

TRIBUNALE DI MACERATA

Giudice Delegato: dott. Jonata Tellarini

CONCORDATO PREVENTIVO n. 2/2020



CONTENUTI

L'Incarico	4
Quesiti	4
I. Ubicazione dei beni oggetto di procedura di concordato preventivo	5
III. Dati catastali	5
<i>Tab. 1 – Elenco fabbricati</i>	7
<i>Tab. 2 – Elenco terreni</i>	17
IV. Inquadramento Urbanistico	18
V. Verifica conformità urbanistico-edilizia-catastale	18
VI. Consistenza	19
VII. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	22
VIII. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa	34
IX. Valutazione dell'immobile	39
XI. Criteri e metodologie estimative	46
XIII. Valutazione dei beni	46
EDIFICIO "LOTTO 20 ALVATA"	47
EDIFICIO "LOTTO 19 ALVATA"	48
EDIFICIO "LOTTO 18 ALVATA"	49
EDIFICIO "LOTTO 16 ALVATA"	50
EDIFICIO "LOTTO 17 ALVATA"	51
EDIFICIO "LOTTO 4 ALVATA"	52
EDIFICIO "LOTTO 5 ALVATA"	53
EDIFICIO "LOTTO 6 ALVATA"	54
EDIFICIO "MAGAZZINO ALVATA"	55
EDIFICIO "LOTTO 1 GHIRETTO"	57
EDIFICIO "LOTTO 4 GHIRETTO"	58
EDIFICIO "BOCCI"	59
EDIFICIO "EX TORRESI"	60

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

EDIFICIO "EX SBROLLINI"	61
EDIFICIO "LOTTO 1 CITTADELLA"	64
EDIFICIO "LOTTO 2 CITTADELLA"	65
EDIFICIO "LOTTO 3 CITTADELLA"	67
EDIFICIO "LOTTO 4 CITTADELLA"	69
EDIFICIO "SPINNAKER"	71
EDIFICIO "IL CASTELLO BLOCCO B"	73
EDIFICIO "PERGOLESI"	75
EDIFICIO "EX PANICONI"	76
AREA EDIFICABILE "LA CITTADELLA"	78
AREE EDIFICABILE "IL CASTELLO"	78
AREA EDIFICABILE "LOTTIZZAZIONE COLLINARE PICENA"	79
TERRENI AGRICOLI "PALAZZO ROSSO"	80
TERRENI AGRICOLI "EX VOLPINI"	82
XIV. Conclusioni	85
<i>Elenco Allegati</i>	86

L'Incarico

In data 09 luglio 2020, l'Ill.mo G.D. del Tribunale di Macerata, **dott. Jonata Tellarini**, ha nominato il sottoscritto dott. Ing. Francesco Dignani nato a Pollenza il 09.11.1961 (cod. fisc. DGNFNC61S09F567U), con studio tecnico in Pollenza (MC), via Melograno n. 6, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A622 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Macerata, tecnico per la valutazione dei beni nell'ambito della procedura di concordato preventivo n. 2/2020

Quesiti

L'Ill.mo Dott. G.D. ha affidato al sottoscritto l'incarico per:

"Effettuare i controlli e le valutazioni necessarie al fine di aggiornare i valori attribuiti agli immobili messi a disposizione della società concordataria".

Le operazioni peritali

- | | |
|------------|---|
| 14.07.2020 | Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Conservatoria dei Registri per visure ipotecarie |
| 16.07.2020 | Inizio operazioni peritali presso gli uffici della _____ alla presenza del Commissario giudiziale, dott. Alessandro Benigni e dell'amministratore della società, Michela Cimini |
| 16.07.2020 | Richiesta indirizzata al Comune di Potenza Picena del Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. n. 15661 del 16.07.2020 integrata con PEC del 17.08.2020 |
| 17.07.2020 | Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Potenza Picena effettuata con PEC in data 17.07.2020 |
| 17.07.2020 | Rilievo fotografico esterno dei beni messi a disposizione della società concordataria |
| 21.07.2020 | Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata per visure catastali |
| 25.07.2020 | Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata per acquisizione planimetrie catastali |
| 06.08.2020 | Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata per visure estratti di mappa |

07.08.2020 Sopralluogo presso i beni messi a disposizione della società concordataria

Relazione di consulenza tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi effettuati e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 14 capitoli oltre agli allegati, per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice Delegato.

I. Ubicazione dei beni oggetto di procedura di concordato preventivo

Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, i beni messi a disposizione dalla ditta [REDACTED] con sede in Potenza Picena in Via Puccini n. 52 consistono nel diritto di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel territorio del Comune di Potenza Picena.

II. Descrizione del complesso immobiliare

I beni oggetto della presente relazione tecnica di proprietà della ditta [REDACTED] sono descritti, quantificati e distinti nell'***Allegato 1 – Documentazione Fotografica***.

La maggior parte degli immobili intestati alla società oggetto di decreto di ammissione al concordato preventivo sotto descritti sono stati conferiti dalla società [REDACTED] alla costituenda società [REDACTED] con l'atto del notaio PATRUNO SABINO Rep. 49078/22985 del 24.07.2013.

III. Dati catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata – Catasto dei Fabbricati sono state effettuate ispezioni catastali per verificare l'iscrizione dei beni oggetto della procedura. (***Allegato 2***)

Sono state altresì richieste le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate agli atti del Catasto Fabbricati che individuano graficamente gli immobili alle quali, nelle forme di rito, il predetto ufficio ha attribuito le consistenze, le categorie e le rendite catastali in base

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

alle vigenti disposizioni in materia. Sinteticamente vengono riportati di dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione.

Tab. 1 – Elenco fabbricati

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. COMM.
								u.m.	mq	mq
Edificio "LOTTO 20 ALVATA"	Garage	41	427	30	1S	C/6	4	mq	37	37
	Negozi	41	427	42	T	C/1	3	mq	49	57
	Corte									12
	Appartamento	41	427	43	T	A/2	1	vani	3,5	52
	Portico									21
	Appartamento	41	427	44	T	A/2	1	vani	2,5	47
	Appartamento	41	427	45	4	A/2	1	vani	4	85
	Terrazzo									13
	Appartamento	41	427	47	4	A/2	1	vani	5,5	106
	Terrazzo									11
	Appartamento	41	427	50	4	A/2	1	vani	3,5	46
	Soffitta									25
	Terrazzo									10
Edificio "LOTTO 16 ALVATA"	Garage	41	526	27	1S	C/6	5	mq	22	22
	Garage	41	526	40	1S	C/6	5	mq	28	28
	Appartamento	41	526	46	T	A/3	2	vani	5,5	77
	Corte									17
Edificio "LOTTO 18 ALVATA"	Garage	41	440	21	1S	C/6	4	mq	33	33
	Garage	41	440	30	1S	C/6	4	mq	21	21
Edificio "LOTTO 19 ALVATA"	Appartamento	41	438	32	4	A/3	2	vani	6	101
	Soffitta									22
	Terrazzo									12
	Negozi	41	438	36	T	C/1	4	mq	141	161

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Edificio "LOTTO 4 ALVATA"	Garage	41	553	27	PS1	C/2	5	mq	117	117
--	--------	----	-----	----	-----	-----	---	----	-----	-----

Edificio "LOTTO 1 GHIRETTO"	Garage	42	831	30	1S	C/6	4	mq	34	34
--	--------	----	-----	----	----	-----	---	----	----	----

Edificio "LOTTO 4 GHIRETTO"	Cantina	42	808	33	1S	C/2	3	mq	6	6
--	---------	----	-----	----	----	-----	---	----	---	---

Edificio "BOCCI"	Appartamento	42	75	8	T	A/3	2	vani	2	39
	Appartamento	42	75	14	T	A/3	2	vani	3	51
	Cantina	42	75	15	T	A/3	2	vani	2,5	41
	Appartamento	42	75	18	2	A/3	2	vani	6	116
	Balcone							mq	15	15

Edificio "EX TORRESI"	Negozi	42	189	1	T	C/1	4	mq	43	53
	Appartamento	42	189	2	1	A/3	2	vani	4,5	53
	Cantina									17
	Appartamento	42	189	3	2	A/3	2	vani	4,5	53
	Cantina									31

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Edificio "EX SBROLLINI"	Garage	24	33	2	T	C/6	4	mq	23	23
	Garage	24	33	3	T	C/6	4	mq	34	34
	Garage	24	33	8	T	C/6	1	mq	128	128
	Magazzino	24	33	9	T	C/2	1	mq	31	31
	Magazzino	24	33	10	T	C/2	1	mq	101	101
	Appartamento	24	33	11	1	A/3	3	vani	5	63
	Terrazzo									107
	Appartamento	24	33	12	1	A/3	3	vani	6	74
Terrazzo									16	

Edificio "LOTTO 6 ALVATA"	Garage	41	583	23	1S	C/6	3	mq	119	128
	Garage	41	583	27	1S	C/6	3	mq	50	55
	Cantina	41	583	28	1S	C/2	3	mq	20	22
	Appartamento	41	583	37	1-4	A/3	2	vani	10	180
	balconi									54
	soffitta									325

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Edificio "LOTTO 3 CITTADELLA"	Lastrico solare	33	297	5	T	C/2	4	mq	257	257
	Soffitta	33	297	26	3	C/6	3	mq	100	117
	Terrazzo									
	Garage	33	297	29	1S	C/6	3	mq	34	39
	Garage	33	297	30	1S	C/6	3	mq	38	41
	Garage	33	297	31	1S	C/6	3	mq	37	40
	Garage	33	297	32	1S	C/2	3	mq	33	36
	Cantina	33	297	39	1S	C/6	2	mq	4	5
	Garage	33	297	43	1S	C/6	3	mq	27	34
	Garage	33	297	44	1S	C/6	3	mq	29	34
	Garage	33	297	46	1S	C/6	3	mq	27	31
	Posto auto	33	297	57	<i>Fuso e unito al sub 73</i>					
	Posto auto	33	297	58	1S	C/6	1	mq	13	13
	Posto auto	33	297	59	1S	C/6	1	mq	12	12
	Garage	33	297	61	1S	C/6	3	mq	26	29
	Garage	33	297	62	1S	C/6	3	mq	31	33
	Appartamento	33	297	66	T	A/3	3	vani	6	106
	Negozio	33	297	67	T	C/1	2	mq	68	80
	Negozio	33	297	68	<i>Fuso e unito al sub 73</i>					
	Negozio	33	297	69	T	C/1	2	mq	113	138

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Edificio "LOTTO 17 ALVATA"	Appartamento	41	455	16	3	A/3	2	vani	4	86	
	Balconi								mq		20
	Garage	41	455	17	1S	C/6	2	mq	67	67	
	Garage	41	455	18	1S	C/6	4	mq	30	30	
	Garage	41	455	19	1S	C/6	4	mq	29	29	
	Negozi	41	455	30	T	C/1	4	mq	113	142	
	Appartamento	41	455	32	3	A/2	1	vani	10	207	
	Balconi										20
Soffitta										207	

Edificio "CITTADELLA LOTTO 2"	Negozio	33	308	5	T	C/1	2	mq	53	62
	Appartamento	33	308	7	T	A/3	1	vani	4	74
	Corte									166
	Appartamento	33	308	27	2	A/3	2	vani	4,5	75
	Balconi									15
	Soffitta	33	308	22	3	C/2	3	mq	79	79
	Terrazzo									11
	Appartamento	33	308	31	3	A/3	2	vani	3	81
	Ripostiglio									35
	Terrazzo									29
	Appartamento	33	308	33	3	A/3	2	vani	2,5	87
	Ripostiglio									40
	Terrazzo									14
	Garage	33	308	35	1S	C/6	4	mq	37	37
	Garage	33	308	36	1S	C/6	4	mq	32	32
	Garage	33	308	39	1S	C/6	4	mq	30	30
	Garage	33	308	41	1S	C/6	4	mq	30	30
	Garage	33	308	45	1S	C/6	4	mq	23	23
	Garage	33	308	46	1S	C/6	4	mq	24	24

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

	Garage	33	308	48	1S	C/6	4	mq	30	30
	Garage	33	308	49	1S	C/6	4	mq	26	26
	Garage	33	308	50	1S	C/6	4	mq	27	27
	Cantina	33	308	62	1S	C/6	3	mq	12	12
	Cantina	33	308	63	1S	C/6	3	mq	12	12
	Cantina	33	308	65	1S	C/6	3	mq	13	12
	Cantina	33	308	66	1S	C/6	3	mq	13	12

Lottizzazione SPINNAKER	Appartamento	24	617	46	1	A/2	2	vani	3	58
	Ripostiglio									58
	Terrazzo									12
	Appartamento	24	617	47	1	A/2	2	vani	4,5	58
	Ripostiglio									58
	Terrazzo									17
	Garage	24	617	48	1S	C/6	4	mq	26	30
	Garage	24	617	51	1S	C/6	4	mq	27	31

Edificio "CITTADELLA LOTTO 1"	Soffitta	33	329	22	3	C/2	3	mq	66	78
	Terrazzo							mq		12
	Garage	33	329	26	1S	C/6	4	mq	22	24
	Garage	33	329	28	1S	C/6	4	mq	22	24
	Garage	33	329	29	1S	C/6	4	mq	28	31
	Garage	33	329	33	1S	C/6	4	mq	24	25
	Garage	33	329	34	1S	C/6	4	mq	40	42
	Garage	33	329	35	1S	C/6	4	mq	40	45
	Cantina	33	329	42	1S	C/2	3	mq	8	10
	Posto auto	33	329	45	1S	C/6	1	mq	13	14
	Posto auto	33	329	46	1S	C/6	1	mq	13	14
	Posto auto	33	329	47	1S	C/6	1	mq	13	14
	Posto auto	33	329	48	1S	C/6	1	mq	13	14
	Posto auto	33	329	49	1S	C/6	1	mq	13	14
	Posto auto	33	329	50	1S	C/6	1	mq	13	14
	Posto auto	33	329	51	1S	C/6	1	mq	13	14

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Edificio "Il CASTELLO - Blocco B"	Area urbana - posto auto	24	729	6	T	F/1	mq	303	posti auto	
	Area urbana - posto auto	24	729	7	T	F/1	mq	246	posti auto	
	Area urbana - posto auto	24	729	8	T	F/1	mq	129	posti auto	10
	Area urbana - posto auto	24	729	9	T	F/1	mq	367	posti auto	23
	Negozio	24	729	12	T	C/1	4	mq	104	119
	Corte									79
	Appartamento	24	729	16	1	A/3	3	vani	2,5	41
	Terrazzo									5
	Appartamento	24	729	17	1	A/3	3	vani	3	60
	Terrazzo									7
	Appartamento	24	729	24	1	A/3	3	vani	4	45
	Terrazzo									5
	Appartamento	24	729	28	2	A/3	3	vani	2,5	45
	Terrazzo									5
	Appartamento	24	729	35	2	A/3	3	vani	3	41
	Terrazzo									8
	Appartamento	24	729	38	3	A/3	3	vani	3	32
	Terrazzo									14
	Ripostiglio									22
	Garage	24	729	40	1S	C/6	4	mq	50	57
	Garage	24	729	50	1S	C/6	4	mq	39	43
	Garage	24	729	51	1S	C/6	4	mq	41	46
	Garage	24	729	52	1S	C/6	4	mq	19	21
	Garage	24	729	53	1S	C/6	4	mq	20	23
	Garage	24	729	54	1S	C/6	4	mq	19	20
	Garage	24	729	55	1S	C/6	4	mq	17	20

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Garage	24	729	66	1S	C/6	4	mq	17	19
Garage	24	729	69	1S	C/6	4	mq	21	24
Garage	24	729	70	1S	C/6	4	mq	20	25
Cantina	24	729	71	1S	C/2	4	mq	6	8
Cantina	24	729	72	1S	C/2	4	mq	6	8
Cantina	24	729	73	1S	C/2	4	mq	7	9
Cantina	24	729	74	1S	C/2	4	mq	7	8
Cantina	24	729	75	1S	C/2	4	mq	7	9
Cantina	24	729	76	1S	C/2	4	mq	7	8
Cantina	24	729	80	1S	C/2	4	mq	5	6
Cantina	24	729	81	1S	C/2	4	mq	9	10
Cantina	24	729	82	1S	C/2	4	mq	9	10
Cantina	24	729	83	1S	C/2	4	mq	6	7
Cantina	24	729	84	1S	C/2	4	mq	4	5
Cantina	24	729	85	1S	C/2	4	mq	10	11

Edificio "CITTADELLA LOTTO 4"	Appartamento	33	337	13	1	A/3	2	vani	4,5	65
	Balconi									13
	Appartamento	33	337	21	2	A/3	2	vani	4,5	69
	Balconi							mq		13
	Appartamento	33	337	22	3	A/3	2	vani	4,5	73
	Balconi							mq		13
	Appartamento	33	337	23	3	A/3	2	vani	5,5	72
	Terrazzo							mq		41
	Ripostiglio							mq		99
	Soffitta	33	337	24	3	C/2	3	mq	62	76
	Terrazzo							mq		10
	Appartamento	33	337	70	T	A/3	2	vani	4,5	79
	Corte							mq		44
	Appartamento	33	337	71	T	A/3	2	vani	3,5	63
	Corte							mq		61

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Garage	33	337	27	S1	C/6	4	mq	26	30
Garage	33	337	33	S1	C/6	4	mq	32	35
Garage	33	337	34	S1	C/6	4	mq	22	24
Garage	33	337	35	S1	C/6	4	mq	22	24
Garage	33	337	36	S1	C/6	4	mq	23	28
Garage	33	337	37	S1	C/6	4	mq	26	31
Garage	33	337	38	S1	C/6	4	mq	24	29
Garage	33	337	39	S1	C/6	4	mq	25	28
Garage	33	337	41	S1	C/6	4	mq	25	28
Garage	33	337	42	S1	C/6	4	mq	39	43
Garage	33	337	43	S1	C/6	4	mq	38	41
Garage	33	337	44	S1	C/6	4	mq	55	63
Cantina	33	337	45	S1	C/2	3	mq	10	12
Cantina	33	337	47	S1	C/2	3	mq	10	12
Cantina	33	337	49	S1	C/2	3	mq	7	9
Cantina	33	337	51	S1	C/2	3	mq	7	8
Cantina	33	337	53	S1	C/2	3	mq	7	8
Cantina	33	337	54	S1	C/2	3	mq	7	8
Cantina	33	337	56	S1	C/2	3	mq	7	8
Cantina	33	337	57	S1	C/2	3	mq	9	13
Cantina	33	337	58	S1	C/2	3	mq	6	8
Cantina	33	337	59	S1	C/2	3	mq	8	10
Posto auto	33	337	63	T	C/6	1	mq	13	12,5

Edificio "LOTTO 5 ALVATA"	Uffici	41	454	34	T-S1	A/10	1	vani	13,5	357
	Sala mostra									128
	Soffitta									323
	Corte									822

Edificio "MAGAZZINO ALVATA"	Magazzino	33	132	2	T	C/2	2	mq	93	93
	Magazzino	33	132	4	T	C/2	2	mq	30	30
	Magazzino	33	132	5	T	C/2	2	mq	14	14
	Appartamento	33	132	6	T-1	A/3	1	vani	7,5	127
	Terrazzo							mq		81
	Garage	33	132	7	T	C/6	2	mq	19	19

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

	Garage	33	132	8	T	C/6	2	mq	27	27
--	--------	----	-----	---	---	-----	---	----	----	----

Edificio "Pergolesi"	Garage	41	142	15	S1	C/6	3	mq	22	22
-----------------------------	--------	----	-----	----	----	-----	---	----	----	----

Edificio "EX PANICONI"	Negozi	44	1559	4	T	C/1	2	mq	66	81
	Negozi	44	1559	5	T	C/1	4	mq	39	50
	Appartamento	44	1559	6	1	A/3	2	vani	2,5	52
	Terrazzo									3
	Appartamento	44	1559	7	1	A/3	2	vani	3,5	72
	Terrazzo									3
	Appartamento	44	1559	8	1	A/3	2	vani	3,5	71
	Terrazzo							mq		3
	Appartamento	44	1559	11	2	A/3	2	vani	4	74
	Balcone									6
	Cantina	44	1559	14	S1	C/2	3	mq	8	15
	Garage	44	1559	15	S1	C/6	4	mq	16	18
	Garage	44	1559	16	S1	C/6	4	mq	15	17
	Garage	44	1559	17	S1	C/6	4	mq	15	20
	Garage	44	1559	18	S1	C/6	4	mq	18	23
	Cantina	44	1559	22	S1	C/2	3	mq	6	9
	Cantina	44	1559	23	S1	C/2	3	mq	8	13
	Appartamento	44	1559	24	T	A/3	1	vani	3,5	72
	Corte							mq		6
	Appartamento	44	1559	25	1-2	A/3	2	vani	4,5	92
	Terrazzo									7

Tab. 2 – Elenco Terreni

Num. Ord.	Descrizione	Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
Aree Edificabili "La Cittadella"							
1	Lotto 5	33	311	Seminativo Irriguo 2	1.462,00	10,95	9,44
2	Lotto 6	33	312	Seminativo Irriguo 2	1.313,00	9,83	8,48
Area Edificabile "Il Castello"							
3	Lotto A	24	730	Ente Urbano	2.120,00	(*) vedi nota a margine	
		24	56	Ente Urbano	557,00		
Aree Edificabili "Lottizzazione Collinare Picena"							
4	Lotto 3	42	935	Seminativo 2	650,00	2,69	4,03
5	Lotti 1a - 1b	42	1097	Seminativo 2	50,00	0,21	0,31
		42	1225	Seminativo 2	410,00	1,69	2,54
		42	1226	Seminativo 2	25,00	0,10	0,15
		42	1229	Seminativo 2	459,00	1,90	2,84
		42	1232	Seminativo 2	30,00	0,12	0,19
		42	1100	Seminativo 2	1,00	0,01	0,01
Terreni Agricoli							
6	Corte fabbricato "Ex Volpini"	33	151	Seminativo 2	2.660,00	9,62	14,42
7		33	180	Incolto produttivo	836,00	0,04	0,04
8		33	184	Canneto	430,00	0,67	3,00
9		33	186	Seminativo Arborato	994,00	4,88	5,65
10	Area "Palazzo Rosso Ex Santori"	42	907	Seminativo 3	4.920,00	17,79	26,68
11		42	910	Seminativo Arborato	1.095,00	4,81	5,37
12		42	912	Seminativo 2	225,00	0,93	1,39

(*) nota: La particella 730 del Foglio 24 non è inserita nel Decreto 2/2020 di ammissione al concordato preventivo. Al Catasto Terreni è classata come Ente Urbano (senza intestati). Detta particella deriva dalla particella 29 del Foglio 24 di cui la società [redacted] è venuta in possesso con Atto di Permuta stipulato con la società [redacted] in data 14.02.2007 Rep. 36171/13878 del notaio Sabino Patruno. La particella 730 del Foglio 24 viene poi conferita dalla società [redacted] alla [redacted] in data 24.07.2013 con Atto notaio Sabino Patruno Rep. 49078/22985 trascritto in data 26.07.2013 – Reg. Part. 6884 Reg. Gen. 9984.

IV. Inquadramento Urbanistico

Le destinazioni urbanistiche citate per ogni immobile sono desunte dalla consultazione delle tavole di Piano Regolatore Generale e dalle Norme Tecniche di Attuazione approvato con la VARIANTE GENERALE al P.R.G. in adeguamento al P.T.C. della Provincia di Macerata – Decreto Presidenziale n. 150 del 26.07.2018 – parere – Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 26 comma 8 della L.R. n. 34/1992 con Atto di Consiglio Comunale n. 40 del 02.11.2018, pubblicate e scaricabili dalla pagina web del Comune di Potenza Picena.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto in data 16.07.2020 prot. 15.661, all'Ufficio Area Lavori Pubblici – Urbanistica del Comune di Potenza Picena e successivamente integrata con PEC del 17.08.2020 è stato rilasciato in data 26.08.2020 con n. 3386.

V. Verifica conformità urbanistico–edilizia–catastale

Gli interventi edilizi sono stati tutti realizzati nel territorio del Comune di Potenza Picena.

Con PEC del 17.07.2020 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Area Lavori Pubblici – Urbanistica del Comune di Potenza Picena, l'accesso agli atti per la consultazione dei Permessi di Costruire, delle Autorizzazioni Edilizie, delle SCIA, delle Certificazioni di Agibilità rilasciate e/o depositate per la realizzazione degli interventi edilizi di cui trattasi.

Alla data odierna l'Ufficio Area Lavori Pubblici – Urbanistica del Comune di Potenza Picena non ha evaso la richiesta di accesso agli atti e quindi il sottoscritto si riserva la facoltà di aggiornare il valore degli immobili oggetto di stima sulla base delle risultanze degli atti e delle certificazioni in essere depositate, adottate o rilasciate dagli uffici del Comune di Potenza Picena.

Conseguentemente, la verifica di conformità catastale potrà essere svolta soltanto dopo aver avuto la possibilità di espletare l'accesso agli atti sopra detti al fine di verificare la rispondenza delle unità immobiliari accatastate.

Il sottoscritto tecnico si riserva la facoltà di quantificare gli oneri per le eventuali regolarizzazioni urbanistica–edilizia e catastale sulla base delle risultanze e del confronto tra gli atti depositati presso il Comune di Potenza Picena – Area LL.PP./Urbanistica e lo stato degli immobili oggetto della presente valutazione.

VI. Consistenza

Per la determinazione della consistenza dei beni immobiliari oggetto di valutazione, si adottano i criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti anche dal mercato locale. Si tratta della superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il principio che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Le unità immobiliari sono costituite dalla superficie principale e da superfici accessorie; per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si determinano le seguenti superfici:

- **superfici dei vani principali e di quelli a servizio diretto;**
- **superfici delle pertinenze esclusive di ornamento,** ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*. Le rientranze e le sporgenze realizzate per

motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Nel caso in specie, e cioè di singole unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio, la superficie commerciale è pari alla seguente somma:

- della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo**;
- della **superficie di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini);
- della **superficie di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione dei vani principali e accessori diretti

Il dimensionamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare utilizzata ad **area scoperta o assimilabile** è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare utilizzata a **balconi, terrazzi e similari** nel caso in cui le pertinenze **sono comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori la superficie va computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

Se le pertinenze **non sono comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per le **pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** la superficie si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nella prassi comune la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale così come stabilito dal D.P.R. 138/1998.

Tale metodologia oggettiva viene utilizzata allo scopo di avere termini di paragone sempre certi anche nel confronto con i valori unitari degli immobili che sono stati oggetto di locazione e presi come riferimento per la determinazione degli ordinari prezzi di mercato.

Nel caso di specie, le superfici sotto riportate sono state ricavate avvalendosi delle planimetrie catastali consultabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Macerata e dalle visure effettuate.

VII. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, Servizi di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie ventennali, a carico della società [REDACTED] relativamente ai beni oggetto di valutazione, sulle risultanze delle stesse si riporta in allegato (***Allegato 3***) l'elenco sintetico delle formalità.

Sui beni, come sopra descritti, risultano trascritte e/o iscritte diverse formalità e/o atti pregiudizievoli; vengono citate quelle che riguardano i beni intestati alla società in oggetto al fine di rispondere al quesito posto dall'Ill. mo G.D.

(Allegato 3.1)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26.07.2013 – Reg. Part. 6884 Reg. Gen. 9984

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 49078/22985 del 24.07.2013

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA' – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.2)

ISCRIZIONE CONTRO del 31.12.2013 – Reg. Part. 2186 Reg. Gen. 16601

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 49734/23400 del 30.12.2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1731 del 31.10.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

(Allegato 3.3)

ISCRIZIONE CONTRO del 31.12.2013 – Reg. Part. 2187 Reg. Gen. 16602

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 49735/23401 del 30.12.2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 292 del 06.03.2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

(Allegato 3.4)

ISCRIZIONE CONTRO del 08.08.2014 – Reg. Part. 1184 Reg. Gen. 9178

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 50513/23924 del 05.08.2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

(Allegato 3.5)

ISCRIZIONE CONTRO del 25.11.2014 – Reg. Part. 1721 Reg. Gen. 12775

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 50930/24165 del 25.11.2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

(Allegato 3.6)

ISCRIZIONE CONTRO del 13.05.2016 – Reg. Part. 870 Reg. Gen. 6103 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MACERATA Rep. 559/2016 del 12.03.2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO DEBITORE

(Allegato 3.7)

ISCRIZIONE CONTRO del 27.03.2017 – Reg. Part. 465 Reg. Gen. 3415

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 54062/26275 del 20.03.2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA
OBBLIGAZIONE

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

(Allegato 3.8)

TRASCRIZIONE CONTRO del 09.11.2017 – Reg. Part. 9460 Reg. Gen. 12731

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Rep. 2216/2 del 11.10.2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.9)

TRASCRIZIONE CONTRO del 06.04.2018 – Reg. Part. 2962 Reg. Gen. 3913

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 55304/27132 del 05.04/2018

ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA
ALIENAZIONE – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1313 del 07.08.2019 (RISOLUZIONE)

(Allegato 3.10)

TRASCRIZIONE CONTRO del 09.04.2018 – Reg. Part. 2989 Reg. Gen. 3959

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 55306/27134 del 05.04.2018

ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA
ALIENAZIONE – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.11)

ISCRIZIONE CONTRO del 20.04.2018 - Reg. Part. 576 Reg. Gen. 4422

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Rep. 559/2016 del 12.03.2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO DEBITORE

(Allegato 3.12)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15.06.2018 – Reg. Part. 5050 Reg. Gen. 6729

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Rep. 2593/2018 del 19.04.2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.13)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22.06.2018 – Reg. Part. 5260 Reg. Gen. 7034

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 1449 del 22.05.2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1317 del 09.08.2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

(Allegato 3.14)

ISCRIZIONE CONTRO del 10.07.2018 - Reg. Part. 1085 Reg. Gen. 7861

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Rep. 1084/2017 del 03.06.2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA(MC) – SOGGETTO DEBITORE

(Allegato 3.15)

ISCRIZIONE CONTRO del 11.07.2018 – Reg. Part. 1094 Reg. Gen. 7917

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE MACERATA Rep. 403/2018 del 03.05.2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO DEBITORE

(Allegato 3.16)

ISCRIZIONE CONTRO del 11.07.2018 – Reg. Part. 1095 Reg. Gen. 7918

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE MACERATA Rep. 808/2016 del 21.09/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO DEBITORE

(Allegato 3.17)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07.08.2018 – Reg. Part. 7006 Reg. Gen. 9360 Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 55766/27464 del 02.08.2018

ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.18)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10.09.2018 – Reg. Part. 7658 Reg. Gen. 10201

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 55822/27506 del 03.09.2018

ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.19)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22.03.2019 – Reg. Part. 2658 Reg. Gen. 3537

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 56575/28049 del 14.03.2019

ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.20)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27.03.2019 – Reg. Part. 2901 Reg. Gen. 3833

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 56618/28083 del 21.03.2019

ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA
ALIENAZIONE – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.21)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27.03.2019 – Reg. Part. 2902 Reg. Gen. 3834

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Rep. 56619/28084 del 21.03.2019 ATTO TRA VIVI
– CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE –
Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.22)

ISCRIZIONE CONTRO del 28.04.2020 – Reg. Part. 541 Reg. Gen. 4269

Pubblico ufficiale DOTT. SABINO PATRUNO Rep. 17631 del 19.05.2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC) – SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1252 del 2000

(Allegato 3.23)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07.07.2020 – Reg. Part. 5079 Reg. Gen. 6951

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Rep. 2/2020 del 18.03.2020

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

Su alcuni immobili di proprietà della “” inseriti nel decreto di ammissione al concordato preventivo, risultano trascritte e/o iscritte diverse formalità e/o atti pregiudizievoli; vengono citate quelle che riguardano i beni intestati alla società in oggetto;

(Allegato 3.24)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04.06.1997 – Reg. Part. 958 Reg. Gen. 5939

Pubblico ufficiale NOTAIO ANTONIO MORETTI Rep. 15513 del 03.06.1997

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.25)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21.02.1998 – Reg. Part. 139 Reg. Gen. 2154

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 7104 del 07.03.1996

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI * Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.26)

TRASCRIZIONE CONTRO del 02.08.2000 – Reg. Part. 1625 Reg. Gen. 10.149

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 15.249 del 18.06.1999

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.27)

TRASCRIZIONE CONTRO del 02.08.2000 – Reg. Part. 1629 Reg. Gen. 10.153

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 15.250 del 18.06.1999

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.28)

TRASCRIZIONE CONTRO del 03.07.2002 – Reg. Part. 844 Reg. Gen. 8883

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 22.296 del 08.05.2002

ATTO NOTARILE PUBBLICO – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.29)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27.01.2003 – Reg. Part. 172 Reg. Gen. 1278

ATTO GIUDIZIARIO del 14.01.2003 – Rep. 13 del 14.01.2003

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MACERATA sede
CIVITANOVA MARCHE – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.30)

TRASCRIZIONE CONTRO del 26.09.2003 – Reg. Part. 3060 Reg. Gen. 13145

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 26451 del 24.09.2003

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.31)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29.11.2004 – Reg. Part. 2534 Reg. Gen. 17.934

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 29.008 del 02.08.2004

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.32)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29.11.2004 – Reg. Part. 2535 Reg. Gen. 17.935

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 29008 del 02.08.2004

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.33)

TRASCRIZIONE CONTRO del 26.05.2005 – Reg. Part. 1786 Reg. Gen. 8017

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 31113/11065 del 26.05.2005

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.34)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21.04.2008 – Reg. Part. 761 Reg. Gen. 6722

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 34752 del 24.07.2006

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.35)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29.04.2008 – Reg. Part. 826 Reg. Gen. 7215

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 36175 del 14.02.2007

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.36)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17.04.2009 – Reg. Part. 1232 Reg. Gen. 6058

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 39709/16356 del 07.08.2008

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.37)

TRASCRIZIONE CONTRO del 09.09.2009 – Reg. Part. 2587 Reg. Gen. 13771

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 37182/14621 del 05.07.2007

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.38)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10.09.2009 – Reg. Part. 2623 Reg. Gen. 13866

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 37946/15152 del 26.11.2007

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.39)

TRASCRIZIONE CONTRO del 20.11.2009 – Reg. Part. 3542 Reg. Gen. 17980

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 37408/14790 del 06.08.2007

SCRITTURA PRIVATA CON COSSTOSCRIZIONE AUTENTICATA – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.40)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21.01.2010 – Reg. Part. 260 Reg. Gen. 1122

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 42150/18066 del 09.12.2009

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.41)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15.02.2010 – Reg. Part. 429 Reg. Gen. 2395

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 42478/18328 del 11.02.2010

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.42)

TRASCRIZIONE CONTRO del 20.04.2011 – Reg. Part. 1172 Reg. Gen. 5851

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 44827/20065 del 20.04.2011

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.43)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22.09.2011 – Reg. Part. 2434 Reg. Gen. 13536

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 45408/20517 del 25.07.2011

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.44)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10.10.2011 – Reg. Part. 2512 Reg. Gen. 14215

Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 45001/20198 del 16.05.2011

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.45)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21.11.2011 – Reg. Part. 2708 Reg. Gen. 16163
Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 40931/16817 del 17.12.2008
ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA
Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.46)

TRASCRIZIONE CONTRO del 05.01.2012 – Reg. Part. 204 Reg. Gen. 256
Pubblico ufficiale NOTAIO ANTONIO MORETTI Rep. 97421/20836 del 20.12.2011
ATTO NOTARILE PUBBLICO – CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.47)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13.04.2012 – Reg. Part. 805 Reg. Gen. 5014
Pubblico ufficiale NOTAIO SABINO PATRUNO Rep. 45865/20809 del 26.10.2011
ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZ. A ISCRIZIONE – FRAZ. IN QUOTA
Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.48)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24.11.2016 – Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 14513
ATTO GIUDIZIARIO del 06.08.2015 – Rep. 421/2015
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MACERATA sede
MACERATA – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.49)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08.03.2017 – Reg. Part. 493 Reg. Gen. 2769
Pubblico ufficiale NOTAIO CHIANCA GENNARO Rep. 50211/31907 del 07.03.2017
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – ANNOTAZ. A
ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI – Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.50)

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2007 – Reg. Part. 2257 Reg. Gen. 3596

Pubblico ufficiale Notaio SABINO PATRUNO – Rep. 37752/15027 del 24.10.2007

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

(Allegato 3.51)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29.10.2007 – Reg. Part. 4630 Reg. Gen. 17803

Pubblico ufficiale Notaio SABINO PATRUNO – Rep. 36170/13877 del 14.02.2007

ATTO NOTARILE PUBBLICO – CONVENZIONE EDILIZIA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

VIII. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa

Dalla consultazione degli atti e delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate gli immobili oggetto della presente valutazione, allo stato attuale, risultano nella piena proprietà e disponibilità della società [REDACTED] ad eccezione dei seguenti immobili concessi in godimento in funzione di successiva alienazione secondo la formula del *Rent To Buy* ai sensi dell'art.23 del D.L. 2014 n. 133. Per ciascuno degli immobili riportati nella seguente *Tab. 3 – Dati tecnici immobili in concessione di godimento – Rent to buy*, sono riportati gli estremi catastali e il Rep. delle scritture private con sottoscrizione autenticata:

Tab. 3 – Dati tecnici immobili in concessione di godimento – Rent to buy

ALL. N.	Rep. n. data Notaio	Immobile				Conduttore	Data Stipula	Durata Contratto	dal/al	Canone Mensile	Note
		F.	P.IIIa	Sub	Cat.						
4.1	Rep.55306/27134 del 05.04.2018 Notaio Sabino Patruno	44	1559	7	A/3	[REDACTED]	05.04.2018	4 anni	dal 05.04.2018 al 04.05.2022	€ 650,00+ IVA	Il canone di rent to buy è di € 150,00+ iva/mese. Il canone di concessione in godimento è di € 500,00+iva/mese. Il prezzo di vendita è convenuto in € 140.000 + iva Anticipazione versata sul prezzo di acquisto di € 20.800,00 (iva compresa).
		44	1559	23	C/2						
4.2	Rep.55766/27464 del 02.08.2018 Notaio Sabino Patruno	44	1559	11	A/3	[REDACTED]	02.08.2018	4 anni	dal 02.08.2018 al 01.08.2022	€ 1.000,00+ IVA	Il canone di rent to buy è di € 50,00+ iva/mese. Il canone di concessione in godimento è di € 950,00+iva/mese. Il prezzo di vendita è convenuto in € 125.000 + iva Anticipazione versata sul prezzo di acquisto di € 5.000,00 (iva compresa).
		44	1559	22	C/2						
4.3	Rep.55822/27506 del 03.09.2018 Notaio Sabino Patruno	44	1559	6	A/3	[REDACTED]	03.09.2018	4 anni	dal 01.09.2018 al 31.08.2022	€ 1.000,00+ IVA	Il canone di rent to buy è di € 35,00+ iva/mese. Il canone di concessione in godimento è di € 615,00+iva/mese. Il prezzo di vendita è convenuto in € 85.000 + iva Anticipazione versata sul prezzo di acquisto di € 5.500,00 (iva compresa).
		44	1559	15	C/6						

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo N. 2/2020 "Gimini Group s.r.l."

Segue Tab. 3

ALL. N.	Rep. n. data Notaio	Immobile				Conduttore	Data Stipula	Durata Contratto	dal/al	Canone Mensile	Note
		F.	P.lla	Sub	Cat.						
4.4	Rep. 56575/28049 del 14.03.2019 Notaio Sabino Patruno	44	1559	24	A/3		14.03.2019	4 anni	dal 14.03.2019 al 13.03.2023	€ 500,00+ IVA	Il canone di rent to buy è di € 25,00+ iva/mese. Il canone di concessione in godimento è di € 475,00+iva/mese. Il prezzo di vendita è convenuto in € 150.000 + iva Anticipazione versata sul prezzo di acquisto di € 30.000,00 (iva compresa).
		44	1559	14	C/2						
4.5	Rep. 56618/28083 del 21.03.2019 Notaio Sabino Patruno	44	1559	8	A/3		21.03.2019	5 anni	dal 01.04.2019 al 31.03.2024	€ 650,00+ IVA	Il canone di rent to buy è di € 35,00+ iva/mese. Il canone di concessione in godimento è di € 615,00+iva/mese. Il prezzo di vendita è convenuto in € 110.000 + iva Anticipazione versata sul prezzo di acquisto di € 11.000,00 (iva compresa).
		44	1559	16	C/6						
4.6	Rep. 56618/28083 del 21.03.2019 Notaio Sabino Patruno	44	1559	25	A/3		21.03.2019	6 anni	dal 01.04.2019 al 31.03.2025	€ 650,00+ IVA	Il canone di rent to buy è di € 35,00+ iva/mese. Il canone di concessione in godimento è di € 615,00+iva/mese. Il prezzo di vendita è convenuto in € 135.000 + iva Anticipazione versata sul prezzo di acquisto di € 10.500,00 (iva compresa).
		44	1559	17	C/6						

dei quali si allegano i contratti di concessione. **(Allegati 4.1-4.2-4.3-4.4-4.5-4.6).**

Gli immobili concessi in affitto sono riportati nella seguente **Tab. 4 – Dati tecnici immobili in dati in affitto a terzi:**

Tab. 4 – Dati tecnici immobili in dati in affitto a terzi

Immobile / Concessionario Affittuario	SUB	DESTINAZIONE	SCADENZA CONTRATTO
Lotto 5 ALVATA Fg. 41 Part. 454			
████████████████████	sub 34	Locale Commerciale	31-mag-2024
Lotto 6 ALVATA Fg. 41 Part. 583			
████████████████████	sub 37	Appartamento	31-ott-2022
	sub 27	Garage	
	sub 28	Ripostiglio	
Lotto 16 ALVATA Fg. 41 Part. 526			
████████████████████	sub 46	Appartamento	31-lug-2023
Lotto 17 ALVATA Fg. 41 Part. 455			
████████████████████	sub 16	Appartamento	28-feb-2024
████████████████████	sub 32	Appartamento	4-mag-2023
████████████████████	sub 17	Garage	4-mag-2023
████████████████████	sub 18	Garage	
	sub 19	Garage	
Lotto 19 ALVATA Fg. 41 Part. 438			
████████████████████	sub 32	Appartamento	31-gen-2023
Lotto 20 ALVATA Fg. 41 Part. 427			
████████████████████	sub 47	Appartamento	31-ago-2022
	sub 30	Garage	
████████████████████	sub 45	Appartamento	30-apr-2021
████████████████████	sub 43	Appartamento	30-nov-2021
████████████████████	sub 50	Appartamento	3-giu-2024
Lotto 1 GHIRETTO Fg. 42 Part. 831			
████████████████████	sub 30	Garage	30-giu-2022
Lotto 2 CITTADELLA Fg. 33 Part 308			
████████████████████	sub 49	Garage	30-apr-2022
████████████████████	sub 31	Appartamento	1-apr-2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

	sub 33	Appartamento	31-gen-2022
	sub 30	Deposito	19-nov-2022
Lotto 3 CITTADELLA Fg 33 Part. 297			
	sub 32	Garage	28-feb-2021
	sub 33	Locale Commerciale	31-mag-2024
	sub 66	Appartamento	5-mag-2022
Lotto 4 CITTADELLA Fg. 33 Part 337			
	sub 42	Garage	31-lug-2021
	sub 71	Appartamento	24-ott-2021
	sub 41	Garage	31-ott-2022
	sub 13	Appartamento	30-nov-2022
	sub 37	Garage	
	sub 56	Cantina	
	sub 57	Cantina	
	sub 47	Cantina	
	sub 47	Cantina	28-feb-2021
	sub 23	Appartamento	31-mar-2023
	sub 38	Garage	
	sub 44	Garage	9-mag-2023
	sub 69	Appartamento	31-dic-2020
	Sub 21	Appartamento	31-ott-2022
	Sub 53	Cantina	
Lotto B CASTELLO Fg. 24 Part. 729			
	sub 38	Appartamento	13-gen-2023
	sub 55	Garage	
	sub 24	Appartamento	30-set-2022
	sub 54	Garage	31-ott-2022
	sub 17	Appartamento	8-nov-2022
	sub 28	Appartamento	31-dic-2022
	sub 40	Garage	31-dic-2022
	sub 70	Garage	31-gen-2022
	sub 35	Appartamento	30-nov-2022
	sub 71	Cantina	
Lotto D SPINNAKER Fg. 24 Part. 617			
	sub 47	Appartamento	30-nov-2022
	sub 48	Garage	

Lotto Ex TORRESI Fg. 42 Part. 189			
	sub 2	Appartamento	31-gen-2023
Lotto Ex BOCCI Fg. 42 Part. 75			
	sub 15	Appartamento	31-gen-2021
Ex VOLPINI Via Alvata 7 Fg. 33 Part. 132			
		Magazzino e Corte	31-mag-2024
Lotto Ex SBROLLINI Fg. 41 Part. 455			
	sub 11	Appartamento	4-mag-2023

La **disponibilità dell'immobile**, in caso di compravendita, ha un peso notevole sul prezzo. Ecco perché – come per una **casa in nuda proprietà**, per la quale dal prezzo medio di mercato va decurtato una percentuale che corrisponde al valore dell'usufrutto – la stima del valore di un immobile locato o concesso in godimento è condizionato dalla impossibilità per l'acquirente di andarci a vivere subito. A differenza della nuda proprietà, per la quale esiste per legge una tabella per il valore dell'usufrutto, non si può parlare di un vero e proprio **coefficiente di svalutazione per gli immobili locati**. Si può però affermare che la indisponibilità nell'immediato riduce l'*"attrattività"* del bene, che avrà quindi meno potenziali acquirenti, con il conseguente rischio che rimanga sul mercato più a lungo. In particolare, il **deprezzamento di un immobile locato o concesso a terzi** dipende dal tipo di contratto in corso o a suo tempo stipulato. Nel caso in oggetto si tratta di contratti aventi durata di 4, 5 e 6 anni e dalla durata residua del contratto. In base all'articolo 1337 del codice civile vige l'obbligo della *"buona fede"*, non vanno cioè fornite informazioni inesatte all'acquirente, non si può cioè mentire sulle eventuali situazioni di morosità o sui procedimenti legali in corso. Non vi sono strumenti normativi che sanciscano il diritto ad uno sconto sul prezzo su case occupate, ma il mercato degli immobili in affitto o concesse in godimento a terzi può determinare un deprezzamento che può variare dal 10 al 15 % in ragione di diversi aspetti, quali ad esempio:

- la redditività dell'immobile e quindi l'ammontare, più o meno congruo della rata di affitto rispetto ai valori di mercato e la durata residua del contratto di locazione;
- l'eventuale morosità pregressa o l'irregolarità nei pagamenti da parte degli inquilini.

Va quindi valutata di caso in caso. Il primo vantaggio di questo tipo di acquisto è sicuramente economico: comprare una casa non immediatamente disponibile permette di **risparmiare circa il 10-15%** sul valore del bene in quanto, anche se i contratti di locazione/concessione non venissero rinnovati o gli immobili non venissero compravenduti (*rent to buy*), dovranno essere riconsegnati dai rispettivi conduttori *"in buone condizioni salvo il normale deperimento d'uso"* necessiteranno di ordinari lavori di manutenzione (es. imbiancatura, revisione degli impianti tecnologici ecc.).

Da quanto sopra si evince che la prima scadenza dei contratti in essere avviene tra il 31.12.2020 ed il 31.03.2025.

Nelle valutazioni di ciascun immobile il valore applicato è comprensivo della decurtazione per indisponibilità a causa di concessione a terzi, infatti il valore unitario, applicato per ogni immobile, è al netto della detrazione del 10% compensata con le esternalità positive possedute dallo stesso.

IX. Valutazione dell'immobile

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio del valore del bene economico, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi, si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame e come accennato in premessa, lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile a ciascuno dei beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] in precedenza descritti.

Il territorio della provincia di Macerata, ha fortemente risentito della crisi socio-economica iniziata nel 2008 e dal 1° trimestre del 2020 caratterizzato dalla pandemia a causa del COVID-19. I valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate nel corso degli ultimi semestri, relativi al Comune di Potenza Picena, evidenziano un calo del volume delle compravendite, con diminuzione degli importi unitari che, al momento, si sono attestati, mediamente, intorno al 5,00 % in meno rispetto a quelli rilevati prima della crisi che ha coinvolto il mercato immobiliare italiano.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Nella seguente tabella sono stati riportati i valori OMI delle zone omogenee, ove ricadono i beni oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione risalente all'ultimo semestre disponibile e cioè al 2^a semestre 2019.



Risultato interrogazione: Anno 2019 – Semestre 2

Provincia: MACERATA **Comune:** POTENZA PICENA

Fascia/zona: Periferica/PORTO POTENZA PICENA

Codice di zona: D1 **Microzona catastale n.:** 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	4	6
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	5	7,4
Box	NORMALE	700	900	L	2,9	3,8
Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	4,9	6,9

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	500	650	L	2,1	2,7
Negozi	OTTIMO	1550	2300	L	7,1	10,5

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	NORMALE	1200	1650	L	5,4	7,1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Provincia: MACERATA **Comune:** POTENZA PICENA

Fascia/zona: Periferica/CASSETTE ANTONELLI, CASE TORRESI, PAMPERDUTO

Codice zona: D2 **Microzona:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3,8	5,4
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1600	L	4,3	6
Box	Normale	400	600	L	1,9	2,6
Ville e Villini	Normale	1050	1400	L	3,9	5,3

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	Normale	400	500	L	2,1	2,5

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Laboratori	Normale	450	700	L	2,1	2,9

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA: Località San Girio, Montecanepino, Castelletta, Monte Maggio e Zone Artigianali Marolino e Industriale Marignano

Codice zona: R1 **Microzona:** 3 **Destinazione:** residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	750	900	L	3	4,5
Box	Normale	400	450	L	1,5	1,9
Ville e Villini	Normale	980	1250	L	3,7	4,7

Tipologia prevalente: RESIDENZIALE **Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	Normale	300	450	L	1,3	1,9
Negozi	Normale	800	1000	L	3,3	4,4

Tipologia prevalente: Non presente **Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni tipici	Normale	250	450	L	1,5	2,3
Laboratori	Normale	400	600	L	2,3	3,1

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

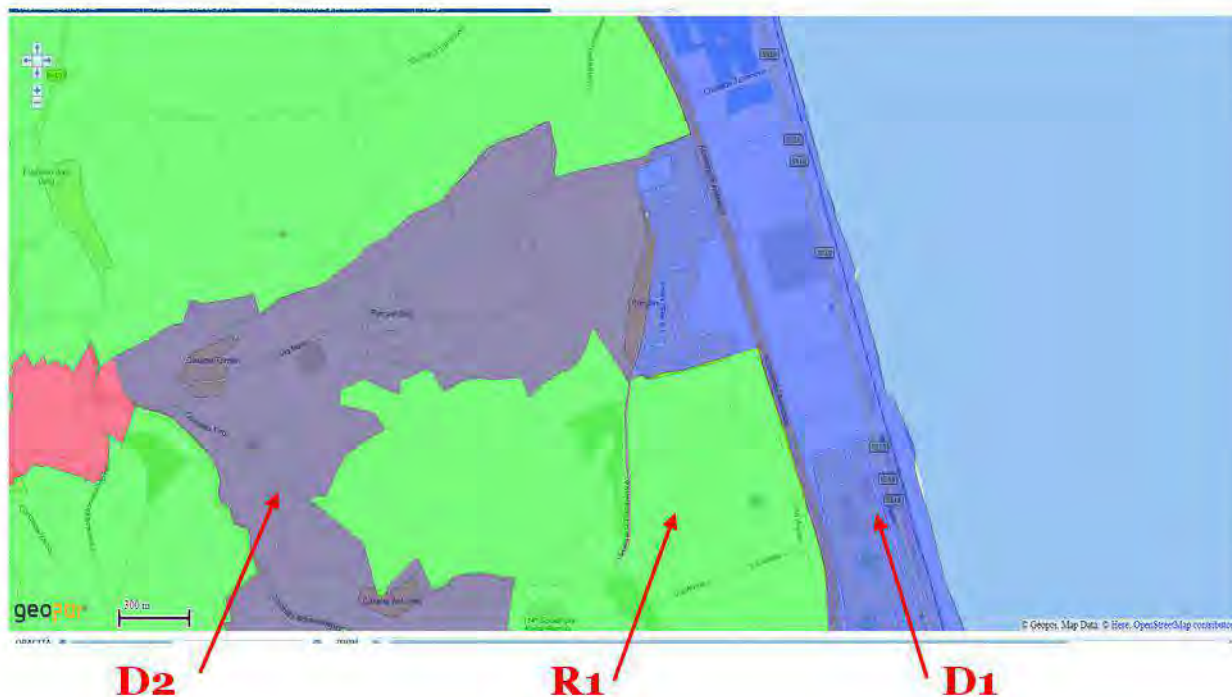
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo Normale Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, come deliberato dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 3.03.1998.



Il segmento di mercato riferibile alla compravendita di immobili, in questo momento storico si presenta in modo non particolarmente dinamico, con una non rilevante quantità di immobili simili da comparare. In proposito ci si avvale delle quotazioni e dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per le compravendite, la cui ultima pubblicazione è relativa al 2^a semestre 2019 quando ancora gli effetti della pandemia da COVID-19 non avevano inciso sul volume degli scambi di immobili.

Pertanto la consultazione di detta banca dati ha fatto sì che le indagini di mercato, da parte dell'Agenzia delle Entrate e la raccolta dei dati di atti pubblici depositati, sono stati giudicati sufficienti per costruire la scala di prezzi con sufficiente attendibilità che consentono agli operatori del settore (costruttori, agenzie immobiliari, imprese, tecnici, assicurazioni e banche) di adottare tecniche che consentono di costituire un paniere di dati di mercato. Questo nel presupposto, e questo è il caso, che esiste una realtà immobiliare e che quindi è comunque presente un mercato “*potenziale*” dei valori dei beni immobili nel territorio indagato.

Da interviste effettuate presso operatori immobiliari è emerso che i prezzi di richiesta per immobili nel Comune di Civitanova Marche i prezzi medi degli immobili hanno valori più elevati lungo la fascia costiera mentre l'entroterra, presenta quotazioni inferiori.

Le caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione sono riassunte come segue:

- Consistenza media in termini di superfici e vani;
- Stato manutentivo normale/ottimo;
- Recente periodo di ultimazione dei lavori;
- Classe energetica: in relazione agli immobili in oggetto, considerate le loro caratteristiche dell'involucro e degli impianti tecnologiche, della normativa vigente per la certificazione energetica degli edifici, dell'epoca di costruzione e sulla base delle conoscenze e dell'esperienza del sottoscritto nel campo della progettazione edilizia è possibile attribuire un valore di classe energetica variabile dalla classe D alla classe A1.
- Buona qualità distributiva degli ambienti e flessibilità del layout;
- Buone caratteristiche tipologiche ed edilizie e dei materiali adoperati;

- Buon livello di dotazione impiantistica e tecnologica;
- Presenza di parcheggi pertinenziali.

E, per quanto riguarda i terreni il valore è messo in relazione alla loro destinazione urbanistica alla loro potenzialità edificatoria espressa dall'indice di fabbricabilità territoriale, considerando altresì la loro giacitura e la presenza di opere di urbanizzazione e/o manufatti edilizi.

Tenuto conto di tutte le suddette caratteristiche, si ritiene che il valore attribuibile all'immobile possa essere individuato prendendo a riferimento il mercato delle compravendite delle abitazioni civili e adottando degli specifici correttivi. Tale procedimento è quello comunemente utilizzato nella pratica estimale dagli operatori economici della zona, che mettono in evidenza come il valore unitario dei beni in possesso di destinazione abitativa sia fortemente influenzato dai prezzi riferibili alle compravendite effettuate di immobili con caratteristiche simili.

XI. Criteri e metodologie estimative

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, si procede eseguendo la valutazione in ragione delle effettive condizioni, oltre che dei pesi, dei vincoli e dei pregiudizi che sinteticamente state elencate al paragrafo VII. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** che possono contribuire alla determinazione del valore di mercato.

XIII. Valutazione dei beni

Il valore degli immobili è conseguenza dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, dalla visione della documentazione tecnica catastale ipotecaria, dai rilievi fotografici effettuati e da tutta la serie di considerazioni e informazioni raccolte presso gli operatori del settore al fine di determinare il valore degli immobili in oggetto in maniera compiuta ed esaustiva.

L'indagine e la ricerca del valore, al fine di una migliore comprensione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene è strutturata per complesso edilizio/condominio denominato in base alle aree aventi toponomastica nota o attribuzione di un identificativo dell'area edificata a livello di lottizzazioni approvate.

Edificio "LOTTO 20 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Rossini.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Il piano seminterrato è adibito a garage, il piano terra a negozio e al piano 4[^] si trovano gli appartamenti. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000.

GARAGE: ha pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

NEGOZIO: gli infissi esterni del negozio sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e riscaldamento) sono sottotraccia con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas metano. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in ceramica.

APPARTAMENTI: le finiture interne sono della stessa tipologia di quella del negozio ad eccezione delle finestre in legno e tapparelle in plastica.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 20 ALVATA"	Garage	41	427	30	1S	C/6	mq	37	700,00	25.900,00
	Negozi	41	427	42	T	C/1	mq	61	1.700,00	103.700,00
	Appartamento	41	427	43	T	A/2	mq	58	1.290,00	74.820,00
	Appartamento	41	427	44	T	A/2	mq	49	1.320,00	64.680,00
	Appartamento	41	427	45	4	A/2	mq	89	1.380,00	122.820,00
	Appartamento	41	427	47	4	A/2	mq	114	1.330,00	151.620,00
	Appartamento	41	427	50	4	A/2	mq	83	840,00	69.720,00
TOTALE GENERALE										613.260,00

Edificio "LOTTO 19 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini n. 91. E' contiguo all'edificio ALVATA LOTTO 20.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Il piano terra è adibito a negozio e al piano 4[^] si trova l'appartamento con mansarda e soffitta. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000.

NEGOZIO: gli infissi esterni del negozio sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e riscaldamento) sono sottotraccia con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas metano. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in ceramica.

APPARTAMENTI: le finiture interne sono della stessa tipologia di quella del negozio ad eccezione delle finestre in legno e tapparelle in plastica.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 19 ALVATA"	Appartamento	41	438	32	4	A/3	mq	111	1.320,00	146.400,52000
	Negozi	41	438	36	T	C/1	mq	143	1.925,00	275.275,00
TOTALE GENERALE										421.795,00

Edificio "LOTTO 18 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini n. 91. E' contiguo all'edificio ALVATA LOTTO 19.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Il piano terra è adibito a negozio e al piano 4[^] si trova l'appartamento con mansarda e soffitta. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000.

GARAGE: hanno pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 18 ALVATA"	Garage	41	440	21	1S	C/6	mq	33	700,00	23.100,00
	Garage	41	440	30	1S	C/6	mq	21	700,00	14.700,00
TOTALE GENERALE										37.800,00

Edificio "LOTTO 16 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini; si trova nella posizione simmetrica, opposta all'edificio ALVATA LOTTO 18.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Il piano terra è adibito a negozio e al piano T si trova l'appartamento con mansarda e soffitta. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000.

GARAGE: hanno pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

APPARTAMENTO: ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 16 ALVATA"	Garage	41	526	27	1S	C/6	mq	22	700,00	15.400,00
	Garage	41	526	40	1S	C/6	mq	28	700,00	19.600,00
	Appartamento	41	526	46	T	A/3	mq	79	1.400,00	110.600,00
TOTALE GENERALE										145.600,00

Edificio "LOTTO 17 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini; confina con l'edificio ALVATA LOTTO 18.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Il piano terra è adibito a negozio e al piano T si trova l'appartamento con mansarda e soffitta. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 1990.

GARAGE: hanno pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

APPARTAMENTO: ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno, porte interne in legno tamburato e impiallicciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

NEGOZIO: ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno, porte interne in legno tamburato e impiallicciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 17 ALVATA"	Appartamento	41	455	16	3	A/3	mq	87	1.400,00	121.800,00
	Garage	41	455	17	1S	C/6	mq	67	700,00	46.900,00
	Garage	41	455	18	1S	C/6	mq	30	700,00	21.000,00
	Garage	41	455	19	1S	C/6	mq	29	700,00	20.300,00
	Negozi	41	455	20	T	C/1	mq	142	1.550,00	220.100,00
	Appartamento	41	455	32	3	A/2	mq	215	1.600,00	344.000,00
TOTALE GENERALE										774.100,00

Edificio "LOTTO 4 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini. E' antistante all'edificio ALVATA LOTTO 16.

A livello urbanistico è classato come zona di **COMPLETAMENTO** – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF–Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000. Il Magazzino di cui trattasi è al piano 1^ seminterrato con finiture analoghe a quelle dei garages dei lotti vicini e quindi con pareti intonacate e tinteggiate, porta d'ingresso in lamiera e pavimentazione in ceramica.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 4 ALVATA"	Magazzino	41	553	27	1S	C/2	mq	117	700,00	81.900,00
TOTALE GENERALE										81.900,00

Edificio "LOTTO 5 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini; confina con il lotto edificato denominato ALVATA 6.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Le parti di edificio interessate alla valutazione hanno destinazione residenziale.

Il piano terra è adibito ad uffici mentre il piano 1–2–3 ad abitazioni con i garage al piano 1S.

L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale dal 2002 in poi.

L'appartamento ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in parquet, infissi esterni in alluminio, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 5 ALVATA"	UFFICI	41	454	34	T	A/10	mq	357	1.600,00	571.200,00
	Locale al P.1S							128	700,00	89.600,00
	Soffitta							323	100,00	32.300,00
	Corte esterna							822	100,00	82.200,00
TOTALE GENERALE										775.300,00

Edificio "LOTTO 6 ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini; è antistante all'edificio ALVATA LOTTO 19.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Le parti di edificio interessate alla valutazione hanno destinazione residenziale.

Al piano 1^S vi sono i garages e la cantina che hanno pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale alla metà degli anni dal 2002 in poi.

L' appartamento ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE €
							u.m.	mq		
Edificio "LOTTO 6 ALVATA"	Garage	41	583	23	1S	C/6	mq	128	700,00	86.600,00
	Garage	41	583	27	1S	C/6	mq	55	700,00	38.500,00
	Cantina	41	583	28	1S	C/2	mq	22	700,00	15.400,00
	Appartamento	41	583	37	1-4	A/3	mq	270	1.260,00	340.200,00
TOTALE GENERALE										483.700,00

Edificio "MAGAZZINO ALVATA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di un edificio sito in Contrada Alvata. E' costituito da n. 2 piani fuori terra di cui il piano terra è destinato a Garage e deposito e il piano 1[^] ad Abitazione.

Al piano 1[^]S vi sono i garage e la cantina che hanno pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

L'edificio ha struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, con la copertura a falde. Dal 2003 è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento di unità immobiliari.

L' appartamento ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno, porte interne in legno. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

I garage e i magazzini hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, porta di ingresso in lamiera.

A livello urbanistico è classato come zona art. 28 ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (E3).

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, litorali marini), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- demolizione vincolata con fedele ricostruzione

Negli edifici rurali esistenti sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia vincolata, senza alcun aumento di volumetria.

Tuttavia è ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base permanenti relative alle categorie costitutive del paesaggio l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui agli articoli 5, 8 e 10 della L.R. 13/90, secondo gli indici e i parametri di legge e previa presentazione di un piano aziendale.

Eventuali opere di pubblica utilità previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.

Per le zone limitrofe alle aree cimiteriali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n° 166 del 01/08/02.

Per ristrutturazione vincolata si intendono gli interventi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del recupero del patrimonio edilizio

esistente, in particolare non sono ammessi i trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori e modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.

Le bucatore debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.

I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.

Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3).

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea R1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "MAGAZZINO ALVATA"	Magazzino	33	132	2	T	C/2	mq	107	375,00	40.125,00
	Magazzino	33	132	4	T	C/2	mq	37	375,00	13.875,00
	Magazzino	33	132	5	T	C/2	mq	18	375,00	6.750,00
	Appartamento	33	132	6	T-1	A/3	mq	146	825,00	120.450,00
	Garage	33	132	7	T	C/6	mq	19	425,00	8.075,00
	Garage	33	132	8	T	C/6	mq	27	425,00	11.475,00
TOTALE GENERALE										200.750,00

Edificio "LOTTO 1 GHIRETTO"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via L.W. Beethoven. Confina con il P.d.L. "Giampaoli".

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

- IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq
- H – Altezza Massima: 13,00 m
- DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m
- DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale a circa il 2005/2008.

Il Garage di cui trattasi è al piano 1[^] seminterrato con finiture analoghe a quelle dei garages dei lotti vicini e quindi con pareti intonacate e tinteggiate, porta d'ingresso in lamiera e pavimentazione in ceramica.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 1 GHIRETTO"	Garage	42	831	30	1S	C/6	mq	38	600,00	22.800,00
TOTALE GENERALE										22.800,00

Edificio "LOTTO 4 GHIRETTO"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via L.W. Beethoven. Confina con il P.d.L. "Giampaoli".

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 (ex lottizzazioni Porto Potenza C2) con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale a circa il 2005/2008.

La cantina di cui trattasi è al piano 1[^] seminterrato ha finiture delle pareti e del pavimento in cls a vista, porta d'ingresso in lamiera.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 4 GHIRETTO"	Cantina	42	808	33	1S	C/2	mq	11	100,00	1.100,00
TOTALE GENERALE										1.100,00

Edificio "BOCCI"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono la "stecca" di fabbricati che costeggia la S.S.16 denominata Via Aprutina, 29. Trattasi di immobile a destinazione residenziale di 3 piani fuori terra e 1 piano seminterrato destinato a cantine.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al

valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati. Gli interventi edilizi più recenti sono stati realizzati negli anni 2000 e hanno riguardato opere interne, ristrutturazioni edilizie con sopraelevazione e ampliamento del fabbricato.

Gli appartamenti hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno completi di persiane, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							n.m.	mq		€
Edificio "BOCCI"	Appartamento	42	75	8	T	A/3	mq	39	1.400,00	54.600,00
	Appartamento	42	75	14	T	A/3	mq	51	1.400,00	71.400,00
	Appartamento	42	75	15	T	A/3	mq	41	1.400,00	57.400,00
	Appartamento	42	75	18	2	A/2	mq	102	1.600,00	163.200,00
TOTALE GENERALE										346.600,00

Edificio "EX TORRESI"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono la "stecca" di fabbricati che costeggia la S.S.16 denominata Via Aprutina, 7 ed è situato nelle immediate vicinanze dell'edificio "BOCCI". Trattasi di immobile a destinazione residenziale di 3 piani fuori terra con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano 1^o e 2^o.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati e copertura piana. Gli interventi edilizi più recenti sono stati realizzati negli anni 2000 e hanno riguardato interventi di manutenzione straordinaria.

Gli appartamenti hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno completi di persiane, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Il Negozio al pianoterra ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio e vetro. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "EX TORRESI"	Negozio	42	189	1	T	C/1	mq	45	1.925,00	86.625,00
	Appartamento	42	189	2	1	A/3	mq	65	1.050,00	68.250,00
	Appartamento	42	189	3	2	A/3	mq	66	1.100,00	72.600,00
TOTALE GENERALE										227.475,00

Edificio "EX SBROLLINI"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Si trova in Via Piermanni. E' costituito da 2 piani a destinazione residenziale con

appartamenti al piano 1[^] e magazzini e garages al piano terra. La struttura portante è in muratura di mattoni e solai latero cementizi.

Dai primi anni 2000 l'edificio è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria per modifiche interne, esterne, cambi di destinazione d'uso e divisione di unità immobiliari.

I garage e i magazzini sono con parete intonacate al grezzo, impianto elettrico a vista, pavimento in battuto di cemento.

Gli appartamenti hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno completi di persiane, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

A livello urbanistico è classato come zona AGRICOLA DI SALVAGUARDIA (E3) – art. 28 NTA.

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, litorali marini), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- demolizione con fedele ricostruzione

Negli edifici rurali esistenti sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia vincolata, senza alcun aumento di volumetria.

Tuttavia è ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base permanenti relative alle categorie costitutive del paesaggio l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui agli articoli 5, 8 e 10 della L.R. 13/90, secondo gli indici e i parametri di legge e previa presentazione di un piano aziendale.

Eventuali opere di pubblica utilità previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.

Per le zone limitrofe alle aree cimiteriali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n° 166 del 01/08/02.

Per ristrutturazione vincolata si intendono gli interventi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare non sono ammessi i trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori e le modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.

Le bucatore debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.

I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.

Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3).

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE €
							n.m.	mq		
Edificio "EX SBROLLINI"	Garage	24	33	2	T	C/6	mq	23	500,00	11.500,00
	Garage	24	33	3	T	C/6	mq	34	500,00	17.000,00
	Garage	24	33	8	T	C/6	mq	128	500,00	64.000,00
	Magazzino	24	33	9	T	C/2	mq	31	500,00	15.500,00
	Magazzino	24	33	10	T	C/2	mq	101	500,00	50.500,00
	Appartamento	24	24	11	1	A/3	mq	79	1.000,00	79.000,00
	Appartamento	33	33	12	1	A/3	mq	79	1.000,00	79.000,00
TOTALE GENERALE										316.5200,00

Edificio "LOTTO 1 CITTADELLA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che si affaccia su Via Alvata; si trova lungo la perpendicolare alla S.S. 16 – Via Aprutina su cui ha affaccio. Confina con il "lotto 2 Cittadella".

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n. 1444/68 on un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. Le parti di edificio interessate alla valutazione hanno destinazione residenziale.

L'edificio di 4 piani fuori terra, ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale dopo il 2007.

Al piano 1^S vi sono i garages le cantine e i posti auto cantina che hanno pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera ad eccezione dei posti auto.

La soffitta al piano 3[^] ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 1 CITTADELLA"	Soffitta	33	329	22	3	C/2	mq	53	465,00	24.645,00
	Garage	33	329	26	1S	C/6	mq	24	700,00	16.800,00
	Garage	33	329	28	1S	C/6	mq	24	700,00	16.800,00
	Garage	33	329	29	1S	C/6	mq	31	700,00	21.700,00
	Garage	33	329	33	1S	C/6	mq	25	700,00	17.500,00
	Garage	33	329	34	1S	C/6	mq	42	700,00	29.400,00
	Garage	33	329	35	1S	C/6	mq	45	700,00	31.500,00
	Cantina	33	329	42	1S	C/2	mq	10	700,00	7.000,00
	Posto auto	33	329	45	1S	C/6	mq	14	360,00	5.040,00
	Posto auto	33	329	46	1S	C/6	mq	14	360,00	5.040,00
	Posto auto	33	329	47	1S	C/6	mq	14	360,00	5.040,00
	Posto auto	33	329	48	1S	C/6	mq	14	360,00	5.040,00
	Posto auto	33	329	49	1S	C/6	mq	14	360,00	5.040,00
	Posto auto	33	329	50	1S	C/6	mq	13	360,00	4.860,00
	Posto auto	33	329	51	1S	C/6	mq	13	360,00	4.860,00
TOTALE GENERALE										199.905,00

Edificio "LOTTO 2 CITTADELLA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che si affaccia su Via Alvata; si trova lungo la perpendicolare alla S.S. 16 – Via Aprutina. Confina con il "lotto 3 Cittadella".

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. Le parti di edificio interessate alla valutazione hanno destinazione residenziale.

L'edificio di 4 piani fuori terra, ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale dopo il 2006.

Al piano 1[^]S vi sono i garage e la cantina che hanno pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

Gli appartamenti hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Il negozio al piano terra ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia.

La soffitta al piano 3[^] ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 2 CITTADELLA"	Negozio	33	308	5	T	C/1	mq	62	1.550,00	96.100,00
	Appartamento	33	308	7	T	A/3	mq	83	1.400,00	116.200,00
	Appartamento	33	308	27	2	A/3	mq	80	1.400,00	112.000,00
	Soffitta	33	308	30	3	C/2	mq	56	465,00	26.040,00
	Appartamento	33	308	31	3	A/3	mq	81	1.400,00	113.400,00
	Appartamento	33	308	33	3	A/3	mq	103	1.400,00	144.200,00
	Garage	33	308	35	1S	C/6	mq	40	700,00	28.000,00
	Garage	33	308	36	1S	C/6	mq	36	700,00	25.200,00
	Garage	33	308	39	1S	C/6	mq	34	700,00	23.800,00
	Garage	33	308	41	1S	C/6	mq	35	700,00	24.500,00
	Garage	33	308	45	1S	C/6	mq	26	700,00	18.200,00
	Garage	33	297	46	1S	C/6	mq	27	700,00	18.900,00
	Garage	33	308	48	1S	C/6	mq	33	700,00	23.100,00
	Garage	33	308	49	1S	C/6	mq	30	700,00	21.000,00
	Garage	33	308	50	1S	C/6	mq	30	700,00	21.000,00
	Cantina	33	308	62	1S	C/6	mq	14	700,00	9.800,00
	Cantina	33	308	63	1S	C/6	mq	13	700,00	9.100,00
	Cantina	33	308	65	1S	C/6	mq	13	800,00	9.100,00
	Cantina	33	308	66	1S	C/6	mq	15	800,00	10.500,00
TOTALE GENERALE										850.140,00

Edificio "LOTTO 3 CITTADELLA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che si affaccia su Via Alvata; si trova lungo la perpendicolare alla S.S. 16 – Via Aprutina. Confina con il "lotto 2 Cittadella".

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. Le parti dell'edificio interessate alla valutazione hanno destinazione residenziale.

L'edificio di 4 piani fuori terra, ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale dopo il 2006.

Al piano 1[^]S vi sono i garages e la cantina che hanno pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

I posti auto al P. 1S hanno le stesse finiture dei garages ad eccezione della porta di cui sono sprovvisti.

Il lastrico solare al piano terra è pavimentato in gres e ha una superficie di mq. 257. La soffitta al piano 3[^] ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica.

L'appartamento al piano terra ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

I negozi al piano terra hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 3 CITTADELLA"	Lastrico solare	33	297	5	T	C/2	mq	257	28,00	7.196,00
	Soffitta	33	297	26	3	C/6	mq	117	465,00	54.405,00
	Garage	33	297	29	1S	C/6	mq	39	700,00	27.300,00
	Garage	33	297	30	1S	C/6	mq	41	700,00	28.700,00
	Garage	33	297	31	1S	C/6	mq	40	700,00	28.000,00
	Garage	33	297	32	1S	C/6	mq	36	700,00	25.200,00
	Cantina	33	297	39	1S	C/2	mq	5	700,00	3.500,00
	Garage	33	297	43	1S	C/6	mq	34	700,00	23.800,00
	Garage	33	297	44	1S	C/6	mq	34	700,00	23.800,00
	Garage	33	297	46	1S	C/6	mq	31	700,00	21.700,00
	Posto auto	33	297	57	1S	C/6	mq	Fuso e unito al sub 73		0,00
	Posto auto	33	297	58	1S	C/6	mq	13	700,00	9.100,00
	Posto auto	33	297	59	1S	C/6	mq	12	700,00	8.400,00
	Garage	33	297	61	1S	C/6	mq	29	700,00	20.300,00
	Garage	33	297	62	1S	C/6	mq	33	700,00	23.100,00
	Appartamento	33	297	66	T	A/3	mq	106	1.400,00	148.400,00
	Negozi	33	297	67	T	C/1	mq	80	1.550,00	124.000,00
	Negozi	33	297	68	T	C/1	mq	Fuso e unito al sub 73		0,00
	Negozi	33	297	69	T	C/1	mq	138	1.550,00	213.900,00
	Negozi	33	297	73	T	C/1	mq	68	1.550,00	105.400,00
TOTALE GENERALE										896.201,00

Edificio "LOTTO 4 CITTADELLA"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che si affaccia su Via Pesaro, contiguo al "lotto 2 e 3 Cittadella"; si trova lungo la perpendicolare alla S.S. 16 – Via Aprutina.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbriabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. Le parti di edificio interessate alla valutazione hanno destinazione residenziale.

L'edificio di 4 piani fuori terra, ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale dopo il 2008.

Al piano 1[^]S vi sono i garages e la cantina che hanno pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

I posti auto al P.1S hanno le stesse finiture dei garages ad eccezione della porta di cui sono sprovvisti.

La soffitta al piano 3[^] ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, infissi esterni in legno con persiane in alluminio. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia.

Gli appartamenti hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres ad eccezione del bagno che ha pareti e pavimenti rivestiti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

I negozi al piano terra hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO 4 CITTADELLA"	Appartamento	33	337	13	1	A/3	mq	69	1.400,00	96.600,00
	Appartamento	33	337	21	2	A/3	mq	73	1.400,00	102.200,00
	Appartamento	33	337	22	3	A/3	mq	77	1.400,00	107.800,00
	Appartamento	33	337	23	3	A/3	mq	103	1.400,00	144.200,00
	Soffitta	33	337	24	3	C/2	mq	77	465,00	35.805,00
	Garage	33	337	27	T	A/3	mq	30	700,00	21.000,00
	Garage	33	337	33	S1	C/6	mq	35	700,00	24.400,00
	Garage	33	337	34	S1	C/6	mq	24	700,00	16.800,00
	Garage	33	337	35	S1	C/6	mq	24	700,00	16.800,00
	Garage	33	337	36	S1	C/6	mq	28	700,00	19.600,00
	Garage	33	337	37	S1	C/6	mq	31	700,00	21.700,00
	Garage	33	337	38	S1	C/6	mq	29	700,00	20.300,00
	Garage	33	337	39	S1	C/6	mq	28	700,00	19.600,00
	Garage	33	337	41	S1	C/6	mq	28	700,00	19.600,00
	Garage	33	337	42	S1	C/6	mq	43	700,00	30.100,00
	Garage	33	337	43	S1	C/6	mq	41	700,00	28.700,00
	Garage	33	337	44	S1	C/6	mq	63	700,00	44.100,00
	Cantina	33	337	45	S1	C/2	mq	12	700,00	8.400,00
	Cantina	33	337	47	S1	C/2	mq	12	700,00	8.400,00
	Cantina	33	337	49	S1	C/2	mq	9	700,00	6.300,00
	Cantina	33	337	51	S1	C/2	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	33	337	53	S1	C/2	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	33	337	54	S1	C/2	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	33	337	56	S1	C/2	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	33	337	57	S1	C/2	mq	13	700,00	9.100,00
	Cantina	33	337	58	S1	C/2	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	33	337	59	S1	C/2	mq	10	700,00	7.000,00
	Appartamento	33	337	70	T	A/3	mq	82	1.400,00	114.800,00
	Appartamento	33	337	71	T	A/3	mq	69	1.400,00	96.600,00
TOTALE GENERALE										1.048.005,00

Edifici "SPINNAKER"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**.
Trattasi di uno degli edifici che costituisce il piano di Lottizzazione residenziale Spinnakers.

Si trova in Via E. Alessandrini, ed è costituito da 2 piani fuori terra con destinazione abitativa al piano 1^o e garages al piano 1^oS.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B1 (ex B4.1* Montecanepino).

F – Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,75 mc/mq

H – Altezza Massima (misurata a valle): 6,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale dopo il 2001.

I garages hanno pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

Gli appartamenti hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres ad eccezione del bagno i cui rivestimenti e pavimenti sono in ceramica, infissi esterni in legno con persiane in legno, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "LOTTO SPINNAKER"	Appartamento	24	617	46	1	A/2	mq	62	1.400,00	86.800,00
	Appartamento	24	617	47	1	A/2	mq	63	1.400,00	88.200,00
	Garage	24	617	48	1S	C/6	mq	30	700,00	21.000,00
	Garage	24	617	51	1S	C/6	mq	31	700,00	21.700,00
TOTALE GENERALE										217.700,00

Edificio "IL CASTELLO BLOCCO B"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di un edificio che si trova lungo la S.S. 16 – Via Aprutina e confina con la linea ferroviaria Milano–Lecce ed è prospiciente al lotto occupato dalle strutture dell'Aeronautica Militare. Sottozona B5 (ex B4.2 IC – SAC–Edil Sole).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 2,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

In relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

L'edificio di 4 piani fuori terra, ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale dopo il 2007.

Al piano 1^S vi sono i garage e le cantine che hanno pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera. Al piano terra vi è un'area asfaltata adibita a posti auto.

Il negozio al piano terra ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia.

Gli appartamenti al piano 1–2–3 al piano terra ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato e impiallacciato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE €
							u.m.	mq		
Edificio "IL CASTELLO BLOCCO B"	Area urbana – corte esterna	24	729	6	T	F/1	Corte al 10%	303	140,00	42.420,00
	Area urbana – corte esterna	24	729	7	T	F/1	Corte al 10%	246	140,00	34.440,00
	Area urbana – posto auto	24	729	8	T	F/1	n. 10 posti auto	129	140,00	18.060,00
	Area urbana – posto auto	24	729	9	T	F/1	n. 23 posti auto	367	140,00	51.380,00
	Negozi	24	729	12	T	C/1	mq	111	1.925,00	213.675,00
	Appartamento	24	729	16	1	A/3	mq	43	1.400,00	60.200,00
	Appartamento	24	729	17	1	A/3	mq	44	1.400,00	61.600,00
	Appartamento	24	729	24	1	A/3	mq	62	1.400,00	86.800,00
	Appartamento	24	729	28	2	A/3	mq	47	1.400,00	65.800,00
	Appartamento	24	729	35	2	A/3	mq	43	1.400,00	60.200,00
	Appartamento	24	729	38	3	A/3	mq	47	1.400,00	65.800,00
	Garage	24	729	40	1S	C/6	mq	57	700,00	39.900,00
	Garage	24	729	50	1S	C/6	mq	43	700,00	30.100,00
	Garage	24	729	51	1S	C/6	mq	46	700,00	32.200,00
	Garage	24	729	52	1S	C/6	mq	21	700,00	14.700,00
	Garage	24	729	53	1S	C/6	mq	23	700,00	16.100,00
	Garage	24	729	54	1S	C/6	mq	20	700,00	14.000,00
	Garage	24	729	55	1S	C/6	mq	20	700,00	14.000,00
	Garage	24	729	66	1S	C/6	mq	19	700,00	13.300,00
	Garage	24	729	69	1S	C/6	mq	24	700,00	16.800,00
	Garage	24	729	70	1S	C/6	mq	25	700,00	17.500,00
	Cantina	24	729	71	1S	C/6	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	24	729	72	1S	C/6	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	24	729	73	1S	C/6	mq	9	700,00	6.300,00
	Cantina	24	729	74	1S	C/2	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	24	729	75	1S	C/2	mq	9	700,00	6.300,00
	Cantina	24	729	76	1S	C/2	mq	8	700,00	5.600,00
	Cantina	24	729	80	1S	C/2	mq	6	700,00	4.200,00
	Cantina	24	729	81	1S	C/2	mq	10	700,00	7.000,00
	Cantina	24	729	82	1S	C/2	mq	10	700,00	7.000,00
	Cantina	24	729	83	1S	C/2	mq	7	700,00	4.900,00
	Cantina	24	729	84	1S	C/2	mq	5	700,00	3.500,00
	Cantina	24	729	85	1S	C/2	mq	11	700,00	7.700,00
TOTALE GENERALE										1.038.275,00

Edificio "PERGOLESI"

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di un edificio sito in Via Pergolesi. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, copertura a falde. La tipologia costruttiva risale alla metà degli anni del 1970 con diversi interventi successivi di frazionamento delle unità immobiliari con ristrutturazione con ampliamento in volume.

L'unità immobiliare in valutazione si trova al p. 1S con destinazione garage; è dotato di pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "PERGOLESI"	Garage	41	142	15	1S	C/6	mq	22	700,00	15.400,00
TOTALE GENERALE										15.400,00

Edificio “EX PANICONI”

Il complesso edilizio è identificato catastalmente nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**. Trattasi di uno degli edifici che costituiscono la “stecca” di fabbricati che costeggia la S.S. 16 denominata Via Duca degli Abruzzi. Trattasi di immobile a destinazione residenziale di 3 piani fuori terra con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano 1[^] – 2[^] e 3[^] oltre al piano sottostrada destinato a garages e cantine.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. L'edificio ha struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, tamponature in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati e copertura piana. Gli interventi edilizi più recenti sono stati realizzati negli anni 2000 e hanno riguardato interventi di manutenzione straordinaria.

Gli appartamenti hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno completi di persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato e impiallacciato e portone blindato all'ingresso. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

I locali destinati a Negozi al piano terra sono allo stato grezzo privi di massetti, pavimenti, intonaci e impianti.

Al piano 1[^]S vi sono i garages e le cantine che hanno pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in lamiera.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq.:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA		€/mq	TOTALE
							u.m.	mq		€
Edificio "EX PANICONTI"	Negozio	44	1559	4	T	C/1	mq	94	1.300,00	122.200,00
	Negozio	44	1559	5	T	C/1	mq	62	1.300,00	80.600,00
	Appartamento	44	1559	6	1	A/3	mq	55	1.400,00	77.000,00
	Appartamento	44	1559	7	1	A/3	mq	78	1.400,00	109.200,00
	Appartamento	44	1559	8	1	A/3	mq	76	1.400,00	106.400,00
	Appartamento	44	1559	11	2	A/3	mq	82	1.400,00	114.800,00
	Cantina	44	1559	14	S1	C/2	mq	15	700,00	10.500,00
	Garage	44	1559	15	S1	C/6	mq	19	700,00	13.300,00
	Garage	44	1559	16	S1	C/6	mq	17	700,00	11.900,00
	Garage	44	1559	17	S1	C/6	mq	17	700,00	11.900,00
	Garage	44	1559	18	S1	C/6	mq	18	700,00	12.600,00
	Cantina	44	1559	22	S1	C/2	mq	9	700,00	6.300,00
	Cantina	44	1559	23	S1	C/2	mq	13	700,00	9.100,00
	Appartamento	44	1559	24	T	A/3	mq	72	1.400,00	100.800,00
	Appartamento	44	1559	25	1-2	A/3	mq	92	1.400,00	128.800,00
TOTALE GENERALE										915.400,00

Area Edificabile "LA CITTADELLA"

Gli immobili in oggetto sono identificati catastalmente nella **Tab. 2 – Elenco terreni**.

Trattasi di n. 2 lotti contigui all'edificio denominato "Lotto 4 Cittadella" con accesso da Via Pesaro. Le aree sono pianeggianti ed a livello urbanistico sono classate come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B7 (ex B4.2).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m;

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Nell'ambito della convenzione urbanistica del piano di lottizzazione "La Cittadella" sono state attribuite alle particelle in oggetto, costituenti lotti edificabili n. 5 e n. 6, la volumetria riportata nella tabella sottostante.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire il seguente valore a mc:

IMMOBILE	Lotto	Foglio	P.lla	Qualità classe	Sup.	mc	€/mc	TOTALE €
Aree Edificabili "LA CITTADELLA"	n. 5	33	311	Semin. Irriguo 2	1.462,00	4.386,00	160,00	701.760,00
	n. 6	33	312	Semin. Irriguo 2	1.313,00	3.939,00	160,00	630.240,00
TOTALE								1.332.000,00

Area Edificabile "IL CASTELLO"

Gli immobili in oggetto sono identificati catastalmente nella **Tab. 2 – Elenco terreni**.

Trattasi di aree facenti parte della lottizzazione "IL CASTELLO", poste tra la S.S. 16 e la linea Ferroviaria Milano–Lecce. Sono aree aventi conformazione pianeggiante che a livello urbanistico sono classate come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA **Sottozona B5** (ex B4.2 IC – SAC–Edil Sole).

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 2,00 mc/mq

H – Altezza Massima: 10,50 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire il seguente valore a mq:

IMMOBILE	Foglio	P.lla	Qualità classe	Sup.	mc	€/mc	TOTALE €
Area Edificabile "IL CASTELLO"	24	56	F.U.A.	557,00	1.671,00	130,00	217.230,00
	24	730	Ente Urbano	2.120,00	4.240,00	130,00	551.200,00
TOTALE							768.430,00

Area Edificabile "LOTTIZZAZIONE COLLINARE PICENA"

Gli immobili in oggetto sono identificati catastalmente nella **Tab. 2 – Elenco terreni**.

Trattasi di aree facenti parte della lottizzazione "COLLINARE PICENA". Nell'ambito della convenzione urbanistica approvata dal Comune di Potenza Picena ad ogni lotto è stata attribuita la volumetria elencata nella tabella sottostante.

Le aree hanno conformazione collinare e fanno parte del P.d.L. 8. A livello urbanistico sono classate come zona di ESPANSIONE RESIDENZIALE – art. 16 NTA **Sottozona C3** (ex C1.3).

IT – Indice di Fabbricabilità Territoriale: 1,30 mc/mq

H – Altezza Massima: 7,50 m

F – Dotazione Standard: 27 mq/120mc

DF – distanza tra fabbricati:

pari all'altezza massima dei fabbricati con un minimo assoluto di 10,00 m.

DC – Distanza dai confini: pari a metà dell'altezza massima prevista con un minimo assoluto di 5,00 m.

DS – Distanza dalle strade: 5,00 m per strade con larghezza $L < 7$ m

7,50 m per strade con larghezza $7 \text{ m} < L < 15$ m

10,00 m per strade con larghezza $L > 15$ m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire il seguente valore a mq.:

IMMOBILE	Lotto	Foglio	P.lla	mc	€/mc	TOTALE €
Area Edificabile "COLLINARE PICENA"	A	42	935	1.500,00	130,00	195.000,00
	B	24	1097-1100-1225-1226- 1229-1232	2.574,00	130,00	334.620,00
TOTALE						529.620,00

Terreni Agricoli "PALAZZO ROSSO"

Gli immobili in oggetto sono identificati catastalmente nella **Tab. 2 – Elenco terreni**.

Trattasi di terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze del P.D.L. 8. Sono terreni di collina aventi destinazione **AGRICOLA DI SALVAGUARDIA (E3)** di cui all'art. 28 delle NTA del PRG.

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, litorali marini), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- demolizione con fedele ricostruzione;

Negli edifici rurali esistenti sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia vincolata, senza alcun aumento di volumetria.

Tuttavia è ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base permanenti relative alle categorie costitutive del paesaggio l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui agli articoli 5, 8 e 10 della L.R. 13/90, secondo gli indici e i parametri di legge e previa presentazione di un piano aziendale.

Eventuali opere di pubblica utilità previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.

Per le zone limitrofe alle aree cimiteriali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n° 166 del 01.08.2002.

Per ristrutturazione vincolata si intendono gli interventi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare non sono ammessi trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori e modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.

Le bucatore debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.

I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.

Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3).

Trattandosi di terreni agricoli si ritiene poter assumere a riferimento valori di mercato di immobili simili nella zona di potenza Picena, Montelupone e limitrofe attribuendo a tali immobili valutazioni che oscillano dai 18.000,00 ai 20.000,00 €/ha.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire il seguente valore a mq:

IMMOBILI	Foglio	P.lla	Mq.	€/mq	TOTALE €
Terreni Agricoli "PALAZZO ROSSO"	42	907	4.920	1,80	8.856,00
	42	910	1.095	2,00	2.190,00
	42	912	225	1,80	405,00
TOTALE					11.451,00

Terreni Agricoli "EX VOLPINI"

Gli immobili in oggetto sono identificati catastalmente nella **Tab. 2 – Elenco terreni**.

Trattasi di terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A14; sono delimitate da recinzione e contigue, in quanto confinanti al "Magazzino ALVATA".

Sono terreni aventi destinazione **AGRICOLA DI SALVAGUARDIA (E3) di cui all'art. 28 delle NTA del PRG.**

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, litorali marini), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- demolizione con fedele ricostruzione;

Negli edifici rurali esistenti sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia vincolata, senza alcun aumento di volumetria.

Tuttavia è ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base permanenti relative alle categorie costitutive del paesaggio l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui agli articoli 5, 8 e 10 della L.R. 13/90, secondo gli indici e i parametri di legge e previa presentazione di un piano aziendale.

Eventuali opere di pubblica utilità previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.

Per le zone limitrofe alle aree cimiteriali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n° 166 del 01/08/02.

Per ristrutturazione vincolata si intendono gli interventi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare Non sono ammessi trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori e modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.

Le bucatore debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.

I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.

Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3).

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Trattandosi di terreni agricoli si ritiene poter assumere a riferimento valori di mercato di immobili simili nella zona di potenza Picena, Montelupone e limitrofe attribuendo a tali immobili valutazioni che oscillano dai 18.000,00 ai 20.000,00 €/ha.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire il seguente valore a mq:

IMMOBILE	Foglio	P.lla	mq	€/mq	TOTALE €
Terreni Agricoli "EX VOLPINI"	33	151	2.660,00	1,80	4.788,00
	33	180	836,00	0,20	167,20
	33	184	430,00	0,20	86,00
	33	186	994,00	1,80	1.789,20
TOTALE					6.830,40

XIV. Conclusioni

Riaffermando quanto detto al cap. V. *Verifica conformità urbanistico-edilizia-catastale* che alla data odierna l'Ufficio Area Lavori Pubblici – Urbanistica del Comune di Potenza Picena non ha evaso la richiesta di accesso, il sottoscritto non ha potuto effettuare la verifica urbanistica delle unità immobiliari messe a disposizione della società concordataria sulla base delle risultanze degli atti e delle certificazioni in essere depositate, adottate o rilasciate dagli uffici del Comune di Potenza Picena.

Conseguentemente, la verifica di conformità catastale potrà essere svolta soltanto dopo aver avuto la possibilità di espletare l'accesso agli atti sopra detti al fine di verificare la rispondenza delle unità immobiliari accatastate.

Il sottoscritto tecnico si riserva la facoltà di quantificare gli oneri per le eventuali regolarizzazioni urbanistica-edilizia e catastale sulla base delle risultanze e del confronto tra gli atti depositati presso il Comune di Potenza Picena – Area LL.PP./Urbanistica e lo stato degli immobili oggetto della presente valutazione.

A oggi, ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori unitari in €/mq, il sottoscritto ritiene che gli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene che gli immobili in oggetto, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possa avere un valore complessivo pari:

Valore di Mercato immobili urbani	9.629.706,00 €
Valore di Mercato immobili urbani	<u>2.648.331,40 €</u>
TOTALE VALORE BENI	12.278.037,40 €

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza

Pollenza li, 09.09.2020

IL C.T.U. NOMINATO
dott. ing. Francesco Dignani

Elenco Allegati

1. Documentazione fotografica

2. Visure catastali

- 2.1. Visura catastale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata in data 25.07.2020
- 2.2. Estratti dei Fogli di mappa catastale eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata in data 11.07.2020

3. Elenco sintetico delle formalità / Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie ventennali.

- 3.1. Trascrizione a favore del 26.07.2013 – Reg. Part. 6884 Reg. Gen. 9984
- 3.2. Iscrizione contro del 31.12.2013 – Reg. Part. 2186 Reg. Gen. 16601
- 3.3. Iscrizione contro del 31.12.2013 – Reg. Part. 2187 Reg. Gen. 16602
- 3.4. Iscrizione contro del 08.08.2014 – Reg. Part. 1184 Reg. Gen. 9178
- 3.5. Iscrizione contro del 25.11.2014 – Reg. Part. 1721 Reg. Gen. 12775
- 3.6. Iscrizione contro del 13.05.2016 – Reg. Part. 870 Reg. Gen. 6103
- 3.7. Iscrizione contro del 27.03.2017 – Reg. Part. 465 Reg. Gen. 3415
- 3.8. Trascrizione contro del 09.11.2017 – Reg. Part. 9460 Reg. Gen. 12731
- 3.9. Trascrizione contro del 06.04.2018 – Reg. Part. 2962 Reg. Gen. 3913
- 3.10. Trascrizione contro del 09.04.2018 – Reg. Part. 2989 Reg. Gen. 3959
- 3.11. Iscrizione contro del 20.04.2018 – Reg. Part. 576 Reg. Gen. 4422
- 3.12. Trascrizione contro del 15.06.2018 – Reg. Part. 5050 Reg. Gen. 6729
- 3.13. Trascrizione contro del 22.06.2018 – Reg. Part. 5260 Reg. Gen. 7034
- 3.14. Iscrizione contro del 10.07.2018 – Reg. Part. 1085 Reg. Gen. 7861
- 3.15. Iscrizione contro del 11.07.2018 – Reg. Part. 1094 Reg. Gen. 7917
- 3.16. Iscrizione contro del 11.07.2018 – Reg. Part. 1095 Reg. Gen. 7918
- 3.17. Trascrizione contro del 07.08.2018 – Reg. Part. 7006 Reg. Gen. 9360
- 3.18. Trascrizione contro del 10.09.2018 – Reg. Part. 7658 Reg. Gen. 10201
- 3.19. Trascrizione contro del 22.03.2019 – Reg. Part. 2658 Reg. Gen. 3537
- 3.20. Trascrizione contro del 27.03.2019 – Reg. Part. 2901 Reg. Gen. 3833
- 3.21. Trascrizione contro del 27.03.2019 – Reg. Part. 2902 Reg. Gen. 3834

- 3.22. Iscrizione contro del 28.04.2020 – Reg. Part. 541 Reg. Gen. 4269
- 3.23. Trascrizione contro del 07.07.2020 – Reg. Part. 5079 Reg. Gen. 6951
- 3.24. Trascrizione contro del 04.06.1997 – Reg. Part. 958 Reg. Gen. 5939
- 3.25. Trascrizione contro del 21.02.1998 – Reg. Part. 139 Reg. Gen. 2154
- 3.26. Trascrizione contro del 02.08.2000 – Reg. Part. 1625 Reg. Gen. 10.149
- 3.27. Trascrizione contro del 02.08.2000 – Reg. Part. 1629 Reg. Gen. 10.153
- 3.28. Trascrizione contro del 03.07.2002 – Reg. Part. 844 Reg. Gen. 8.883
- 3.29. Trascrizione contro del 27.01.2003 – Reg. Part. 172 Reg. Gen. 1.278
- 3.30. Trascrizione contro del 26.09.2003 – Reg. Part. 3060 Reg. Gen. 13145
- 3.31. Trascrizione contro del 29.11.2004 – Reg. Part. 2534 Reg. Gen. 17.934
- 3.32. Trascrizione contro del 29.11.2004 – Reg. Part. 2535 Reg. Gen. 17.935
- 3.33. Trascrizione contro del 26.05.2005 – Reg. Part. 1786 Reg. Gen. 8017
- 3.34. Trascrizione contro del 21.04.2008 – Reg. Part. 761 Reg. Gen. 6722
- 3.35. Trascrizione contro del 29.04.2008 – Reg. Part. 826 Reg. Gen. 7215
- 3.36. Trascrizione contro del 17.04.2009 – Reg. Part. 1232 Reg. Gen. 6058
- 3.37. Trascrizione contro del 09.09.2009 – Reg. Part. 2587 Reg. Gen. 13.771
- 3.38. Trascrizione contro del 10.09.2009 – Reg. Part. 2623 Reg. Gen. 13.866
- 3.39. Trascrizione contro del 20.11.2009 – Reg. Part. 3542 Reg. Gen. 17.980
- 3.40. Trascrizione contro del 21.01.2010 – Reg. Part. 260 Reg. Gen. 1.122
- 3.41. Trascrizione contro del 15.02.2010 – Reg. Part. 429 Reg. Gen. 2395
- 3.42. Trascrizione contro del 20.04.2011 – Reg. Part. 1172 Reg. Gen. 5.851
- 3.43. Trascrizione contro del 22.09.2011 – Reg. Part. 2434 Reg. Gen. 13.536
- 3.44. Trascrizione contro del 10.10.2011 – Reg. Part. 2512 Reg. Gen. 14.215
- 3.45. Trascrizione contro del 21.11.2011 – Reg. Part. 2708 Reg. Gen. 16.163
- 3.46. Trascrizione contro del 05.01.2012 – Reg. Part. 204 Reg. Gen. 256
- 3.47. Trascrizione contro del 13.04.2012 – Reg. Part. 805 Reg. Gen. 5.014
- 3.48. Trascrizione contro del 24.11.2016 – Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 14.513
- 3.49. Trascrizione contro del 08.03.2017 – Reg. Part. 493 Reg. Gen. 2.769
- 3.50. Trascrizione contro del 28/02/2007 – Reg. Part. 2257 Reg. Gen. 3596
- 3.51. Trascrizione contro del 29/10/2007 – Reg. Part. 4630 Reg. Gen. 17803

4. Stralcio Piano Regolatore Generale

- 4.1. Atto CC n. 40 del 02.11.2018 – Approvazione Variante P.R.G.
- 4.2. Estratto Norme Tecniche Attuazione PRG – artt. 13–16–28

- 4.3. Tav. 03 – Zonizzazione Territorio Comunale NORD–EST – scala 1:5.000
- 4.4. Tav. 05 – Zonizzazione Territorio Comunale SUD–EST – scala 1: 5.000
- 4.5. Certificato di destinazione urbanistica n. 3386 del 26.08.2020

5. Planimetrie catastali degli immobili oggetto valutazione

- 5.1. Edificio “Spinnaker” – Foglio 24 mappale 617 sub 46 – 47 – 48 – 51
- 5.2. Edificio “Il Castello Blocco B” – Elaborato Planimetrico – Foglio 24 mappale 729 sub 12 – 16 – 17 – 24 – 28 – 35 – 38 – 40 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 66 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85
- 5.3. Edificio “Ex Sbrollini” – Foglio 24 mappale 33 sub 2 – 3 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12
- 5.4. Edificio “Magazzino Alvata” – Foglio 33 mappale 132 sub 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8
- 5.5. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Foglio 33 mappale 329 sub 22 – 26 – 28 – 29 – 33 – 34 – 35 – 42 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51
- 5.6. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Foglio 33 mappale 308 sub 5 – 7 – 27 – 30 – 31 – 33 – 35 – 36 – 39 – 41 – 45 – 46 – 48 – 49 – 50 – 62 – 63 – 65 – 66
- 5.7. Edificio “Lotto 3 Cittadella” – Foglio 33 mappale 297 sub 26 – 29 – 30 – 31 – 32 – 39 – 43 – 44 – 46 – 58 – 59 – 61 – 62 – 66 – 67 – 69 – 73
- 5.8. Edificio “Lotto 4 Cittadella” – Foglio 33 mappale 337 sub 13 – 21 – 22 – 23 – 24 – 27 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 47 – 49 – 51 – 53 – 56 – 57 – 58 – 59 – 70 – 71
- 5.9. Edificio “Lotto 4 Alvata” – Foglio 41 mappale 553 sub 27
- 5.10. Edificio “Lotto 5 Alvata” – Foglio 41 mappale 454 sub 34
- 5.11. Edificio “Lotto 6 Alvata” – Foglio 41 mappale 583 sub 23 – 27 – 28 – 37
- 5.12. Edificio “Lotto 16 Alvata” – Foglio 41 mappale 526 sub 27 – 40 – 46
- 5.13. Edificio “Lotto 17 Alvata” – Foglio 41 mappale 455 sub 16 – 17 – 18 – 19 – 30 – 32
- 5.14. Edificio “Lotto 18 Alvata” – Foglio 41 mappale 440 sub 21 – 30
- 5.15. Edificio “Lotto 19 Alvata” – Foglio 41 mappale 438 sub 32 – 36
- 5.16. Edificio “Lotto 20 Alvata” – Foglio 41 mappale 427 sub 30 – 42 – 43 – 44 – 45 – 47 – 50
- 5.17. Edificio “Pergolesi” – Foglio 41 mappale 142 sub 15
- 5.18. Edificio “Lotto 1 Ghiretto” – Foglio 42 mappale 831 sub 30
- 5.19. Edificio “Lotto 4 Ghiretto” – Foglio 42 mappale 808 sub 33
- 5.20. Edificio “Bocci” – Foglio 42 mappale 75 sub 8 – 12 – 14 – 15 – 18

- 5.21. Edificio "Ex Torresi" – Foglio 42 mappale 189 sub 1 – 2 – 3
- 5.22. Edificio "Ex Paniconi" – Foglio 44 mappale 1559 sub 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 11 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 22 – 23 – 24 – 25

6. Contratti di Concessione in funzione di successiva alienazione

- 6.1. Rep. 55306/27134 del 05.04.2018
- 6.2. Rep. 55766/27464 del 02.08.2018
- 6.3. Rep. 55822/27506 del 03.09.2018
- 6.4. Rep. 56575/28049 del 14.03.2019
- 6.5. Rep. 56618/28083 del 21.03.2019
- 6.6. Rep. 56618/28083 del 21.03.2019

7. Titoli edilizi forniti dalla società concordataria

- 7.1. Edificio "Lotto 4 Alvata" – Foglio 41 mappale 553
- 7.2. Edificio "Lotto 16 Alvata" – Foglio 41 mappale 526
- 7.3. Edificio "Lotto 18 Alvata" – Foglio 41 mappale 440
- 7.4. Edificio "Lotto 19 Alvata" – Foglio 41 mappale 438
- 7.5. Edificio "Lotto 20 Alvata" – Foglio 41 mappale 427
- 7.6. Edificio "Lotto 1 Ghiretto" – Foglio 42 mappale 831

8. Atti di compravendita

- 8.1. Edificio "Spinnaker" – Atto di compravendita Notaio Patruno del 07.08.2008
Rep. n. 39710 – Racc. 16357
- 8.2. Edificio "Spinnaker" – Atto di compravendita Notaio Patruno del 07.08.2008
Rep. n. 39711 – Racc. 16358
- 8.3. Edificio "Il Castello Blocco B" – Atto di compravendita Notaio Patruno del
14.02.2007 Rep. n. 36171 – Racc. 13878
- 8.4. Edificio "Il Castello Blocco B" – Atto di compravendita Notaio Patruno del
28.12.2010 Rep. n. 44151 – Racc. 19571
- 8.5. Edificio "Il Castello Blocco B" – Atto di compravendita Notaio Moretti del
07.10.2010 Rep. n. 94160 – Racc. 18896
- 8.6. Edificio "Il Castello Blocco B" – Atto di compravendita Notaio Ferone del
14.02.2011 Rep. n. 611 – Racc. 534
- 8.7. Edificio "Il Castello Blocco B" – Atto di compravendita Notaio Patruno del

- 29.12.2010 Rep. n. 44171 – Racc. 19584
- 8.8. Edificio “Il Castello Blocco B” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
07.06.2013 Rep. n. 48880 – Racc. 22857
- 8.9. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
09.12.2009 Rep. n. 42160 – Racc. 18075
- 8.10. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
14.06.2010 Rep. n. 43090 – Racc. 18778
- 8.11. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Cerreto del
21.10.2010 Rep. n. 27432 – Racc. 9586
- 8.12. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
09.12.2009 Rep. n. 42155 – Racc. 18070
- 8.13. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
14.12.2009 Rep. n. 42188 – Racc. 18101
- 8.14. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
09.12.2009 Rep. n. 42154 – Racc. 18069
- 8.15. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
25.01.2010 Rep. n. 42371 – Racc. 18244
- 8.16. Edificio “Lotto 1 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
14.12.2009 Rep. n. 42182 – Racc. 18096
- 8.17. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
22.07.2010 Rep. n. 43304 – Racc. 18945
- 8.18. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
22.12.2008 Rep. n. 40444 – Racc. 16864
- 8.19. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Pasciucco del
09.07.2019 Rep. n. 410 – Racc. 242
- 8.20. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
17.12.2008 Rep. n. 40409 – Racc. 16833
- 8.21. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
17.12.2008 Rep. n. 40404 – Racc. 16828
- 8.22. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
26.01.2009 Rep. n. 40450 – Racc. 16963
- 8.23. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
22.12.2008 Rep. n. 40426 – Racc. 16849
- 8.24. Edificio “Lotto 2 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del

- 23.03.2009 Rep. n. 40888 – Racc. 17166
- 8.25. Edificio “Lotto 3 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
06.11.2008 Rep. n. 40132 – Racc. 16652
- 8.26. Edificio “Lotto 3 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Moretti del
28.11.2007 Rep. n. 84848 – Racc. 14171
- 8.27. Edificio “Lotto 3 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
10.01.2008 Rep. n. 38283 – Racc. 15403
- 8.28. Edificio “Lotto 3 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
27.07.2015 Rep. n. 51902 – Racc. 24773
- 8.29. Edificio “Lotto 3 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
06.12.2007 Rep. n. 38070 – Racc. 15247
- 8.30. Edificio “Lotto 3 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
06.12.2007 Rep. n. 38072 – Racc. 15249
- 8.31. Edificio “Lotto 4 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Alessandrini
Calisti del 30.05.2012 Rep. n. 80177 – Racc. 37890
- 8.32. Edificio “Lotto 4 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
29.04.2013 Rep. n. 48701 – Racc. 22725
- 8.33. Edificio “Lotto 4 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Sanangelantoni
del 28.05.2014 Rep. n. 23965 – Racc. 12404
- 8.34. Edificio “Lotto 4 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Luchetti del
16.12.2019 Rep. n. 6077 – Racc. 4398
- 8.35. Edificio “Lotto 4 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Luchetti del
30.12.2019 Rep. n. 6139 – Racc. 4445
- 8.36. Edificio “Lotto 4 Cittadella” – Atto di compravendita Notaio Moretti del
04.08.2011 Rep. n. 96536 – Racc. 20317
- 8.37. Edificio “Lotto 6 Alvata” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
02.08.2004 Rep. n. 29012 – Racc. 9998
- 8.38. Edificio “Lotto 6 Alvata” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
23.09.2004 Rep. n. 29269 – Racc. 10129
- 8.39. Edificio “Lotto 6 Alvata” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
02.08.2004 Rep. n. 29020 – Racc. 10006
- 8.40. Edificio “Lotto 6 Alvata” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
02.08.2004 Rep. n. 29011 – Racc. 9997
- 8.41. Edificio “Lotto 6 Alvata” – Atto di compravendita Notaio Patruno del

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE



02.08.2004 Rep. n. 29018 – Racc. 10004

- 8.42. Edificio “Lotto 6 Alvata” – Atto di compravendita Notaio Patruno del
31.07.2017 Rep. n. 54519 – Racc. 26576