

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° [REDACTED]

DITTA: [REDACTED]

BENI IMMOBILI IN CINGOLI (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)



TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° [REDAZIONE]**DITTA**
[REDAZIONE]

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]

[REDAZIONE] risulta ubicato nel Comune di Cingoli (MC) consiste in:

- 1) *fabbricato da cielo a terra con accessori, corte ed area urbana* ubicato in località [REDAZIONE] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5;**
- 2)
- 3)
- 4) *lotto di terreno edificabile* ubicato in frazione [REDAZIONE] identificato al **C.T.** al foglio **113** con le p.lle **275, 276, 278, 279, 280 e 281;**
- 5)
- 6) *lotto di terreno edificabile* ubicato in località [REDAZIONE] identificato al **C.T.** al foglio **146** con la p.lla **666;**
- 7) *lotto di terreno agricolo* ubicato in località [REDAZIONE] identificato al **C.T.** al foglio **151** con le p.lle **59, 62, 119 e 122.**

A) CONFINI

A.1) immobile di cui al precedente punto 1

Il *fabbricato da cielo a terra con accessori, corte ed area urbana* costituito dalle p.lla **100 sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5** del foglio **150** confina sui lati Ovest e Nord con la [REDAZIONE] sul lato Est con la p.lla 101 di proprietà [REDAZIONE] sul lato Sud con la p.lla 102 di proprietà [REDAZIONE] salvo altri.

A.2) immobile di cui al precedente punto 2

A.3) immobile di cui al precedente punto 3



A.4) immobile di cui al precedente punto 4

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalle p.lle **275, 276, 278, 279, 280 e 281** del foglio **113** confina sul lato Ovest con le p.lle 208 di proprietà [REDACTED] 287 di proprietà [REDACTED] 203 di proprietà [REDACTED] e 219 di proprietà [REDACTED] sul lato Nord con la p.lla 294 di proprietà [REDACTED] sul lato Est con la [REDACTED] p.lle 233 e 235 di proprietà del [REDACTED] sul lato Sud con le p.lle 246 e 247 di proprietà [REDACTED] salvo altri.

A.5) immobile di cui al precedente punto 5**A.6) immobile di cui al precedente punto 6**

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalla p.lla **666** del foglio **146** confina sul lato Ovest con la p.lla 663 strada di lottizzazione di proprietà [REDACTED] sul lato Nord con la p.lla 868 sub. da 1 a 33, [REDACTED]; sul lato Est con la p.lla 667 sub. da 1 a 31, [REDACTED] sul lato Sud con le p.lle 938 di proprietà [REDACTED] 669 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

A.7) immobile di cui al precedente punto 7

Il **lotto di terreno agricolo** costituito dalle p.lle **59, 62, 119 e 122** del foglio **151** confina sul lato Ovest con la p.lla 58 proprietà [REDACTED] sul lato Nord con la p.lla 150 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sul lato Est con la p.lla 63 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sul lato Sud con la strada denominata [REDACTED] 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

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

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

ed è distinto al foglio **150** con le p.lle:

- **100 sub. 2, abitazione**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 548,74, località [REDACTED] piano T-1;
- **100 sub. 3, autorimessa**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 10 mq., Rendita Euro 9,30, località [REDACTED] piano T;
- **100 sub. 4, magazzino**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 61 mq., Rendita Euro 37,80, località [REDACTED] piano T-S1;
- **100 sub. 5, area urbana**, località [REDACTED] piano T.



Bene Comune non Censibile alle p.lle **100 sub. 2-3-4** è la p.lla **100 sub. 1** (corte).

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

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

B.4) *immobile di cui al precedente punto A.4*

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

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

ed è distinto al foglio **113** con le p.lle:

- **275**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.00.15, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,06;
- **276**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.06.85, Reddito Dominicale € 1,77, Reddito Agrario € 2,65;
- **278**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.00.10, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,04;
- **279**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.07.90, Reddito Dominicale € 2,04, Reddito Agrario € 3,06;
- **280**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.01.00, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,39;
- **281**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.08.50, Reddito Dominicale € 2,19, Reddito Agrario € 3,29.

B.5) *immobile di cui al precedente punto A.5*

B.6) *immobile di cui al precedente punto A.6*

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



- [REDACTED] proprietà per 1/1;
ed è distinto al foglio **146** con la p.lla **666**, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. Ha 0.07.47, Reddito Dominicale € 3,67, Reddito Agrario € 4,44.

B.7) immobile di cui al precedente punto A.7

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

- [REDACTED] proprietà per 2/3;
ed è distinto al foglio **151** con le p.lle:
- **62**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. Ha 0.22.60, Reddito Dominicale € 1,75, Reddito Agrario € 0,70;
- **122**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. Ha 0.00.30, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;

in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 3/6;
ed è distinto al foglio **151** con le p.lle:
- **59**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. Ha 0.11.70, Reddito Dominicale € 0,91, Reddito Agrario € 0,36;
- **119**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. Ha 0.00.30, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01.

C) PROVENIENZA

C.1/2/3) immobile di cui al precedente punto A.1/2/3 - B.1/2/3

Anteriormente al ventennio il compendio immobiliare risulta essere di proprietà:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;

Le sig. re [REDACTED] hanno venduto i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sulla p.lla **100 sub. 1, 2, 3, 4 e 5 e p.lle 102, 168, 26, 33, 35, 38 e 136** del foglio **150** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Cingoli li 16/01/2003, rep. 48219, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/01/2003 al n° di Registro Particolare 778 e n° di Registro Generale 981.

C.4) immobile di cui al precedente punto A.4 - B.4

Anteriormente al ventennio il compendio immobiliare risulta essere di proprietà:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;

I sig.ri [REDACTED] hanno venduto i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **275, 276, 278, 280, 279 e 281** del foglio **113** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Cingoli li 22/08/2003, rep. 49401/10439, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 27/08/2003 al n° di Registro Particolare 7460 e n° di Registro Generale 11649.



C.5) immobile di cui al precedente punto A.5 - B.5**C.6) immobile di cui al precedente punto A.6 - B.6**

Il compendio immobiliare acquisito dalla procedura è parte di un più ampio appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 12.330 che, anteriormente al ventennio, era costituito dalla p.lla **30** del foglio **146**.

Detto terreno risultava essere di proprietà:

- [redacted] per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

Successivamente [redacted] ha venduto i propri diritti ad esso spettanti, pari alla piena proprietà alla società [redacted] con atto di compravendita stipulato dal notaio [redacted] di Macerata li 12/04/2007.

Con tipo di frazionamento del 09/08/2004 n° 82877.1/2004 in atti dal 09/08/2004 sono state originate, tra altre, la p.lla **666** del foglio **146**.

La società [redacted] ha venduto i diritti a loro spettanti, pari alla piena proprietà, sulla p.lla **666** del foglio **146** alla società [redacted] con atto di compravendita stipulato dal notaio [redacted] di Civitanova Marche li 05/04/2011, rep. 27580/11387, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 08/04/2011 al n° di Registro Particolare 3051 e n° di Registro Generale 5182.

C.7) immobile di cui al precedente punto A.7 - B.7

Anteriormente al ventennio il compendio immobiliare risulta essere di proprietà:

[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà;

La sig.ra [redacted] ha venduto i diritti ad essa spettanti, pari ad 1/2 della piena proprietà, sulle p.lle **59 e 119** del foglio **51** alla società [redacted] con atto di compravendita stipulato dal notaio [redacted] di Cingoli li 16/01/2003, rep. 48219, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/01/2003 al n° di Registro Particolare 779 e n° di Registro Generale 982.

- [redacted] per la quota di 2/3 della piena proprietà;



La sig.ra [REDACTED] ha venduto i diritti ad essa spettanti, pari ad 2/3 della piena proprietà, sulle p.lle **62 e 122** del foglio **51** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Cingoli li 16/01/2003, rep. 48219, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/01/2003 al n° di Registro Particolare 779 e n° di Registro Generale 982.

D) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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

L'immobile edificato in epoca remota, insiste su di un'area avente estensione complessiva di mq. 1.800, sprovvista di recinzione; è ubicato in località [REDACTED] del comune di Cingoli, dista dall'ingresso [REDACTED] [REDACTED] circa, dal centro della città di Cingoli [REDACTED] circa, dal capoluogo di provincia, Macerata, km. [REDACTED] circa, dal punto più vicino dell'ingresso alla superstrada Civitanova Marche-Foligno [REDACTED] circa.

Si presente in tre costruzioni distinte di cui la principale utilizzata a residenza e le altre due ad accessori.

Il fabbricato principale, ad uso residenziale, p.lla **100** sub. **2**, si articola su due piani fuori terra; al piano terra sono presenti i locali accessori della superficie coperta di mq. 90 circa e dell'altezza media di m. 2,50 (dispensa, cantina, locale sgombero e ripostiglio) mentre al piano primo si trova l'abitazione della superficie coperta di mq. 90 circa e dell'altezza media di m. 3,00 (*vedi foto n° 1-2-3-4 dell'allegata documentazione fotografica*).

La costruzione presenta struttura portante in muratura di pietra e mattoni, solai di piano con orditura in legno e di copertura in laterizio. Il manto di copertura è con coppo in laterizio.

Esternamente presenta finitura con intonaco e tinteggiatura.

I terrazzi del piano primo presentano ringhiera in ferro di superficie complessiva di mq. 28 circa..

Gli infissi, di finestre e porte finestre, sono in legno verniciato con vetro singolo, completati da persiane in legno.

La porta d'ingresso dell'abitazione al piano primo è in legno come pure la porta d'ingresso alla dispensa del piano terra. La porta di accesso al garage è una serranda avvolgibile in alluminio.

I due piani su cui si articola il fabbricato sono collegati tramite scala interna (*vedi foto n° 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 dell'allegata documentazione fotografica*).

PIANO TERRA:

- pavimentazione in cemento e/o mattoni;
- tinteggiatura a tempera;
- impianto elettrico, murato, sottotraccia.

PIANO PRIMO:

- pavimentazione in marmettoni di graniglia e/o ceramica;
- tinteggiatura a tempera;
- impianto elettrico, murato, sottotraccia;
- impianti elettronici (radio-televisivo e telefonico) sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico non funzionante.



L'accessorio, ubicato a Sud/Ovest si articola su di un unico livello ed è destinato a legnaia, ripostigli e forno; presenta struttura portante in parte in muratura di laterizio leggero, in parte in blocchi di cemento ed in parte a mattoni, solaio di copertura in parte latero cemento ed in parte con orditura in legno; manto di copertura in parte in tegole ed in parte in lamiera della superficie coperta di mq. 58 circa e dell'altezza media di m. 3,00.

Finitura esterna delle murature con intonaco senza tinteggiatura e per alcune porzioni al grezzo (*vedi foto n° 15-16-17-18 dell'allegata documentazione fotografica*).

Gli infissi delle porte sono in ferro mentre le finestre sono in cemento.

All'interno dell'accessorio non è presente nessun tipo di impianto.

All'interno della corte, identificata con il sub. 1, è presente il pozzo.

In aderenza della parete Ovest, è stato ricavata un'autorimessa, p.lla 100 sub. 3, della superficie complessiva di mq. 11 circa, altezza di m. 2,15.

L'accessorio, p.lla 100 sub. 4, (*vedi foto n° 23-24-25-26 dell'allegata documentazione fotografica*) ubicato sul lato Sud si articola su due piani, piano seminterrato e piano terra; è utilizzato come rimessaggio di attrezzatura per lo svolgimento dei lavori agricoli della superficie coperta complessiva di mq. 79 circa, altezza di m. 2,90 al piano seminterrato e di m. 6,10 al piano terra.

La struttura portante è realizzata per il PS1 con muratura portante in pietra e mattoni, mentre per il piano terra si presenta con pilastri portanti in muratura di mattoni e tamponamento con laterizio leggero. Solaio di piano in laterocemento e solaio di copertura con orditura in cemento armato a capriata e solaio in laterocemento.

Le finiture estetiche si presentano in parte con intonaco ed in parte al grezzo.

Gli infissi sono in legno.

All'interno dell'accessorio non è presente nessun tipo di impianto.

A completare l'immobile è presente un'area urbana, posta a Nord della proprietà ed unita con il fabbricato, che si estende su di una superficie di mq. 6, p.lla 100 sub. 5.

Si precisa che una porzione della particella 100 sub. 2, posta al piano primo risulta attualmente affittata con contratto di locazione ad uso abitativo alla sig.ra [REDACTED] il [REDACTED] e residente nell'immobile oggetto di locazione. Il contratto ha avuto inizio dal 01/10/2006 al 01/10/2010 ed ha la durata di anni 4. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo (quattro anni + quattro anni) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo o per la rinuncia.

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

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

D.4) immobile di cui al precedente punto A.4 - B.4 - C.4

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalle p.lle 275, 276, 278, 279, 280 e 281 del foglio 113 è ubicato in frazione [REDACTED] ha superficie complessiva di mq. 2.450, (*vedi foto n° 1-2-3-4 dell'allegata documentazione fotografica*).



Trattasi di appezzamento disposto su piano in declivio da ovest verso est, delimitato sui lati ovest e nord da recinzioni con altre proprietà edificate, sul fronte est con strada di uso pubblico ed a sud con area rustica di altra proprietà, il tutto favorevolmente esposto verso ampia vista panoramica. Il piano di lottizzazione risulta completato funzionalmente, suddiviso in tre lotti dotati di ingresso indipendente, attacco per i pubblici servizi, quali fognatura rete comunale e predisposizione per allaccio elettrico e telecom.

D.5) immobile di cui al precedente punto A.5 - B.5 - C.5

D.6) immobile di cui al precedente punto A.6 - B.6 - C.6

Il **lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale** costituito dalla p.lla **666** del foglio **146** è ubicato in frazione Grottaccia; dista dall'ingresso [REDACTED] circa, dal centro della città di [REDACTED] circa, dal capoluogo di provincia, [REDACTED] circa, dal punto più vicino dell'ingresso alla superstrada [REDACTED] circa ed ha superficie complessiva di mq. 747 (vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica).

L'ambito territoriale interessato dall'immobile oggetto di perizia è costituito dalla frazione di Grottaccia con area già edificata ed area da edificare.

PRECISAZIONE

All'interno del lotto di proprietà risulta essere stato realizzato, per una superficie di circa 90 mq. che parte dal vertice Nord/Ovest e segue un andamento obliquo lungo il confine fino al lato Nord/Est, il passaggio per l'accesso al locale ubicato al Piano Primo Sottostrada del fabbricato condominiale insistente nel lotto 4 della lottizzazione.

Tale situazione compromette le potenzialità del lotto che risulta essere diminuito sia nella superficie che nella cubatura massima realizzabile.

Per la regolarizzazione di tale situazione sarà infine necessario redigere il frazionamento della superficie occupata dal passaggio e successivamente stipulare il rogito di cessione dell'area.

D.7) immobile di cui al precedente punto A.7 - B.7 - C.7

Il **lotto di terreno agricolo** costituito dalle p.lle **59, 62, 119 e 122** del foglio **151** è ubicato in località [REDACTED] ha superficie complessiva di mq. 3.490.

La superficie non permette nessun tipo di coltivazione sia per la sua alta acclività che per la presenza di vegetazione a macchia.

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

Per il fabbricato in esame non sono state presentate pratiche edilizie.



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

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

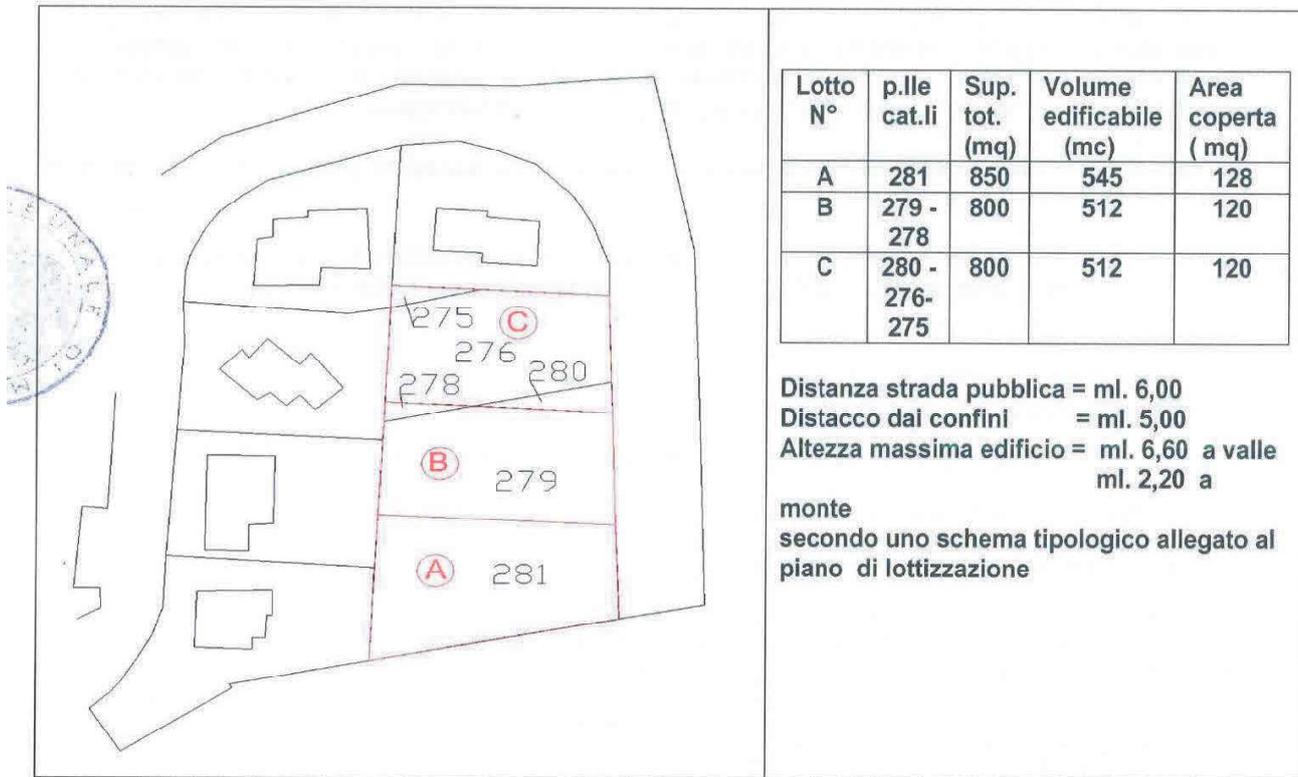
E.4) *immobile di cui al precedente punto A.4 - B.4 - C.4 - D.4*

L'area su cui sono ubicati i lotti edificabili è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel comune a: **ZONE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALE - C/3**

Tale zona è regolata in virtù del Piano Particolareggiato di lottizzazione - con ultima variante approvata con delibera del Consiglio Comunale in data 29/04/1999 n° reg. 38, convenzionata a mezzo rogito notaio [REDACTED] in data 25/08/2000, Rep. 44.056, Fascicolo 9.669. Il piano particolareggiato di lottizzazione prevede la ripartizione



dell'area in oggetto in tre lotti indipendenti (A-B-C) commercializzabili in maniera disgiunta, provvisti ciascuno delle seguenti superfici e correlati indici urbanistici ed edilizi:



Al riguardo del grado di rifinitura per le erigende costruzioni, il piano particolareggiato prescrive esclusivamente le seguenti:

"I materiali adottati per il paramento esterno saranno: mattoni in laterizio a faccia vista e/o intonacato tinteggiato non tipo quarzo-plastico, colori da decidere in accordo con l'Ufficio tecnico del comune di Cingoli ed il competente Organismo Regionale."

E.5) immobile di cui al precedente punto A.5 - B.5 - C.5 - D.5

E.6) immobile di cui al precedente punto A.6 - B.6 - C.6 - D.6

L'area su cui sono ubicati i lotti edificabili è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel comune a: **ZONE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C/1 ART. 19**

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

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

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.

Sottozona C1

- altezza massima: 11,00 ml.
- densità edilizia: 3,63 mc/mq
- distanza dalle strade: 7,50 ml
- distanza dai confini: 5 ml.
- distanza tra fabbricati: 10 ml.

TABELLA IDENTIFICAZIONE E POTENZIALITA' LOTTI

LOTTO 3 - superficie lotto mq. 747 cubatura max consentita mc 2.710,00

E.7) immobile di cui al precedente punto A.7 - B.7 - C.7 - D.7

L'area su cui sono ubicati i terreni identificati con le p.lle 119 e 59 è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel comune a: **ZONE AGRICOLA MONTANA ART. 29**

Per tali zone valgono gli articoli 34 e 35 delle N.T.A. del P.P.A.R.(Delibera Amministrativa C.R. n197 del 03.11.89).

L'area su cui sono ubicati i terreni identificati con la p.la 122 è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel comune a: **AREA DEGRADATA**

L'area su cui sono ubicati i terreni identificati con la p.la 62 è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel comune a: **ZONE AGRICOLA MONTANA ART. 29 con piccola porzione AREA DEGRADATA**

Per tali zone valgono gli articoli 34 e 35 delle N.T.A. del P.P.A.R.(Delibera Amministrativa C.R. n197 del 03.11.89).

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

██████████ repertorio ██████████ a favore ██████████

██████████ contro, tra altri:

diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società ██████████

██████████ sui seguenti immobili:

- *abitazione* ubicata in località ██████████ identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.la **100 sub. 2;**
- *garage* ubicato in località ██████████ identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.la **100 sub. 3;**
- *magazzino* ubicato in località ██████████ identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.la **100 sub. 4;**
- *ente urbana* ubicato in località ██████████ identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.la **100 sub. 5;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.la **102;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.la **168;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.la **26;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.la **33;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.la **35;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.la **38;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.la **136;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.la **275;**
- *terreno* ubicato in località ██████████ identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.la **276;**



- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 278;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 279;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 280;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 281;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 13;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 38;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 141 con la p.lla 61;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 146 con la p.lla 666;

i diritti *pari a 2/3 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 62;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 122;

i diritti *pari a 3/6 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 59;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 119.

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:

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

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- abitazione ubicata in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 2;
- garage ubicato in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 3;
- magazzino ubicato in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 4;
- ente urbana ubicato in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 5;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 102;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 168;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 26;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 33;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 35;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 38;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 136;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 275;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 276;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 278;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 279;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 280;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 281;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 13;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 38;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 141 con la p.lla 61;



- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 146 con la p.lla 666;

i diritti *pari a 2/3 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 62;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 122;

i diritti *pari a 3/6 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 59;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 119.

F.2) ISCRIZIONI

F.2.1)- **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], Macerata, contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] sui seguenti immobili:

diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] C.F.

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- abitazione ubicata in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 2;

- garage ubicato in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 3;

- magazzino ubicato in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 4;

- ente urbana ubicato in località [REDACTED] identificati al C.U. al foglio 150 con la p.lla 100 sub. 5;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 102;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 168;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 26;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 33;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 35;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 38;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 136;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 275;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 276;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 278;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 279;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 280;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 281;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 13;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 38;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 141 con la p.lla 61;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 146 con la p.lla 666;

i diritti *pari a 2/3 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 62;

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 122;



i diritti *pari a 3/6 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **59**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **119**.

F.2.2)- **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] sui seguenti immobili:

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

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- *abitazione* ubicata in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 2**;
- *garage* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 3**;
- *magazzino* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 4**;
- *ente urbana* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 5**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **102**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **168**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **26**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **33**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **35**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **38**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **136**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **275**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **276**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **278**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **279**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **280**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **281**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **139** con la p.lla **13**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **139** con la p.lla **38**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **141** con la p.lla **61**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **146** con la p.lla **666**;

i diritti *pari a 2/3 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **62**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **122**;

i diritti *pari a 3/6 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **59**;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **119**.

F.2.3)- **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]



- *garage* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 3**;
- *magazzino* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 4**;
- *ente urbana* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 5**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **102**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **168**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **26**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **33**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **35**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **38**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **136**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **275**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **276**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **278**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **279**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **280**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **113** con la p.lla **281**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **139** con la p.lla **13**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **139** con la p.lla **38**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **141** con la p.lla **61**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **146** con la p.lla **666**;

i diritti *pari a 2/3 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **62**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **122**;

i diritti *pari a 3/6 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **59**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **151** con la p.lla **119**.

F.2.5)- **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] Roma, contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili

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

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- *abitazione* ubicata in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 2**;
- *garage* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 3**;
- *magazzino* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 4**;
- *ente urbana* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.U.** al foglio **150** con la p.lla **100 sub. 5**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **102**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **168**;
- *terreno* ubicato in località [REDACTED] identificati al **C.T.** al foglio **150** con la p.lla **26**;



- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 33;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 35;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 38;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 150 con la p.lla 136;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 275;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 276;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 278;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 279;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 280;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 113 con la p.lla 281;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 13;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 139 con la p.lla 38;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 141 con la p.lla 61;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 146 con la p.lla 666;

i diritti *pari a 2/3 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 62;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 122;

i diritti *pari a 3/6 della piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 59;
- terreno ubicato in località [REDACTED] identificati al C.T. al foglio 151 con la p.lla 119.

Precisazioni

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

G) FORMALITÀ 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 100 sub. 2 del foglio 150 è allegato al presente elaborato.

Le ulteriori unità immobiliari con 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, autorimesse e accessori;
- il metro quadrato di superficie per i lotti di terreno agricolo;
- 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;
- effettuate sulla superficie effettiva realizzabile ed al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale del lotto edificabile foglio 146 p.lla 666;
- prudenziale, 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

Abitazione, p.lla 100 sub. 2

- piano terra mq. 90 x € 200,00	€ 18.000,00
- piano primo mq. 90 x € 300,00	€ 27.000,00
- terrazzi mq. 28 x € 100,00	€ 2.800,00
- accessorio mq. 58 x € 150,00	€ 8.700,00

Autorimessa, p.lla 100 sub. 3

- piano terra mq. 11 x € 150,00	€ 1.650,00
---------------------------------	------------

Accessorio, p.lla 100 sub. 4

- piani S1 e terra mq. 79 x € 150,00	€ 11.850,00
--------------------------------------	-------------

Area urbana, p.lla 100 sub. 5 non viene valutata

Sommano	€ 70.000,00
---------	-------------

€ 70.000,00 (Euro Settantamila)

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

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



L.4) immobile di cui al precedente punto A.4 - B.4 - C.4 - D.4 - E.4

L.4.1) Lotto edificabile A, p.lle **281**

L.4.2) Lotto edificabile B, p.lle **278 e 279**

L.4.3) Lotto edificabile C, p.lle **280, 276 e 275**

Mq. $800 \times 0,64 = \text{mc. } 512$

- mc. $512 \times \text{€ } 55,00$ € 28.160,00

che si arrotondano a **€ 28.000,00 (Euro Ventottomila)**

L.5) immobile di cui al precedente punto A.5 - B.5 - C.5 - D.5 - E.5

L.6) immobile di cui al precedente punto A.6 - B.6 - C.6 - D.6 - E.6

Lotto edificabile, p.lle **666**

Mq. $(747 - 90) \times 3,63 = \text{mc. } 2.385$

- mc. $2.385 \times \text{€ } 30,00$ € 71.550,00

che si arrotondano a **€ 71.500,00 (Euro Settantunomilacinquecento)**

L.7) immobile di cui al precedente punto A.7 - B.7 - C.7 - D.7 - E.7

L.7.1) Lotto di terreno agricolo, p.lle **59 - 119**

Ha $0.12.00 \times \text{€ } 0,50$ € 600,00

In riferimento alla quota di proprietà (3/6) il valore è di **€ 300,00 (Euro Trecento)**

L.7.2) Lotto di terreno agricolo, p.lle **62 - 122**

Ha $0.22.90 \times \text{€ } 0,50$ € 1.145,00

In riferimento alla quota di proprietà (2/3) il valore è di € 763,33

che si arrotondano a **€ 700,00 (Euro Settecento)**

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

UBICATO IN CINGOLI



=====

M) CONCLUSIONI

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

LOTTO n° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un fabbricato da cielo a terra con corte, accessorio e area urbana ubicato in Cingoli (MC), Località [REDACTED]

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli (MC), ed è distinto al foglio 150 con le p.lle:

- **100 sub. 2, abitazione**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 548,74, località [REDACTED] piano T-1;
- **100 sub. 3, autorimessa**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 10 mq., Rendita Euro 9,30, località [REDACTED] piano T;
- **100 sub. 4, magazzino**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 61 mq., Rendita Euro 37,80, località [REDACTED] piano T-S1;
- **100 sub. 5, area urbana**, località [REDACTED] piano T.

Bene Comune non Censibile alle p.lle **100 sub. 2-3-4** è la p.lla **100 sub. 1** (corte).

Il valore attuale del lotto è di € 70.000,00 (Euro Settantamila)

LOTTO n° 2

LOTTO n° 3



LOTTO n° 4

LOTTO n° 5

LOTTO n° 6

Diritti pari alla piena proprietà su di un lotto edificabile "C" della superficie di mq. 800 posto in Cingoli (MC), frazione [REDACTED]

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Cingoli (MC), ed è distinto al foglio 113 con le p.lle:

- **275**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.00.15, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,06;
- **276**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.06.85, Reddito Dominicale € 1,77, Reddito Agrario € 2,65;
- **280**, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.01.00, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,39.

Il valore attuale del lotto è di € 28.000,00 (Euro Vettottomila)

LOTTO n° 7



LOTTO n° 8

Diritti pari alla piena proprietà su di un **lotto edificabile** della superficie di mq. 747 posto in Cingoli (MC), frazione [REDACTED]

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Cingoli (MC), ed è distinto al foglio 146 con le p.lle:

- **666**, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. Ha 0.07.47, Reddito Dominicale € 3,67, Reddito Agrario € 4,44.

Il valore attuale del lotto è di € 71.500,00 (Euro Settantunomilacinquecento)

LOTTO n° 9

Diritti pari ad 3/6 della piena proprietà su di un **lotto di terreno agricolo** della superficie di mq. 1.200 posto in Cingoli (MC), Località [REDACTED]

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Cingoli (MC), ed è distinto al foglio 151 con le p.lle:

- **59**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. Ha 0.11.70, Reddito Dominicale € 0,91, Reddito Agrario € 0,36;
- **119**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. Ha 0.00.30, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01.

Diritti pari ad 2/3 della piena proprietà su di un **lotto di terreno agricolo** della superficie di mq. 2.290 posto in Cingoli (MC), Località [REDACTED]

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Cingoli (MC), ed è distinto al foglio 151 con le p.lle:

- **62**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. Ha 0.22.60, Reddito Dominicale € 1,75, Reddito Agrario € 0,70;
- **122**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. Ha 0.00.30, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;

Il valore attuale del lotto è di € € 1.000,00 (Euro Mille)

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 15/10/2015

Il C.T.U.

(Geom. **Stefano Serafini**)

