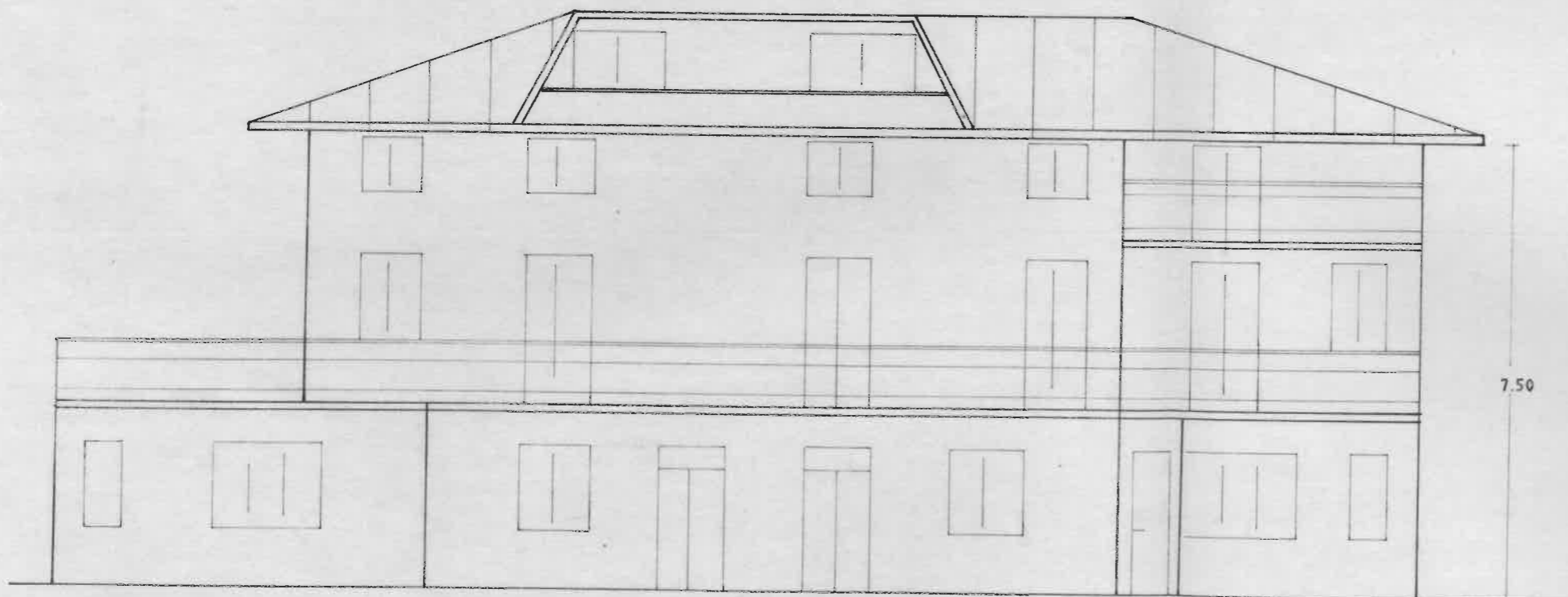




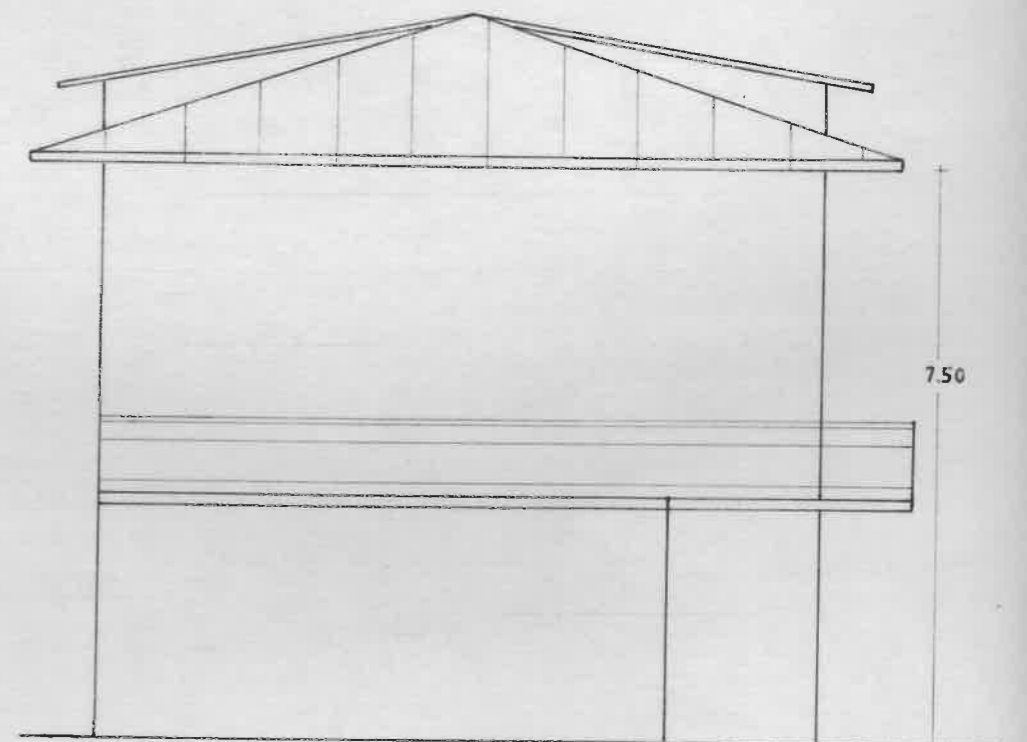
PROSPETTO NORD



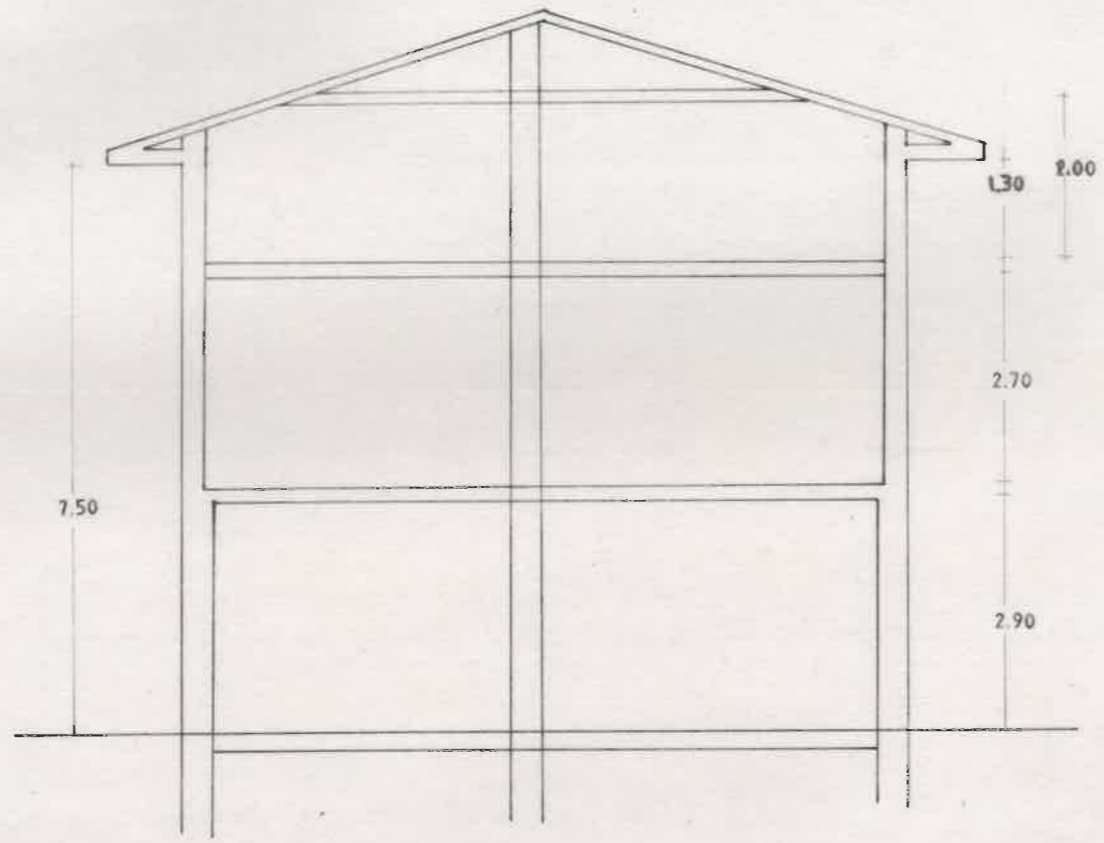
PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



SEZIONE

COMUNE DI COSSIGNANO

PROGETTO

PER LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURA-
LE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.34 DEL 21 MAGGIO 1975 SITO
IN VIA TRE CAMINI DI PROPRIETA' MANNOCCHI MARIO.

24 FEB. 1992 STATO ATTUALE

PROPRIETA'

Mario Mannocchi



COMUNE DI COSSIGNANO

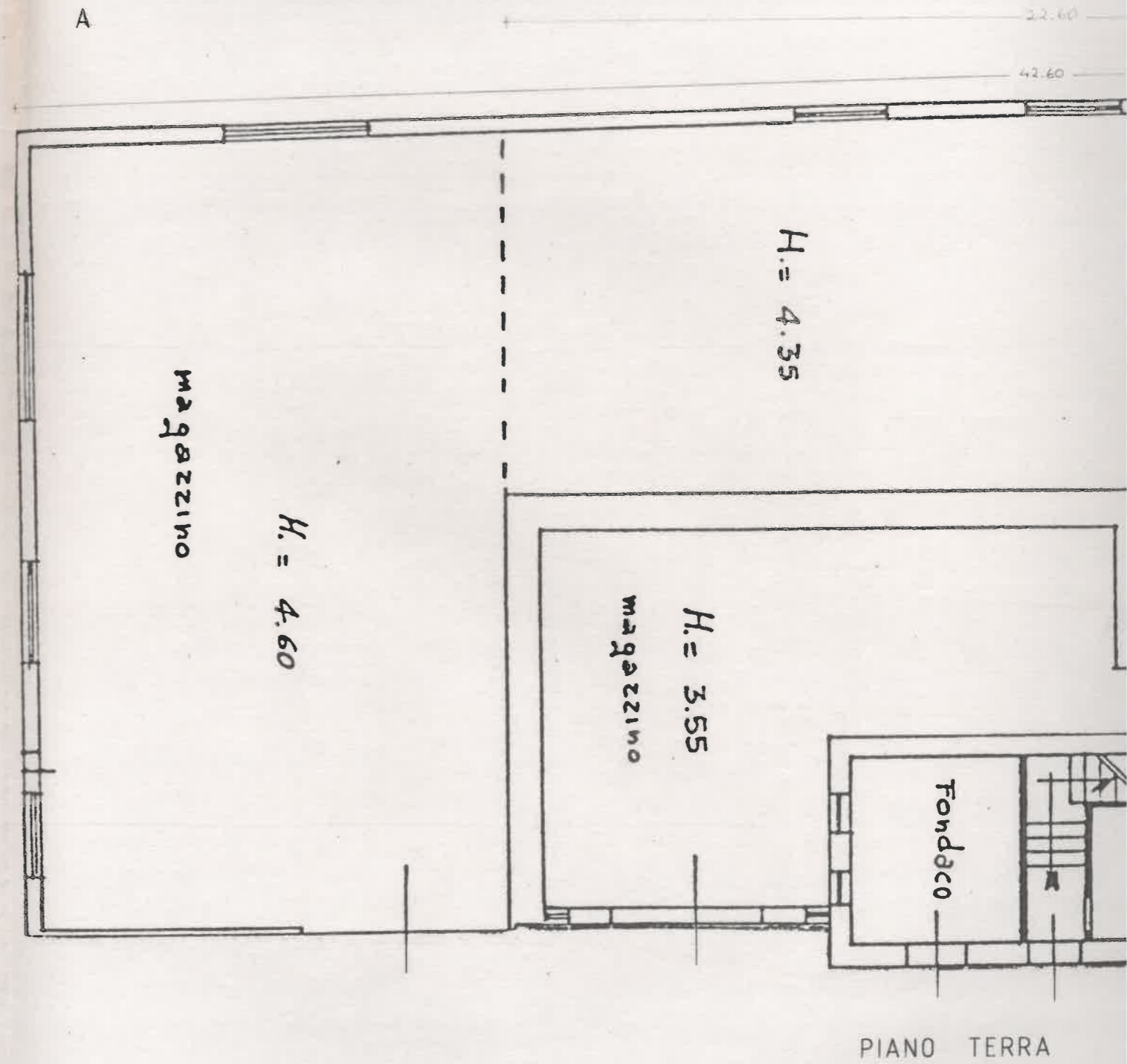
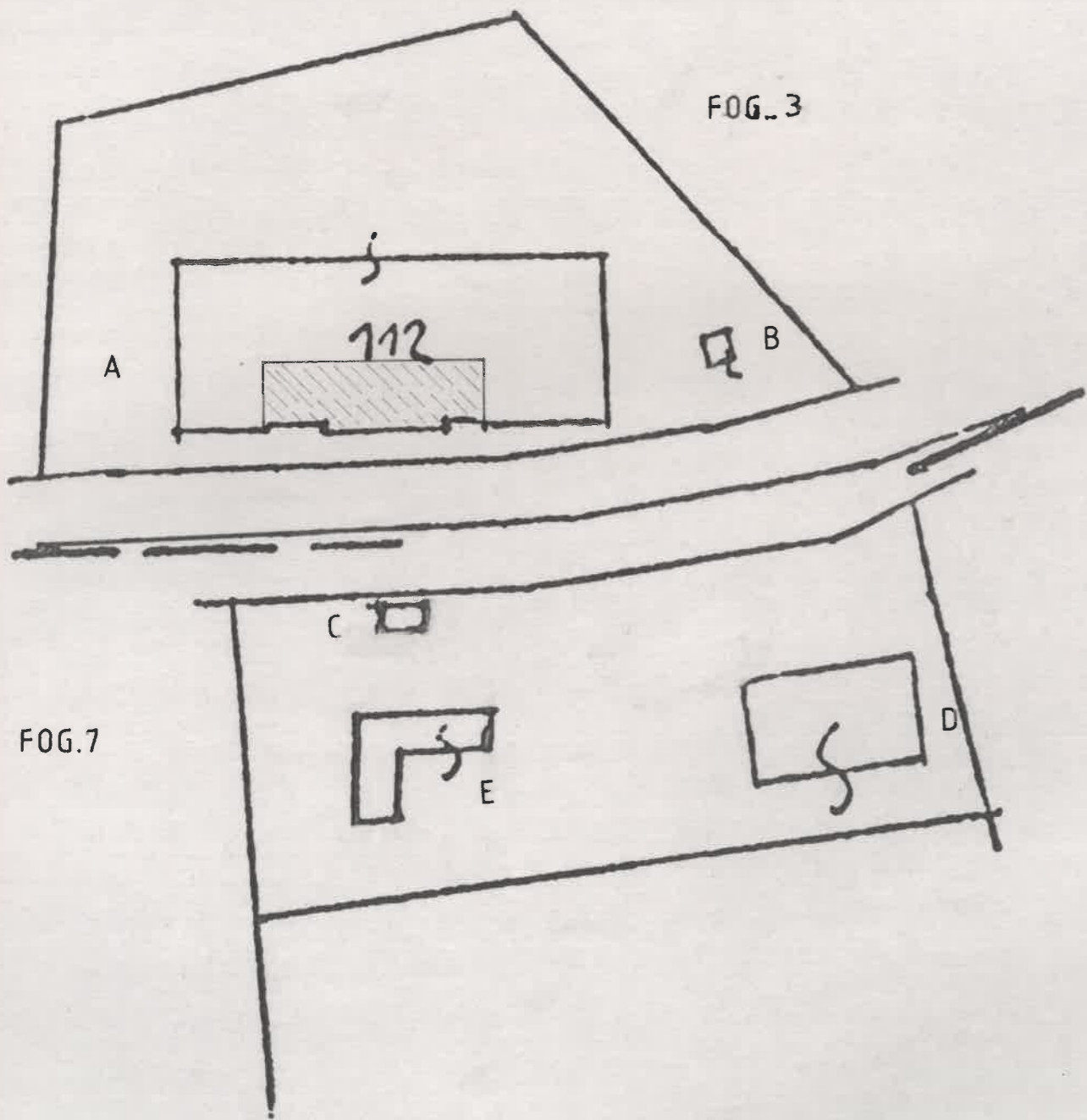
(Prov. Ascoli Piceno)

Progetto autorizzato con concessione

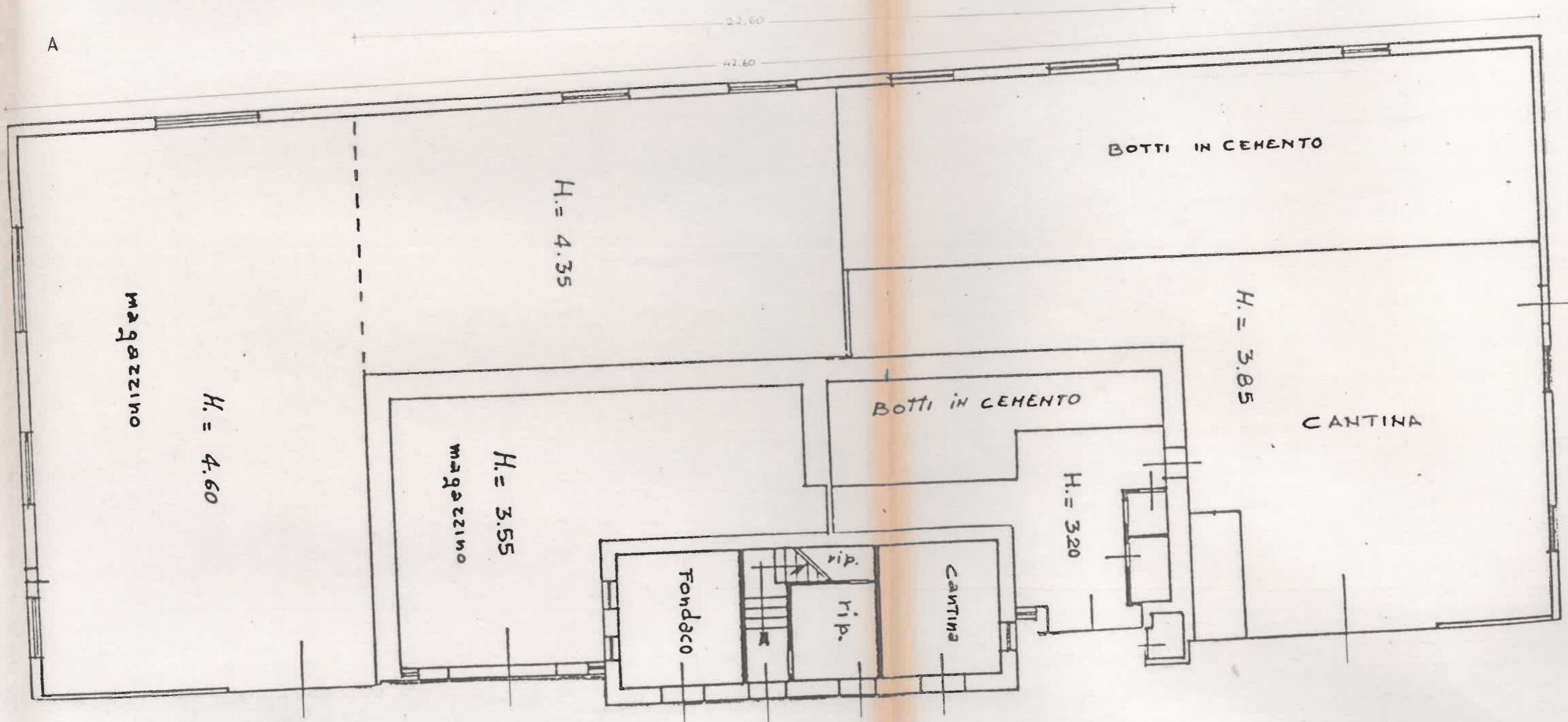
N. 06/P2 rilasciata in data odierna

LI 15 SET. 1992

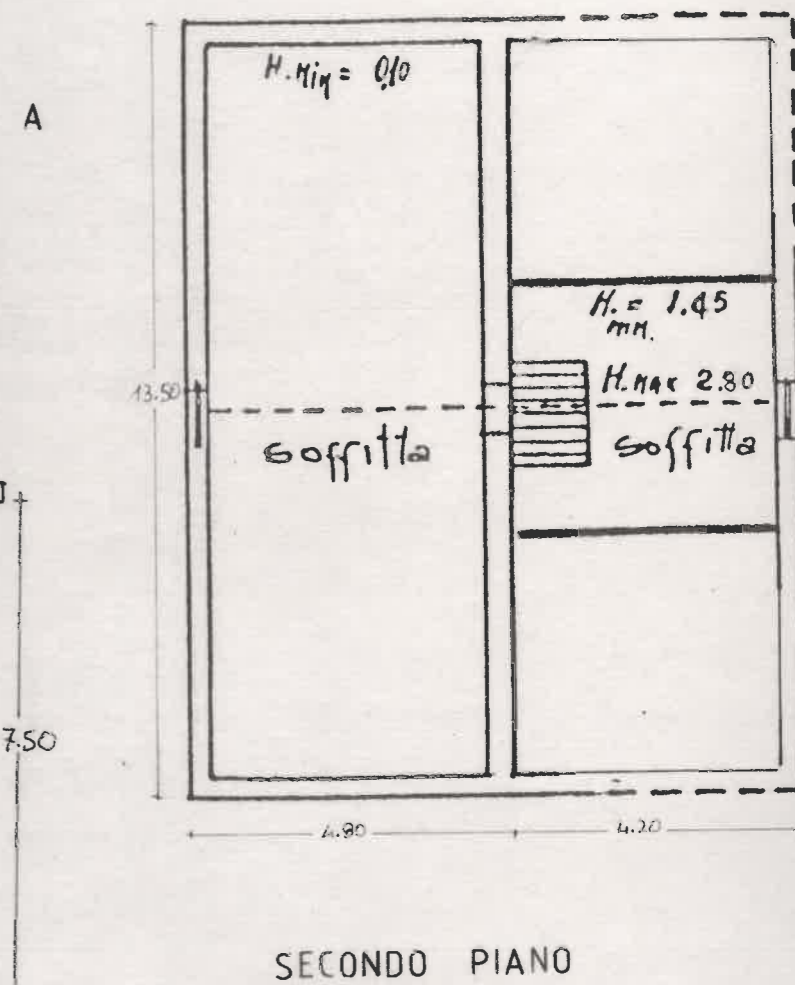
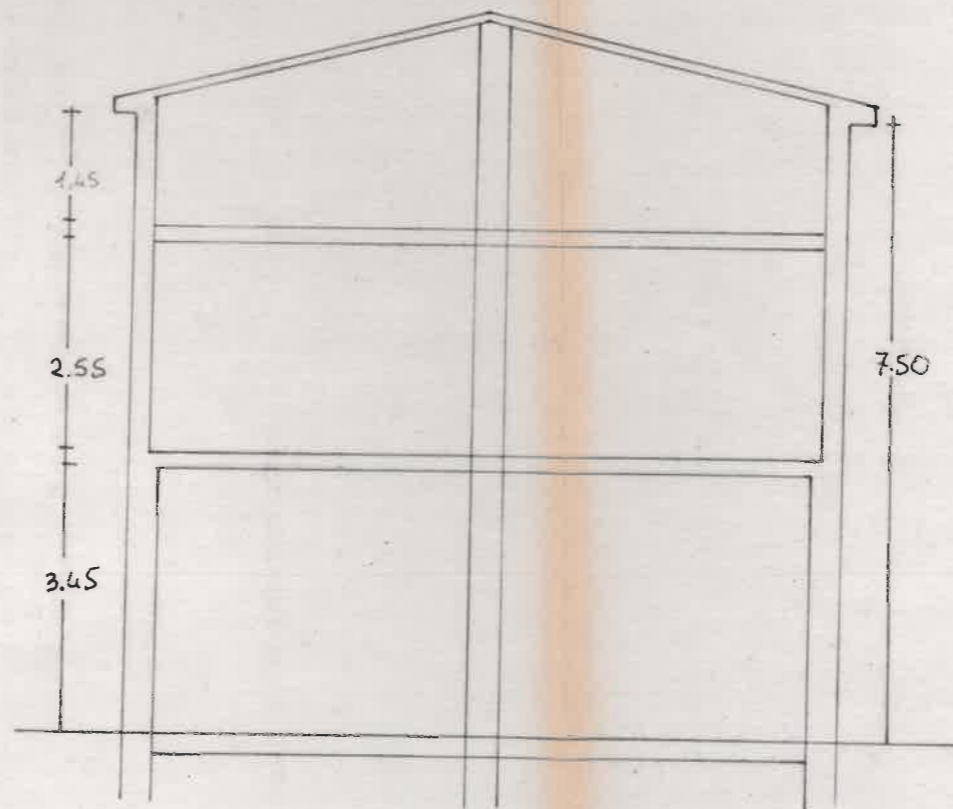
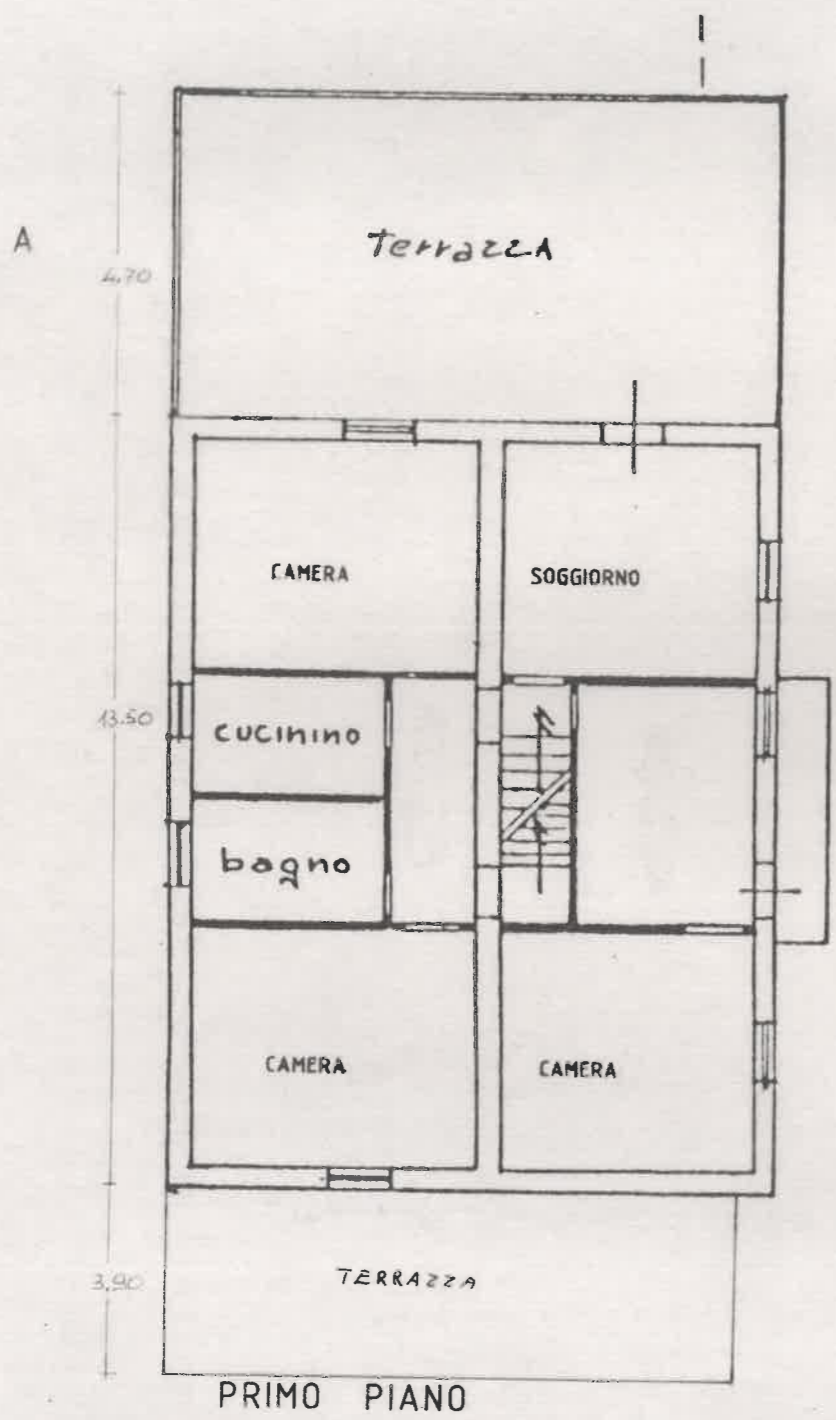




A



PIANO TERRA



IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi l'originale dalla presente concessione con n. allegati e di obblighi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.
IL DICHIARANTE

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata, ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione di complessive L. 677.760+451.115. mediante Versamento a favore della Tesoreria Comunale.
=====

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, di complessive L. 387.990., mediante: Versamento a favore della Tesoreria Comunale.

CONCEDE

A₁ Sig. na MANNOCCHI ROSALBA.
=====

di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni e rispetto delle avvertenze all'interno riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro in corso (Conces.Ed.6/92) pena la decadenza e ultimati entro Tre anni da oggi. se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Copia del presente provvedimento sarà trasmessa a cura dell'Ufficio Tecnico, al locale Comando di Polizia Urbana, affinché venga assicurata una costante vigilanza anche in tema di circolazione stradale e di occupazione di suolo pubblico.

Dalla Residenza comunale, li -8 GEN. 1994



IL SINDACO

(Fioravanti Dott. Giulio)

COMUNE DI **COSSIGNANO**

UFFICIO TECNICO

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

IL SINDACO

Vista la domanda di (generalità complete e codice fiscale):
MANNOCCHI ROSALBA: MNNRLB65A64D096H.
=====

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:
D'ANGELO GEOM. FEDELE.
=====

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio 3, mappali nn. 112/7, i lavori di: VARIANTE-PARZIALE VOLTURA-AMPLIAMENTO a CONC. ED. n°06/92.
=====

Accertato che gli stessi hanno titolo, ai sensi di legge, per ottenere la richiesta concessione;

Visti gli atti istruttori con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 07/93, in data 16.12.1993;

Visti i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Visto il parere, acquisito agli atti, del Sanitario dipendente della struttura sanitaria pubblica (U.S.L.);

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso:

CIVILE ABITAZIONE.

Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti:

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

BOLLO

OK

CONCESSIONE

N. 49/93

PRATICA EDILE

N. 49

PROTOCOLLO

N. 41

COMUNE DI COSSIGNANO

PROGETTO

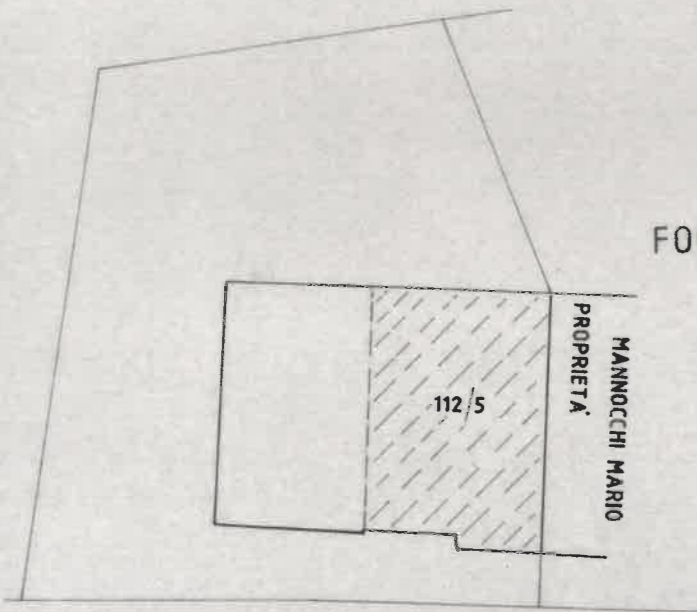
DI VARIANTE DI VOLTURA-DIVISIONE E AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N° 34 DEL 21.05.1975 PER UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN CONTRADA TRE CAMINI DI PROPRIETA' DELLA SIG.NA MANNOCCHI ROSALBA.

SCALA 1:100

PLANIMETRIA

FOG.3

SCALA 1:500



PROPRIETA'

COMUNE DI COSSIGNANO

Provincia di Ascoli Piceno

Esaminato dalla Commissione Edilizia:

16 DIC. 1993



COMUNE DI COSSIGNANO

[Prov. Ascoli Piceno]

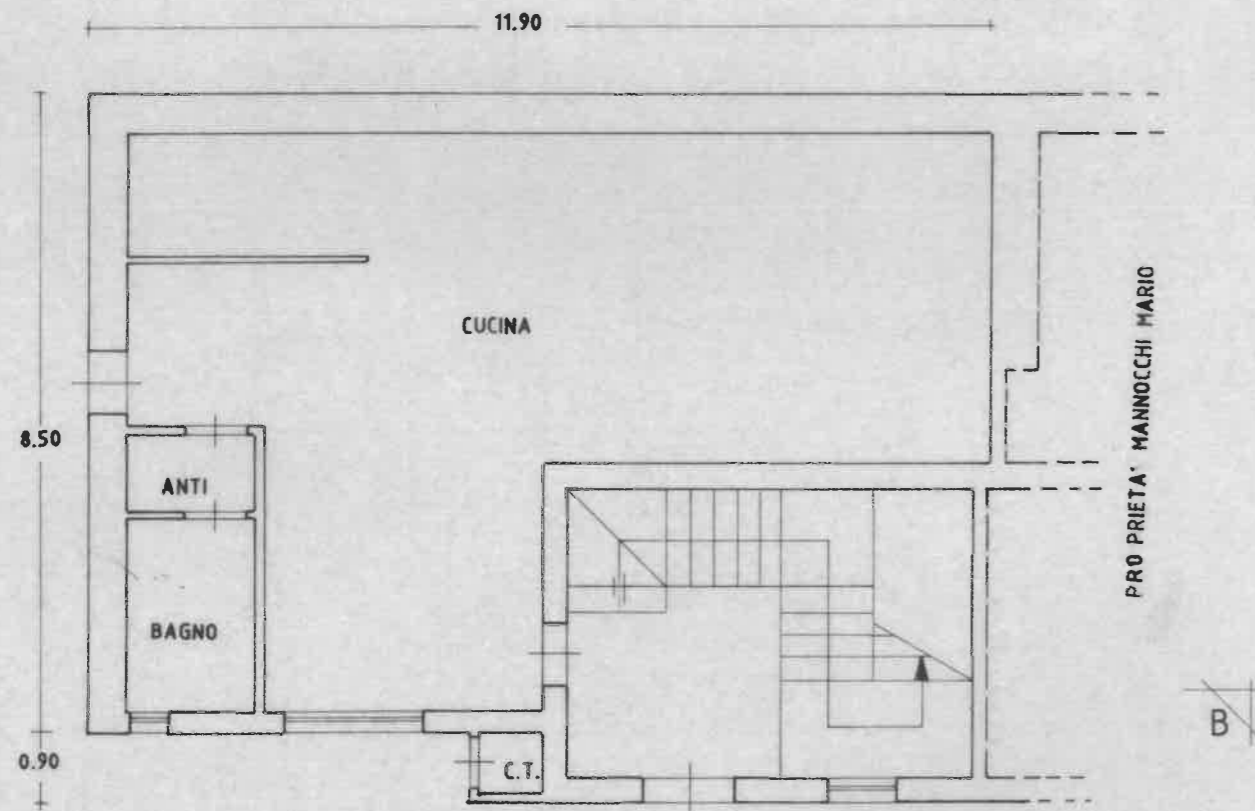
Progetto autorizzato con concessione

N. 4P/93 rilasciato in data ed anno

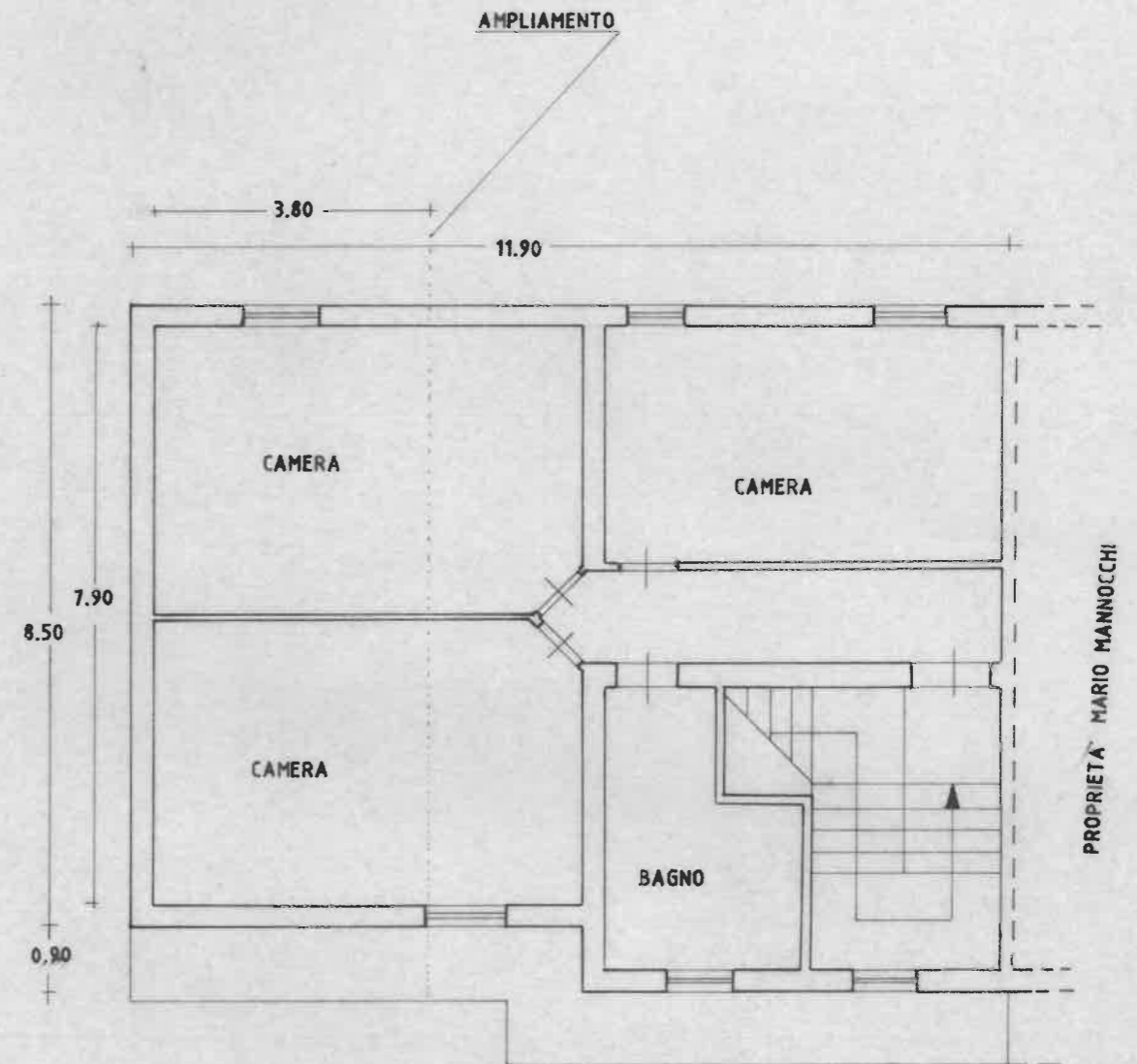
il 8 GEN. 1994



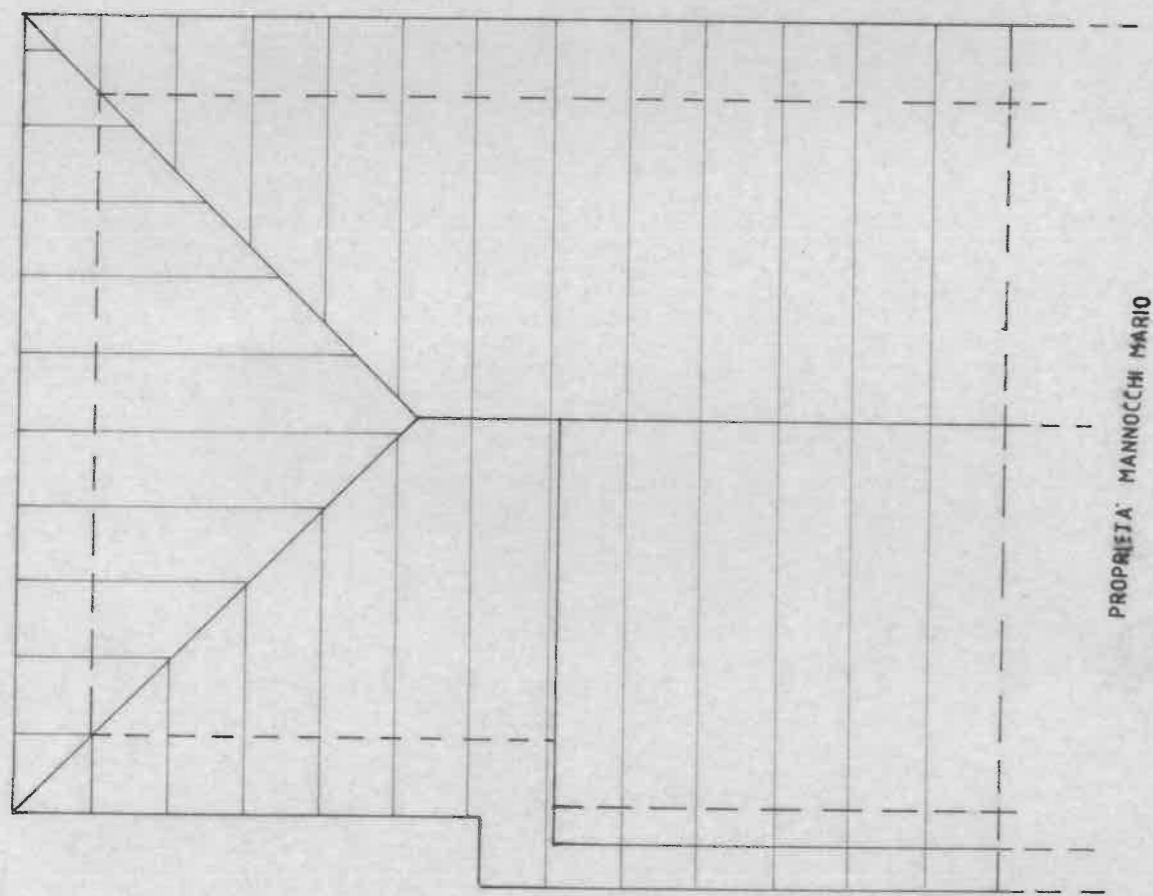
SUPERFICIE COPERTA PIANO TERRA	=MQ.107.18
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE PRIMO PIANO	=MQ. 76.37
SUPERFICIE COPERTA DEL PRIMO PIANO	=MQ.106.37
SUPERFICIE COPERTA DI AMPLIAMENTO PRIMO PIANO	=MQ. 30.00



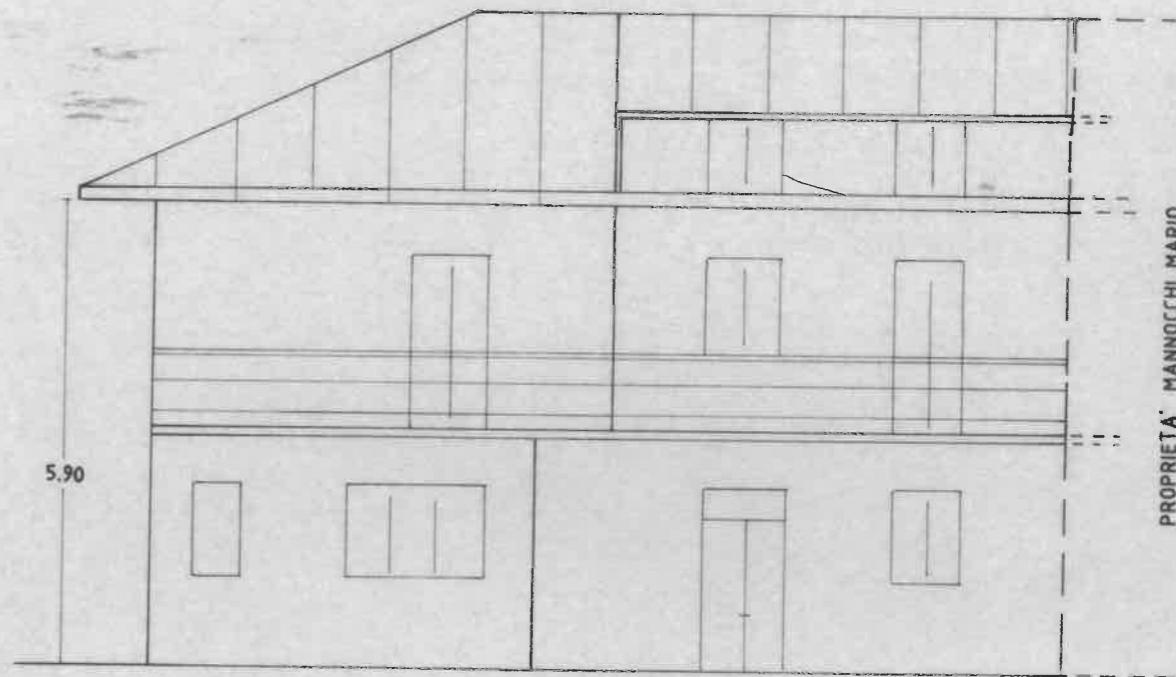
PIANO TERRA



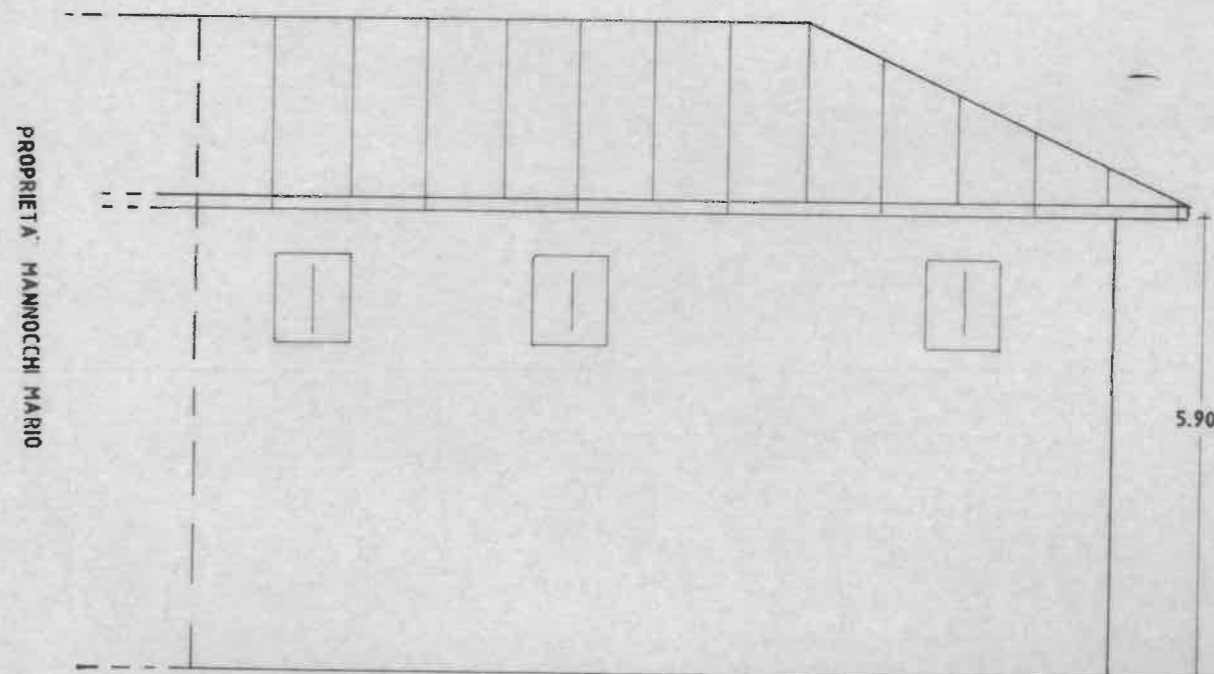
PRIMO PIANO



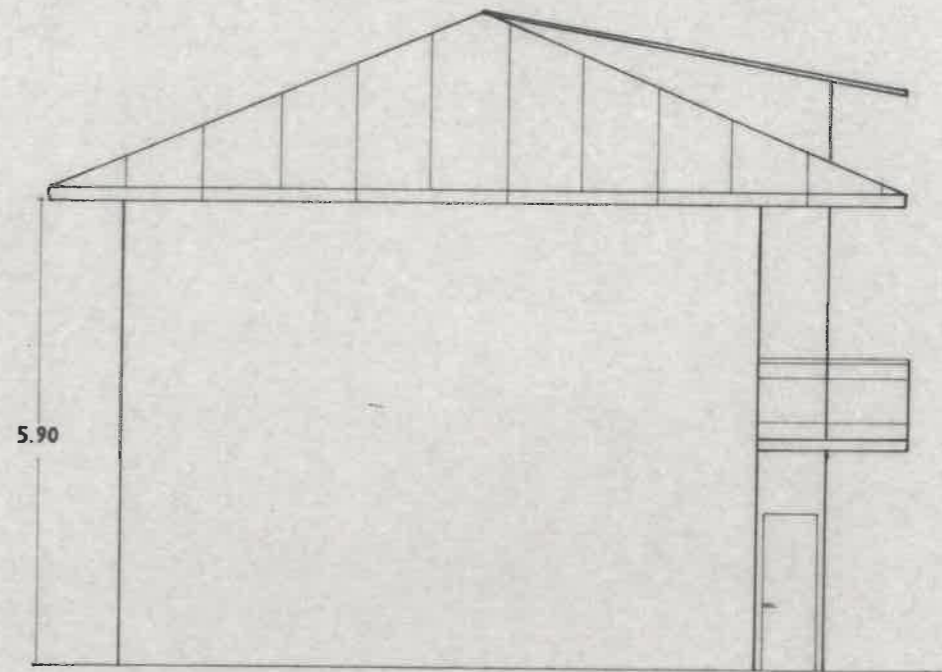
TETTO



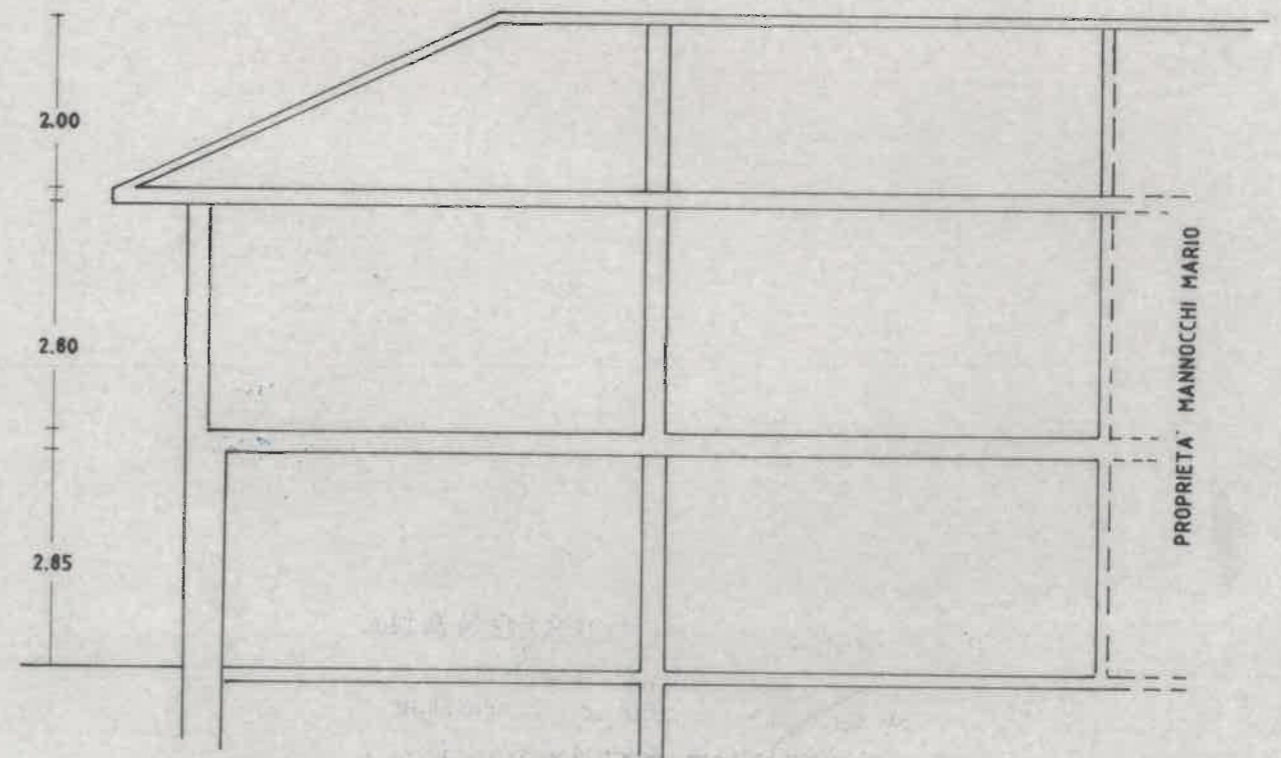
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



SEZIONE A-B