

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° [REDACTED]

DITTA: [REDACTED]

BENI IMMOBILI IN APPIGNANO (MC)

**ALLEGATI:**

- PERIZIA DI STIMA
- ALLEGATO A - ELABORATO GRAFICO
- ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO C - VISURE SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
- ALLEGATO D - DOCUMENTAZIONE CATASTALE E URBANISTICA
- ALLEGATO E - ATTESTAZIONI ENERGETICHE

IL C.T.U.  
(GEOM. STEFANO SERAFINI)

CODICE FISCALE [REDACTED]



## TRIBUNALE DI MACERATA

**FALLIMENTO N°** [REDACTED]

**DITTA**

[REDACTED]

Con decreto dell'III.mo Sig. Giudice Delegato in data 29/06/2015 io sottoscritto geometra Stefano Serafini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore nella procedura fallimentare in oggetto.

Il quesito postimi dal sig. Giudice Delegato è il seguente:

**PREVIA ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED IPOTECARIA NONCHÉ PREVIA EFFETTUAZIONE DI SOPRALLUOGO ED ISPEZIONE DEI BENI PROVVEDA ALLA REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DALLA QUALE DOVRANNO RISULTARE:**

- 1- DESCRIVERE I BENI PIGNORATI, ANCHE PER MEZZO DI PLANIMETRIE ED ALLEGANDO ALCUNE FOTOGRAFIE DEGLI STESSI, INDICANDO CON PRECISIONE L'ATTUALE INDIRIZZO (VIA E N. CIVICO);
- 2- INDIVIDUARE CATASTALMENTE GLI IMMOBILI, INDICANDO LA CONSISTENZA, LE COERENZE, GLI ATTUALI CONFINI, LA PROVENIENZA, LA TITOLARITÀ, NONCHÉ MENZIONANDO L'EVENTUALE ESISTENZA SU DI ESSI DI DIRITTI REALI DI TERZI (DI GODIMENTO O DI GARANZIA), OVVERO DI SERVITÙ PREDIALI O DI ALTRI VINCOLI OD ONERI;
- 3- RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO/FALLIMENTO, QUELLA DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE E QUELLA ACCERTATA ATTRAVERSO L'ESAME DEI REGISTRI IMMOBILIARI, SEGNALANDO EVENTUALI VARIAZIONI DEI DATI CATASTALI (P. ES. A SEGUITO DI FRAZIONAMENTI O RICLASSIFICAZIONI);
- 4- ACCERTARE SE L'INTESTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO (O AI DEBITORI ESECUTATI) SIA CONFORME AI PASSAGGI DI PROPRIETÀ NELL'ULTIMO VENTENNIO;
- 5- INDICARE LE SINGOLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO, VISIONANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI;
- 6- ACCERTARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI E LA CONFORMITÀ DEGLI EDIFICI ALLE NORME URBANISTICHE, NONCHÉ LA LORO AGIBILITÀ; NEL CASO IN CUI VENGANO RILEVATE IRREGOLARITÀ EDILIZIE, PRECISARE SE ESSE SIANO SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO E -OVE POSSIBILE- CON QUALE SPESA (INDICATIVA);
- 7- INDICARE SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI O OCCUPATI (E, IN QUESTO CASO, DA CHI E A QUALE TITOLO);
- 8- PRECISARE SE AL DEBITORE (O AI DEBITORI) SPETTI LA PIENA PROPRIETÀ SUI BENI ESECUTATI OVVERO ALTRO DIRITTO REALE, PER L'INTERO E PER UNA QUOTA;
- 9- ACCERTARE SE I BENI SIANO STATI O MENO ACQUISTATI DAL DEBITORE (O DAI DEBITORI) IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON IL CONIUGE;
- 10- ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) GRAVANTI SUL



BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEL BENE STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

- 11- ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE), CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 12- PROCEDERE ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO; NEL CASO IN CUI SIA PIGNORATA SOLTANTO IN QUOTA, VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI ED ACCERTARE LA RIDUZIONE DEL VALORE CONSEGUENTE AL FATTO CHE QUESTA SIA VENDUTA DA SOLA;
- 13- VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI, INDIVIDUANDO -IN CASO AFFERMATIVO- I BENI DA COMPRENDERE IN CIASCUNO DI ESSI ED IL VALORE DI CIASCUN LOTTO;
- 14- REDIGERE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E, IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ, DISPONE QUANTO NECESSARIO AI FINI DELLA REDAZIONE DELLA STESSA.

### RISPOSTA AI QUESITI

Il compendio immobiliare acquisito al fallimento in oggetto di proprietà della società [REDAZIONE] sede in [REDAZIONE] (MC) risulta ubicato nel Comune di Appignano (MC) consiste in:

- 1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ;
- 2) *lotto di terreno edificabile* ubicato in [REDAZIONE] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**, al foglio **16** con le p.lle **1394 e 1441** e al **C.T.** al foglio **16** con le p.lle **937**;
- 3) *lotto di terreno edificabile* ubicato in [REDAZIONE] identificato al **C.T.** al foglio **21** con le p.lle **383 e 385**;

### **A) CONFINI**

**A.1) immobile di cui al precedente punto 1**

**A.2) immobile di cui al precedente punto 2**

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalle p.lle **937, 1394 e 1441** del foglio **16** e la p.lla **112 sub. 4** del foglio **17** confina sui lati Est con la strada comunale denominata [REDAZIONE] sul lato Sud con la nuova strada comunale denominata [REDAZIONE] sul lato Ovest con con la strada comunale di [REDAZIONE] sul lato Nord con le .p.lle 649 e 650 di proprietà [REDAZIONE] salvo altri.

**A.3) immobile di cui al precedente punto 3**

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalle p.lle **383 e 385** del foglio **21** confina sul lato Nord con le p.lle 384 e 386 di proprietà della [REDAZIONE] sul lato Est con le p.lle 33 e 49 di proprietà [REDAZIONE] sui lati Sud ed Ovest con le p.lle 514 e 515 di proprietà del [REDAZIONE] salvo altri.



**B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare risulta così descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio:

**B.1) immobile di cui al precedente punto A.1****B.2) immobile di cui al precedente punto A.2**

Al Catasto Urbano del Comune di Appignano (MC) in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

ed è distinto al foglio **17** con la p.lla:

- **112 sub. 4**, abitazione, Categoria D/1, Rendita Euro 13.188,00, [REDACTED] piano T-1-S1;

ed è distinto al foglio **16** con la p.lla:

- **1394**, Categoria Area Urbana, Consistenza 5 mq. [REDACTED] piano T;

Al Catasto Terreni del Comune di Appignano (MC) in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

ed è distinto al foglio **16** con le p.lle:

- **937**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Sup. Ha 0.01.70, Reddito Dominicale € 0,92, Reddito Agrario € 1,05;

- **1441**, Categoria Ente Urbano, Sup. Ha 1.18.25.

**PRECISAZIONE**

La p.lla 1392 con Tipo Mappale del 29/07/2011 n° 149522.1/2011 è stata soppressa per demolizione totale generando la p.lla 1441.

**B.3) immobile di cui al precedente punto A.3**

Al Catasto Terreni del Comune di Appignano (MC) in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

ed è distinto al foglio **21** con le p.lle:

- **383**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Sup. Ha 0.08.30, Reddito Dominicale € 4,50, Reddito Agrario € 5,14;

- **385**, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. Ha 0.45.80, Reddito Dominicale € 18,92, Reddito Agrario € 28,38;

**C) PROVENIENZA****C.1) immobile di cui al precedente punto A.1 - B.1**

**C.2) immobile di cui al precedente punto A.2 - B.2**

Il compendio immobiliare è parte di un più ampio immobile che, anteriormente al ventennio, era costituito dalle p.lle **71 sub. 1 e sub. 2** e p.lla **937** del foglio **16** che risultavano essere di proprietà:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Successivamente [REDACTED] ha venduto i diritti a loro spettanti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **71 sub. 1 e sub. 2** e p.lla **937** del foglio **16** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Civitanova Marche li 30/08/2007, rep. 20098/6766, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 04/09/2007 al n° di Registro Particolare 9068 e n° di Registro Generale 14869.

Con tipo mappale del 18/09/2007 n. 230038.1/2007 in atti dal 18/09/2007 (protocollo n. MC0230038) è stata generata, tra le altre, la p.lla **1394** del foglio **16**.

Con tipo mappale del 29/07/2011 n. 149522.1/2011 in atti dal 29/07/2011 (protocollo n. MC0149522) PER DEMOLIZIONE TOTALE è stata generata, tra le altre, la p.lla **1441** del foglio **16**.

Il compendio immobiliare è parte di un più ampio immobile che, anteriormente al ventennio, era costituito dalla p.lla **112 sub. 4** del foglio **17** che risultavano essere di proprietà:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Successivamente [REDACTED] ha venduto i diritti a loro spettanti, pari alla piena proprietà, sulle p.lla **112 sub. 4** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Civitanova Marche li 30/08/2007, rep. 20099/6767, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 04/09/2007 al n° di Registro Particolare 9069 e n° di Registro Generale 14870.

**C.3) immobile di cui al precedente punto A.3 - B.3**

Anteriormente al ventennio il compendio immobiliare risulta essere di proprietà:

- [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;



La sig. ra [REDACTED] ha venduto i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **383 e 385** del foglio **21** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Tolentino li 08/09/2003, rep. 63773/13897, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 30/09/2003 al n° di Registro Particolare 8304 e n° di Registro Generale 13211.

**D) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**D.1)** *immobile di cui al precedente punto A.1 - B.1 - C.1*



**D.2) immobile di cui al precedente punto A.2 - B.2 - C.2**

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalla p.lla **112 sub. 4** del foglio **17** e dalle p.lle **937, 1394 e 1441** del foglio **16** è ubicato tra [REDACTED] del Comune di Appignano ha superficie complessiva di mq. 14.062, (vedi foto n° 1-2-3-4 dell'allegata documentazione fotografica).

L'area è caratterizzata da una sagoma planimetrica regolare che consente di leggerne distintamente la morfologia all'interno del centro abitato. Il terreno presenta un andamento altimetrico piuttosto regolare, con la porzione centrale del lotto dalla conformazione pressoché orizzontale.

L'area oggetto di Piano di Recupero è stata sino a poco tempo fa la sede del [REDACTED]. Questa era occupata da capannoni aventi destinazione commerciale e industriale edificati dall'inizio degli anni '60 sino ai primi anni '90. La mancanza di una pianificazione urbanistica comunale, insieme alle necessità di ampliamento dovute allo sviluppo dell'attività, ha portato la costruzione di capannoni ha ridosso del centro storico del Comune di Appignano.

Dall'anno 2000 la [REDACTED] ha subito una sostanziale diminuzione dell'attività produttiva sino alla completa chiusura dello stabilimento con il successivo abbandono dello stesso.

L'area è stata sottoposta a parziali opere di riqualificazione consistenti nella demolizione dei capannoni e nella bonifica del sito, con la costruzione lungo il confine sud di un nuovo fabbricato commerciale destinato a supermercato completo delle relative opere di urbanizzazione come viabilità e parcheggi pubblici. Il bene oggetto di stima è sito in una zona strategica del tessuto urbano del Comune di Appignano poiché è a ridosso del centro storico ed è servita da supermercati, attività commerciali varie, banche, farmacie, uffici pubblici, luoghi di culto e etc.

Il P.R.G.prevede per l'area oggetto di stima, la possibilità di costruire edifici con destinazione prevalentemente residenziale dopo l'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata , dove la proprietà si impegna, con la stipula di una "convenzione", alla realizzazione ed alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree a standard dovute per legge (strade, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici ed area per urbanizzazione secondaria) complete di tutti gli impianti e sottoservizi come fognature, acquedotto, linea alimentazione gas metano, linee elettriche, linee telefoniche ed illuminazione pubblica.

L'area ha una potenzialità edificatoria pari alla volumetria industriale esistente, e precisamente mc 59.122,97.

L'area non rientra interamente all'interno del perimetro della zona PdR\*. Una parte ricade all'interno della APC\*, zona a destinazione commerciale già attuata, dove le aree sono oggetto di convenzione e quindi sono superfici a standard da cadere gratuitamente al Comune di Appignano.

**L'effettiva superficie ricadente all'interno del Pdr\* è di mq 13.415 (Superficie area mq 13.415 x Indice di Densità Territoriale 4,40 mc/mq)..**

**D.3) immobile di cui al precedente punto A.3 - B.3 - C.3**

Il **lotto di terreno edificabil** costituito dalle p.lle **383 e 385** del foglio **21** è ubicato in [REDACTED] ha superficie complessiva di mq. 5.410 (vedi foto n° 1-2-3-4 dell'allegata documentazione fotografica).

L'area edificabile è sita in zona periferica e dista circa Km 1,00 dal centro storico. Il compendio è posto al centro di un'area urbanizzata, caratterizzata da un quartiere con palazzine residenziali di edilizia economica e popolare a nord ovest, un'area agricola a nord est, un quartiere con case unifamiliari e bifamiliari a sud est e in ul-



timo dagli impianti sportivi comunali a sud ovest. Questa sebbene non confini direttamente con la strada pubblica (Via Degli Impianti Sportivi), sarà facilmente collegabile alla viabilità tramite l'acquisto di una porzione di area comunale in aderenza al lato nord dello stadio comunale come previsto dal P.R.G. del Comune di Appignano.

Questa ha una forma rettangolare con andamento altimetrico decrescente da nord a sud con un dislivello massimo di circa 8 ml. Il bene ha una buona esposizione verso sud e gode di una gradevole vista panoramica verso i Monti Sibillini.

Il P.R.G. del Comune di Appignano, prevede per l'area oggetto di stima, la possibilità di costruire edifici con destinazione prevalentemente residenziale dopo l'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione), dove la proprietà si impegna, con la stipula di una "convenzione", alla realizzazione ed alla cessione gratuita al Comune di Appignano di tutte le aree a standard dovute per legge (strade, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici ed area per urbanizzazione secondaria) complete di tutti gli impianti e sottoservizi come fognature, acquedotto, linea alimentazione gas metano, linee elettriche, linee telefoniche ed illuminazione pubblica.

**L'area ha una potenzialità edificatoria pari a 1 mc/mq (Indice di Densità Territoriale) per una volumetria massima edificabile pari a mc 5.410 (Superficie area mq 5.410 x Indice di Densità Territoriale 1 mc/mq).**

## **E) RIFERIMENTI SULLA RISPONDENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ALLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA**

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Cingoli (MC) è scaturito quanto segue:

**E.1) immobile di cui al precedente punto A.1 - B.1 - C.1 - D.1**

**E.2) immobile di cui al precedente punto A.2 - B.2 - C.2 - D.2**

L'area su cui sono ubicati i terreni è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel comune a: **ZONE PdR\*, ART. 12B.**

Sono aree al ridosso del nucleo antico costituite da edifici di varie epoche storiche che vengono assimilate a zone b e soggette al piano di recupero. L'attuazione del piano per intervento urbanistico preventivo (piani di recupero su iniziativa pubblica e/o privata) consente il recupero attraverso il riutilizzo funzionale dell' esistente anche con interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto della volumetria esistente. I piani di recupero dovranno essere estesi all'intero isolato e possono prevedere modifiche e trasformazioni dei fabbricati esistenti nel rispetto delle seguenti modalità:

- i materiali eventuali inquinanti da smantellare ,ovvero i materiali qualificabili come rifiuto, andranno prelevati e smaltiti in appositi centri di raccolta rifiuti speciali e rifiuti inquinanti, con le modalità regolate dalla vigente normativa in materia;
- rilevata la volumetria esistente dell'isolato ne consente la redistribuzione all'interno della stessa
- negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come Indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato;
- l'altezza massima non può superare quella degli edifici esistenti preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della zona;



- la dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art 4 del D.M.n. 1444/68.

In tali zone fino all'approvazione del piano suddetto possono essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, con le limitazioni dell'art. 27, L. 457/78.

Le proposte progettuali devono essere ad alto contenuto di eco-sostenibilità, puntando con decisione su usi intensi di tecnologie a basso consumo di suolo, a minor impatto ambientale, evitando di aumentare la vulnerabilità e/o garantendo al contempo la riproducibilità delle risorse essenziali eventualmente interessate.

Le previsioni e le soluzioni tecnico-progettuali devono tendere all'ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, utilizzo di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficientemente le fonti energetiche tradizionali) come previsto dalla LR 14/2008 che dovrà essere normato da apposito regolamento. Si dovrà dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche di dilavamento ( deviazione acque di prima pioggia, smaltimento e trattamento naturale in loco delle acque di seconda pioggia ) favorendo sistemi di gestione e riutilizzo delle acque meteoriche.

Le destinazioni d'uso ammissibili :compatibili con le zone B.

### **E.3) immobile di cui al precedente punto A.3 - B.3 - C.3 - D.3**

L'area su cui sono ubicati i terreni è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel comune a: **AREA DI PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – A.P.R. 5 art. 17 delle N.T.A. di P.R.G., ZONA DI ESPANSIONE - C- Sottozona C1, art. 16 delle N.T.A. di P.R.G..**

### **ART. 17 –AREE PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – A.P.R.**

*Ai sensi della classificazione in zone omogenee prevista dal D.M. 1444/1968 le "Aree Progetto prevalentemente residenziali" sono assimilate a zona omogenea C. All'interno delle "Aree Progetto prevalentemente residenziali" le destinazioni d'uso e gli indici di utilizzazione sono quelli definiti dal P.R.G. con le zone residenziali C (art. 16 delle presenti Norme).*

*Si precisa che dovranno essere osservate tutte le disposizioni dei successivi capi II e III ed in particolare l'art. 50 bis, riguardante le limitazioni indicate dal geologo per le aree con grado di pericolosità massimo ed alto nonché accumulo di frana , prevalenti rispetto alle altre indicazioni di piano.*

*Dovranno essere previste in casi di interventi edilizi (aumenti di volumetria o nuove volumetrie ) misure di mitigazione tramite piantumazione di essenze arboree ed arbustive nella misura di 4mq/ 100mc.*

*Nelle tavole normative in scala 1:2.000 (Tav. 2a e 2b) sono indicati per ciascuna A.P.R. la sottozona C di appartenenza pertanto in essi gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i corrispondenti indici e parametri ed in particolare:*

- le A.P.R.1, A.P.R.2 , A.P.R.3 , A.P.R.5 appartengono alla sottozona C1;
- le A.P.R.4, appartengono alla sottozona C2;
- le A.P.R.6 , A.P.R.7 appartengono alla sottozona C3.

*Su l' A.P.R.4 il piano può essere attuato autonomamente per i due comparti previsti autonomamente.*

*L'attuazione degli interventi edilizi all'interno dell'Area Progetto è subordinata alla presentazione, da parte dei proprietari interessati, di un Piano Attuativo, ed alla stipula di una convenzione.*

*In sede di convenzione le quantità di aree necessarie a ricostruire la dotazione minima di standard previsti dal piano attuativo e successive modifiche all'Amministrazione dovranno essere cedute.*



*Le possibilità edificatorie, pur essendo concentrate in porzioni di territorio, si intendono distribuite proporzionalmente tra tutte le proprietà rientranti nel comparto, secondo quote proporzionali alle proprietà immobiliari esistenti. Il suddetto piano può essere attuato anche mediante stralci funzionali conformi alle previsioni del piano attuativo generale. Nell'ipotesi d'intervento attraverso progetto parziale di un singolo comparto, l'attuazione è subordinata alla verifica della corrispondenza della progettazione urbanistica attuativa di comparto con un'ipotesi di assetto generale dell'area.*

*All'interno delle APR risulta prescrittivi l'individuazione dell'ubicazione dello standard (S), mentre il dimensionamento dello standard dovrà essere calcolato nel rispetto degli indici di sottozona.*

*L'indice territoriale (It) va calcolato sull'intera superficie perimetrata comprensiva della viabilità di progetto.*

*Le proposte progettuali devono essere ad alto contenuto di eco-sostenibilità, puntando con decisione su usi intensi di tecnologie a basso consumo di suolo, a minor impatto ambientale, evitando di aumentare la vulnerabilità e/o garantendo al contempo la riproducibilità delle risorse essenziali eventualmente interessate.*

*Le previsioni e le soluzioni tecnico-progettuali devono tendere all'ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, utilizzo di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficientemente le fonti energetiche tradizionali) come previsto dalla LR 14/2008 che dovrà essere normato da apposito regolamento. Si dovrà dotare gli edifici di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche favorendo sistemi di gestione e riutilizzo delle stesse con cisterne di accumulo delle acque poste al di sotto del piano di campagna.*

*Si dovrà prevedere alta permeabilità dei suoli.*

*I materiali eventuali inquinanti da smantellare, ovvero i materiali qualificabili come rifiuto, andranno prelevati e smaltiti in appositi centri di raccolta rifiuti speciali e rifiuti inquinanti, con le modalità regolate dalla vigente normativa in materia. In particolare, dal risultato di tutte le analisi e considerazioni geologiche si assegna alle zone APR2, APR5, la penalità media. In questa classificazione sono state incluse le aree attualmente stabili localizzate su pendii non eccessivamente acclivi e quelle che presentano elevati spessori delle coltri di copertura. Oltre a quanto previsto nel precedente grado di penalità sono consentiti interventi urbanistici e lottizzazioni. L'utilizzo di queste aree dal punto di vista urbanistico è subordinato a studi di carattere geologico nonché ad approfondite indagini geognostiche come appresso descritto:*

*- i piani di lottizzazione devono essere corredati da appositi dettagliati e specifici studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici redatti da un geologo iscritto all'albo, effettuati secondo le norme vigenti come previsto nella Tab C*

*- ogni tipologia di alterazione morfologica dei siti posti lungo i versanti, ovvero sbancamenti e rilevati, deve essere preceduta da uno studio geologico e geotecnica che ne accerti la fattibilità, con una accurata analisi di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti nelle condizioni precedenti e successive all'attuazione del progetto. Analoga documentazione dovrà essere redatta per ogni singolo intervento edificatorio.*

#### **ART. 16 - ZONE DI ESPANSIONE - C –**

*Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.*

*Le zone C sono inserite entro aree parzialmente urbanizzate, tuttavia prive di connotazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale, in cui non è avvenuta la saturazione del tessuto edilizio, e che presentano carenze di definizione dello spazio urbano e dell'organizzazione funzionale. In tali aree è frequente l'esigenza di completamento del tessuto edilizio, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio, secondo modalità coerenti con il contesto urbanizzato.*



Le zone C sono inserite all'interno delle "A.P.R." come definite all'art. successivo delle presenti Norme, al fine di concorrere attraverso un complesso di interventi (realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione) alla qualificazione di un ambito urbanizzato; in esse l'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero comparto, secondo le modalità di cui all' art. 6.

Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari) ferme le limitazioni di cui al precedente art.11:

- attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, attività di produzione, limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico;

- attività di ricerca anche a carattere innovativo, terziario diffuso non commerciale, terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza, strutture amministrative, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, autorimesse per uso pubblico e privato. A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali. E' inoltre consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco, e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole, etc. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il piano propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati nonché indirizzi progettuali.

Nelle zone residenziali miste C gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

#### **Sottozona C1**

It - Indice di densità territoriale 1,00 mc./mq.

H - Altezza massima 7,50 ml.

Dc- Distanza dai confini 5,00 ml.

Df - Distanza tra fabbricati 10,00 ml.

Sp - Dotazione standard 24,00 mq/ ab) di cui

(4mq / 100mc di mitigazione tramite essenze arboree e arbustive autoctone )

Per tutte le sottozone:

Ds - Distanza dalle strade, compresi i corpi interrati: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 1444/1968 con un minimo assoluto di ml 5.

ml 5,00 per strade con larghezza (L)  $L < 7$  ml.

ml 7,50 per strade con larghezza (L)  $7 \text{ ml.} < L < 15$  ml.

ml 10,00 per strade con larghezza (L)  $L > 15$  ml.

Per soluzioni planivolumetriche unitarie è consentito prescindere dagli indici Dc - e Df. Nella progettazione di piani attuativi o di singoli interventi edilizi vanno previste opere volte ad innalzare il livello della qualità urbana ed a minimizzare gli impatti negativi per l'intorno urbano e per il paesaggio agrario circostante, facendo riferimento anche alle disposizioni del Titolo III ed in particolare agli art. 57 e 58.

Le proposte progettuali devono essere ad alto contenuto di eco-sostenibilità, puntando con decisione su usi intensi di tecnologie a basso consumo di suolo, a minor impatto ambientale, evitando di aumentare la vulnerabilità e/o garantendo al contempo la riproducibilità delle risorse essenziali eventualmente interessate. Le previsioni e le soluzioni tecnico progettuali devono tendere all'ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, utilizzo di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficientemente le fonti energetiche tradizionali)



come previsto dalla LR 14/2008 che dovrà essere normato da apposito regolamento. Si dovrà dotare gli edifici di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche favorendo sistemi di gestione e riutilizzo delle stesse con cisterne di accumulo delle acque poste al di sotto del piano di campagna. Si dovrà prevedere alta permeabilità dei suoli. I materiali eventuali inquinanti da smantellare, ovvero i materiali qualificabili come rifiuto, andranno prelevati e smaltiti in appositi centri di raccolta rifiuti speciali e rifiuti inquinanti, con le modalità regolate dalla vigente normativa in materia.

Si precisa che dovranno essere osservate tutte le disposizioni dei successivi capi II e III ed in particolare l'art. 50 bis, riguardante le limitazioni indicate dal geologo per le aree con grado di pericolosità massimo ed alto nonché accumulo di frana, prevalenti rispetto alle altre indicazioni di piano.

## F) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti del SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di **Macerata** si è rilevato quanto segue:

### F.1) TRASCRIZIONI

F.1.1)- **Reg. Part. n° 2001**, Reg. Gen. 2639 **del 06/03/2015**, Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del [redacted] repertorio [redacted] a favore [redacted] contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [redacted] sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in [redacted] identificata al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **26 sub. 3**;
- **opificio (demolito)** ubicato in [redacted] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [redacted] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **ente urbano** ubicato in [redacted] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [redacted] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;
- **terreno** ubicato in [redacted] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **383**;
- **terreno** ubicato in [redacted] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **385**.

F.1.2)- **Reg. Part. n° 3440**, Reg. Gen. 4624 **del 29/04/2015**, Sentenza dichiarativa di Fallimento del [redacted] repertorio [redacted] a favore [redacted] contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [redacted] sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in [redacted] identificata al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **26 sub. 3**;
- **opificio (demolito)** ubicato in [redacted] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [redacted] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **ente urbano** ubicato in [redacted] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [redacted] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;
- **terreno** ubicato in [redacted] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **383**;
- **terreno** ubicato in [redacted] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **385**.

### F.2) ISCRIZIONI

F.2.1)- **Reg. Part. n° 3249**, Reg. Gen. 12897 **del 07/08/2008**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 4.900.000,00, capitale Euro 2.450.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 01/08/2008, rep. 21905/7868, a favore [redacted] contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [redacted]



diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- **opificio (demolito)** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **ente urbano** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**.

Le p.lle 71 sub. 1 e 2 indicate nell'iscrizione risultano soppresse ed hanno generato la p.lla 1441.

F.2.2)- **Reg. Part. n° 369**, Reg. Gen. 2116 del **09/02/2010 (rettifica della iscrizione precedente)**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 4.900.000,00, capitale Euro 2.450.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 01/08/2008, rep. 21905/7868, a favore [REDACTED],

contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- **opificio (demolito)** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1392**;
- **area urbana** ubicata in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;

F.2.3)- **Reg. Part. n° 2180**, Reg. Gen. 15804 del **06/12/2012**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 100.000,00, capitale Euro 69.069,28, derivante da decreto ingiuntivo del 26/11/2012, rep. 2359, a favore [REDACTED],

contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] sui seguenti

immobili:

- **abitazione** ubicata in [REDACTED] identificata al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **26 sub. 3**;
- **opificio (demolito)** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **ente urbano** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **383**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **385**.

F.2.4)- **Reg. Part. n° 369**, Reg. Gen. 3536 del **07/03/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 40.000,00, capitale Euro 37.598,00, derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2013, rep. 129/2013, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in [REDACTED] identificata al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **26 sub. 3**;
- **opificio (demolito)** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **ente urbano** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **383**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **385**.



F.2.5)- **Reg. Part. n° 374**, Reg. Gen. 3611 **del 08/03/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 450.000,00, capitale Euro 422.310,00, derivante da decreto ingiuntivo del 06/03/2013, rep. 480/2013, a favore [REDACTED] [REDACTED], contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in [REDACTED] identificata al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **26 sub. 3**;
- **opificio (demolito)** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **ente urbano** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **383**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **385**.

F.2.6)- **Reg. Part. n° 393**, Reg. Gen. 3751 **del 12/03/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 76.000,00, capitale Euro 34.171,31, derivante da decreto ingiuntivo del 09/03/2013, rep. 194, a favore [REDACTED] [REDACTED], contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in [REDACTED] identificata al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **26 sub. 3**;
- **opificio (demolito)** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **ente urbano** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **383**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **385**.

F.2.7)- **Reg. Part. n° 1502**, Reg. Gen. 11576 **del 12/09/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 390.000,00, capitale Euro 292.264,15, derivante da decreto ingiuntivo del 16/07/2013, rep. 1468, a favore [REDACTED] [REDACTED], contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] sui seguenti immobili

- **abitazione** ubicata in [REDACTED] identificata al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **26 sub. 3**;
- **opificio (demolito)** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **17** con la p.lla **112 sub. 4**;
- **area urbana** ubicata in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1394**;
- **ente urbano** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.U.** al foglio **16** con la p.lla **1441**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **937**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **383**;
- **terreno** ubicato in [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **21** con la p.lla **385**.

#### Precisazioni

Le formalità di cui sopra sono da cancellare e quindi risultano non opponibili all'acquirente.

### G) FORMALITA' E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle



previsioni dello strumento urbanistico vigente.

## H) ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato, relativo all'abitazione p.lla 26 sub. 3 è allegato al presente elaborato.

I lotti di terreno non necessitano di tale certificazione.

## I) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento:

- il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta, per gli immobili urbani, abitazioni;
- la volumetria realizzabile per il lotto edificabile.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- prudentiale, alla luce dell'attuale negativa situazione economica.

## L) DETERMINAZIONE DEL VALORE

L.1) *immobile di cui al precedente punto A.1 - B.1 - C.1 - D.1*

L.2) *immobile di cui al precedente punto A.2 - B.2 - C.2 - D.2 - E.2*

*Lotto edificabile, p.lla 112 sub. 4 del foglio 17 e p.lle 937, 1394 e 1441 del foglio 16*

Mq. 10.287 x 4,40 = mc. 45.262

- mc. 45.262 x € 25,00

€ 1.131.550,00



che si arrotondano a € **1.132.000,00 (Euro Unmilionecentotrentaduemila)**

**L.3)** immobile di cui al precedente punto A.3 - B.3 - C.3 - D.3 - E.3

Lotto edificabile, p.lle **383 e 385**

Mq. 5.410 x 1,00 = mc. 5.410

- mc. 5.410 x € 35,00 € 189.350,00

che si arrotondano a € **189.000,00 (Euro Centottantanovemila)**

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

UBICATO IN APPIGNANO

=====

## M) CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare acquisito al Fallimento della società [REDACTED] deve essere compreso in nove lotti così composti:

LOTTO n° 1

LOTTO n° 2

*Diritti pari alla piena proprietà su di un lotto edificabile della superficie complessiva di mq. 13.415 posto in Appignano (MC), [REDACTED]*

*L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Appignano (MC), ed è distinto al foglio 17 con la p.lla:*

- **112 sub. 4**, abitazione, Categoria D/1, Rendita Euro 13.188,00, via Borgo Santa Croce n° 28, piano T-1-S1; al foglio 16 con la p.lla:
- **1394**, Categoria Area Urbana, Consistenza 5 mq., via Borgo Santa Croce, piano T; Al Catasto Terreni del Comune di Appignano (MC) ed è distinto al foglio 16 con le p.lle:
- **937**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Sup. Ha 0.01.70, Reddito Dominicale € 0,92, Reddito Agrario € 1,05;
- **1441**, Categoria Ente Urbano, Sup. Ha 1.18.25.

**Il valore attuale del lotto è € 1.132.000,00 (Euro Unmilionecentotrentaduemila)**

LOTTO n° 3

*Diritti pari alla piena proprietà su di un lotto edificabile della superficie complessiva di mq. 5.410 posto in Appignano (MC) [REDACTED]*

Fallimento n° [REDACTED] IMMOBILI IN APPIGNANO (MC)



*L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Appignano (MC), ed è distinto al foglio 21 con le p.lle:*

- **383**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Sup. Ha 0.08.30, Reddito Dominicale € 4,50, Reddito Agrario € 5,14;
- **385**, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. Ha 0.45.80, Reddito Dominicale € 18,92, Reddito Agrario € 28,38;

**Il valore attuale del lotto è € 189.000,00 (Euro Centottantanovemila)**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 25/10/2015

Il C.T.U.

(Geom. **Stefano Serafini**)



## TRIBUNALE DI MACERATA

**FALLIMENTO N° 38/15****RELAZIONE ALLA CTU INTEGRATIVA****DITTA**

[REDAZIONE]

**PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Stefano Serafini in qualità di tecnico incaricato dal G.D. in data 29/06/2015 per la stima del compendio immobiliare della procedura in oggetto, integra con la presente relazione la descrizione catastale erroneamente descritta e segnala le difformità catastali riscontrate riferite esclusivamente al **Lotto n. 2**.

**1 DESCRIZIONE CATASTALE CORRETTA**

Al Catasto Urbano del Comune di Appignano (MC) in ditta:

- [REDAZIONE] proprietà per 1/1;

ed è distinto al foglio **17** con la p.lla:

- **112 sub. 4**, *OPIFICIO*, Categoria D/1, Rendita Euro 13.188,00, via Borgo Santa Croce n° 28, piano T-1-S1;

**2. DIFFORMITÀ CATASTALI RISCOSE**

Con la scorta della documentazione catastale acquisita presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata la **p.lla 112 sub. 4 OPIFICIO**, Categoria D/1, Rendita Euro 13.188,00, via Borgo Santa Croce n° 28, piano T-1-S1 si evidenzia la difformità che dovrà essere regolarizzata in quanto una porzione di opificio risulta demolito (vedi descrizione punto D.2 della relazione già depositata in data 22/10/2015):

- redazione e presentazione di tipo mappale per la demolizione di una porzione di opificio (aggiornamneto di mappa catastale) ;

€ 400,00

- redazione e presentazione di modello DOCFA in variazione per la soppressione della p.lla **112 sub. 4** poiche demolita e crreazione di nuova area urbana.

€ 200,00

**Totale € 600,00**

## CONCLUSIONI

In base a quanto sopra esposto il Lotto n. 2 dovrà essere rettificato come di seguito:

LOTTO n° 2

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **lotto edificabile** della superficie complessiva di mq. 13.415 posto in Appignano (MC), via Borgo S.ta Croce, Via D'Andre e via Quasimodo.*

*L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Appignano (MC), ed è distinto al foglio **17** con la p.IIa:*

- **112 sub. 4**, OPIFICIO, Categoria D/1, Rendita Euro 13.188,00, via Borgo Santa Croce n° 28, piano T-1-S1; al foglio **16** con la p.IIa:
- **1394**, Categoria Area Urbana, Consistenza 5 mq., via Borgo Santa Croce, piano T; Al Catasto Terreni del Comune di Appignano (MC) ed è distinto al foglio **16** con le p.IIe:
- **937**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Sup. Ha 0.01.70, Reddito Dominicale € 0,92, Reddito Agrario € 1,05;
- **1441**, Categoria Ente Urbano, Sup. Ha 1.18.25.

**Il valore attuale del lotto è € 1.132.000,00 (Euro Unmilionecentotrentaduemila)**

Inoltre il sottoscritto ritiene che l'aggiudicatario dovrà presentare, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, le variazioni sopra descritte per ottemperare alle difformità riscontrate.

Tanto dovrevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 02/04/2021

