
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato Dott.ssa MULTARI ANNA

Curatore Fallimentare: Dott. MASSIMO PACELLA

Esperto Stimatore: Arch. AMICONE ANTONELLO

FALLIMENTO n. 41/2018

CINQUE DISTINTI LOTTI

COMPOSTI DA QUATTRO FABBRICATI E DIVERSI TERRENI

SITUATI NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO

Località Monterocco, raggiungibili da Via Alfano, snc



PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore

Architetto Amicone Antonello

SOMMARIO GENERALE

Incarico.....	3
Cespiti oggetto della presente relazione.....	3
<i>Dati Comune - Individuazione area e particelle - Dati Catastali - Porzioni estratto di mappa</i>	
<i>Sovrapposizione immagini e campiture.</i>	
Descrizione Generale	5
<i>Sopralluoghi</i>	
Titolarità.....	6
<i>Atti di provenienza reattivi all'acquisto delle particelle di terreno</i>	
<i>Terreni attualmente intestati alla società'</i>	
Cronistoria Dati Catastali – Terreni (NCT)	12
<i>Terreni attualmente intestati alla società'</i>	
<i>Particelle variate e/o soppresse</i>	
Dati Catastali – Fabbricati (NCEU)	14
<i>Elaborati planimetrici particelle 524 e 521</i>	
Dati catastali degli immobili rigfuardanti la procedura	16
<i>N° 2 abitazioni - N° 2 Autorimesse - N° 2 Fabbricati in corso di costruzione</i>	
<i>N° 16 Prticelle di terreno</i>	
Formazione Lotti – CINQUE DISTINTI LOTTI	18
<i>N° 2 abitazioni - N° 2 Autorimesse - N° 2 Fabbricati in corso di costruzione</i>	
<i>Individuazione LOTTI nell'estratto di mappa</i>	
Confini LOTTI.....	23
Parti Comuni	23
Stato di Occupazione	24
Provenienze - Acquisti Terreni	24
Immobili non oggetto della presente relazione	29
<i>Oggetto di atti di vendita da parte della Società</i>	
Schema riepilogativo degli immobili.....	30
<i>Oggetto di acquisto da parte della Società</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti.....	30
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti non oggetto di restrizione dei beni	32
Caratteristiche Costruttive dei manufatti	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità Edilizia.....	36
<i>Titoli amministrativi assentiti - Permessi di Costruire</i>	
<i>Permessi di Costruire rilasciate per fabbricati non realizzati</i>	
Valori di Stima considerati	37
TABELLA VALORI determinati per i singoli lotti.....	40

VALORI DI STIMA

LOTTO UNO <i>Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1</i>	190.400,00 €
LOTTO DUE <i>Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1</i>	189.700,00 €
LOTTO TRE <i>Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1</i>	129.100,00 €
LOTTO QUATTRO <i>Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1</i>	129.600,00 €
LOTTO CINQUE <i>Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1</i>	539.300,00 €
TOTALE VALORE DETARMINATO	1.178.100,00 €

La presente relazione è inoltre composta dalle descrizioni dei singoli lotti per complessive n. 95 pagine

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, con provvedimento del GE del 08.03.2019 e successiva comunicazione avvenuta a mezzo pec in data 17.05.2019.

CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

DATI COMUNE

Denominazione: *Ascoli Piceno* – Provincia: *AP* - Codice catastale: *A462* - Codice Istat: *044007* - Ripartizione geografica Istat: *Centro* - Grado urbanizzazione: *"Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"* - Tribunale di competenza: *Tribunale di ASCOLI PICENO* - Regione agraria: *COLLINE DI ASCOLI PICENO*

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: *Ascoli Piceno* – Tipologia: *Provincia* – Regione: *Marche*

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: *Collina interna* - Altitudine centro: *154 m*
Latitudine: *42.86393661001766* – Longitudine: *13.552385151288037*

ZONA CLIMATICA

Zona: *D* - Gradi giorno: *1698* - Periodo di accensione: *1° novembre/15 aprile* - Numero ore: *12 ore giornaliere*

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: *2* – Rischio: *Medio; Possono verificarsi terremoti abbastanza forti.*

LOCALIZZAZIONE - POSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - IMMAGINI SATELLITARI



Localizzazione nel tessuto urbano



Individuazione Area



Immobili oggetto della presente relazione

PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA



Sovrapposizione estratto di mappa con campiture

DATI CATASTALI ESTRAPOLATI DAL PORTALE “SISTER” DELL’AGENZIA DEL TERRITORIO

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Territorio “Catasto” è emerso che i cespiti, intestati alla Società, risultano attualmente distinti presso NCT e NCEU del Comune di ASCOLI PICENO (AN) con i seguenti dati identificativi.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI – DISTINTI PRESSO NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1-T-1	67	521	2	Zona 1 Cat.A2	05	7,5 van.	Euro: 735,95		
○	F	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1-T-1	67	521	4	Zona 1 Cat.A2	05	7,5 van.	Euro: 735,95		
○	F	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1	67	521	6	Zona 1 Cat.C5	05	45 m²	Euro: 128,25		
○	F	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1	67	521	8	Zona 1 Cat.C5	05	45 m²	Euro: 128,25		
○	F	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio A Piano S1-T-1	67	524	1	Cat.F/3			Euro:		
○	F	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio B Piano S1-T-1	67	524	2	Cat.F/3			Euro:		



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI – DISTINTI PRESSO NCT (Nuovo Catasto Terreni)

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	277		SEMIN ARBOR	03	211	R.D. Euro: 0,62 R.A. Euro: 1,04		
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	284		SEMIN ARBOR	03	78	R.D. Euro: 0,30 R.A. Euro: 0,38	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	287		SEMIN ARBOR	03	171	R.D. Euro: 0,66 R.A. Euro: 0,84	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	292		SEMIN ARBOR	03	1375	R.D. Euro: 5,33 R.A. Euro: 5,75	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	293		SEMIN ARBOR	03	367	R.D. Euro: 1,42 R.A. Euro: 1,80	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	295		SEMIN ARBOR	03	1778	R.D. Euro: 6,99 R.A. Euro: 8,72	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	296		SEMIN ARBOR	03	94	R.D. Euro: 0,36 R.A. Euro: 0,46	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	297		SEMIN ARBOR	03	261	R.D. Euro: 1,01 R.A. Euro: 1,28	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	299		SEMIN ARBOR	03	289	R.D. Euro: 1,12 R.A. Euro: 1,42	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	302		SEMIN ARBOR	03	165	R.D. Euro: 0,64 R.A. Euro: 0,81	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	303		SEMIN ARBOR	03	1610	R.D. Euro: 6,24 R.A. Euro: 7,90	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	331		SEMIN ARBOR	03	1118	R.D. Euro: 4,33 R.A. Euro: 5,49	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	332		SEMIN ARBOR	03	5	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,02	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	333		SEMIN ARBOR	03	620	R.D. Euro: 2,40 R.A. Euro: 3,04	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	334		SEMIN ARBOR	03	128	R.D. Euro: 0,58 R.A. Euro: 0,63	0077634	
○	T	Proprietà per 1/1 ASCOLI PICENO (AP)	67	511		SEMINATIVO	03	4580	R.D. Euro: 16,82 R.A. Euro: 23,65		



DESCRIZIONE GENERALE

ABITAZIONI, AUTORIMESSE E TERRENI EDIFICABILI SITUATI NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO (AP) LOCALITÀ MONTEROCCO CON ACCESSO DA VIA ALFANO SNC

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano n. 4 unità immobiliari ad uso residenziale, disposte in adiacenza tra loro ed adibite ad appartamenti ed autorimesse, articolate su tre livelli tra loro sovrapposti (*due dei quali fuori terra*) presentano una copertura praticabile “a terrazzo”. Ai piani seminterrati si trovano le autorimesse, accessibili sia dall'esterno sia dall'interno, mediante l'utilizzo del corpo scala che consente il raggiungimento dei vari livelli che compongono i manufatti. All'esterno sono presenti aree e corti di pertinenza esclusive (*adibite prevalentemente a giardino*). Completano la consistenza immobiliare, della presente relazione, le diverse particelle di terreno (*non oggetto di edificazione*) poste nelle immediate vicinanze degli edifici e situate tra loro in adiacenza. Il tutto si trova in zona periferica, contraddistinta principalmente dalla presenza di ville e villini, denominata Frazione “Monterocco”; situata in posizione Nord/Ovest a circa 6,00 km rispetto al centro abitato della città di Ascoli Piceno. Il raggiungimento degli immobili avviene percorrendo l'omonima via fino ad incontrare Via Franco Alfano, da dove diparte una strada di natura privata (*non ultimata, di natura privata e realizzata all'interno di una delle particelle in oggetto*) che consente sia l'accesso ai cespiti sia il ricongiungimento di Via Monterocco.

CORPI DI FABBRICA

Sono costituiti da diversi manufatti, al cui interno ricadono gli immobili in oggetto, identificati dalle tipologie edilizie denominate “villino quadrifamiliare” e “villini indipendenti” composte rispettivamente da *abitazioni, autorimesse ed aree esterne di proprietà esclusiva*. I corpi di fabbrica presentano caratteristiche morfologiche e strutturali simili, un'articolazione che si sviluppa su vari livelli tra loro sovrapposti e collegati verticalmente, una superficie interna suddivisa da setti e da tramezzi che ne delineano la conformazione, ne determinano il perimetro e ne suddividono lo spazio in ambienti distinti tra loro comunicanti. La struttura portante è composta da una gabbia aperta in cemento armato con elementi verticali (pilastri) ed elementi orizzontali (travi e solai, eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizi) con copertura piana calpestabile (lastrico solare).



Le unità immobiliari appaiono parzialmente ultimate ed in parte da completare; necessitano, in misura diverse, di interventi edili necessari alla loro ultimazione.

- Due dei corpi di fabbrica presenti, se pur identificati dalle categorie catastali F/3 (in corso di costruzione), appaiono per caratteristiche, più assimilabili alla “VILLA” o “Casa Singola”, *isolata ed indipendente, costituita da un'unica unità abitativa ad uso residenziale, non aggregata, che si sviluppa da cielo a terra con circostante spazio privato. La struttura è libera su tutti i lati ed è in grado di ospitare un solo nucleo familiare.*
- I restanti cespiti ad uso residenziale, se pur identificati dalla categoria catastale A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), appaiono per caratteristiche, più assimilabili alle “ABITAZIONI IN VILLINI”, *dove l'involucro edilizio è caratterizzato dall'accostamento di più unità immobiliari “quadrifamiliare”, poste una di fianco all'altra, con fronte stretto che determina uno sviluppo maggiore su due lati, provvisto di aree esterne di pertinenza, percorsi di accesso ed autorimesse collegate.*

TERRENI

Le superfici che completano la consistenza dei beni oggetto della presente relazione di stima riguardano varie particelle catastali, alcune delle quali con carattere edificatorio, tutte poste nelle immediate vicinanze dei fabbricati e sormontate per gran parte da vegetazione di tipo spontanea (infestate). Risultano sprovviste di confini materializzati e pertanto la loro esenzione, in alcune zone, è di difficile individuazione.

Si rileva la presenza di superfici impermeabili destinate principalmente a percorsi carrabili che consentono il raggiungimento alle varie unità immobiliari ed ai piccoli manufatti destinati agli alloggiamenti delle centraline generali delle component impiantistiche.

- *La vendita del bene è in regime di esenzione IVA salvo opzione.*
- *Per il bene in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.*

SOPRALLUOGO

In accordo con il Curatore fallimentare, nella persona del Dottor Pacella Massimo, venivano effettuati regolarmente gli accessi presso gli immobili oggetto di detta relazione.

Venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, successivamente comparate con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e la documentazione acquisita, dopo formale richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno (AP), allo scopo di verificarne l'effettiva corrispondenza.

TITOLARITÀ

LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA QUOTA PARTE PARI AD 1/1 DELL'INTERO

I terreni, in parte, oggetto di successiva edificazione (accessorium sequitur principale) sono pervenuti alla suddetta società, in virtù dei seguenti atti di compravendita:

A Rogito del Notaio CAPPELLI Nazzareno, del:

1) 12/05/2005 Rep. 91289/21270; trascritto il 16/05/2005 ai nn 4748/2823

Mediante il quale, la stessa, acquista i TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 n.lla 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, dalla Società

IN VERDE CHIARO LE P.LLE ACQUISTATE CON IL SUDDETTO ATTO



Si precisa che la Società è attualmente proprietaria dei seguenti terreni

- **P.lle 295, 296, 297 e 303** (la p.lla 335 è stata venduta)

PARTICELLA 295

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha asse ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	67	295	-		SEMIN ARBOR	3	17,78	Euro 6,89 L. 13,335	Euro 3,72 L. 16,891	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)
Notifica							Partita	77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 161 - foglio 67 particella 191 - foglio 67 particella 192 - foglio 67 particella 193 - foglio 67 particella 194 - foglio 67 particella 196 - foglio 67 particella 197 - foglio 67 particella 198 - foglio 67 particella 199 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 296

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha asse ca		Dominicale	Agrario		
1	67	296		-	SEMIN ARBOR	3	00 94	Euro 0,46 L. 705	Euro 0,46 L. 893	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)	
Notifica							Partita	77634			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 297

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha asse ca		Dominicale	Agrario	
1	67	297	-		SEMIN ARBORE	3	02 51	Euro 1,01 L. 1.958	Euro 1,28 L. 2.480	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)
Notifica						Partita		77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 303

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Parr	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha asse ca		Dominicale	Agrario	
1	67	303		-	SEMIN ARBOR	3	16 19	Euro 6,24 L. 12,075	Euro 7,90 L. 15,295	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)
Notifiche						Partita	77634			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 304

SITUAZIONE INTESATARI DEI TERRENI IN PRECEDENZA DESCRITTI

PERIODO	PROPRIETÀ
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 01/06/1977	
Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/06/1953 (antecedente all'impianto meccanografico)	
TESTAMENTO OLOGRAFO del 24/06/1953 Voltura in atti dal 30/06/1994 Repertorio n.: 12150 Rogante: ALLEVA I. Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO Volume: 658 n: 99 del 24/06/1994 (n. 2391.1/1994)	
Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/03/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)	
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/03/1967 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 222 Rogante: TRIBUNALE Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO n: 169 del 22/05/1967 (n. 2493.1/1994)	
Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/10/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)	CARBONI Lea, GIRARDI Antonio, GIRARDI Augusto, GIRARDI Filemone, GIRARDI Giuseppe, GIRARDI Mattia, GIRARDI Nazzareno, GIRARDI Ida Rosa,
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/1973 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 1260 Rogante: SILENZI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO Volume: 293 n: 3383 del 26/10/1973 (n. 4593.1/1973)	
Situazione degli intestati dal 02/05/1978	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1978 in atti dal 07/07/1994 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 12520 n: 22 del 17/03/1989 (n. 2392.2/1994)	

Situazione degli intestati dal 25/02/1989	PICENO
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1989 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 18037 Rogante: CAPPELLI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO n: 573 del 16/03/1989 (n. 1314.1/1989)	
Situazione degli intestati dal 14/06/1989	ASCOLI PICENO
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1989 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 19611 Rogante: CAPPELLI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO n: 1113 del 03/07/1989 (n. 2603.1/1989)	
Situazione degli intestati dal 02/01/1990	---
TESTAMENTO OLOGRAFO del 02/01/1990 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 22878 Rogante: CAPPELLI N. Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO Volume: 622 n. 70 del 18/06/1990 (n. 2202.2/1994)	
Situazione degli intestati dal 11/06/1991	---
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1991 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 30138 Rogante: CAPPELLI N. Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO n: 1330 del 18/07/1991 (n. 2691.1/1991)	
Situazione degli intestati dal 18/03/2005	con sede in
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/03/2005 Repertorio n.: 90462 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1709.1/2005)	
Situazione degli intestati dal 25/03/2005	O,
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/05/2005 Repertorio n.: 7849 Rogante: GENOVA NICOLA Sede: MOSCIANO SANT'ANGELO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2552.1/2005)	
Situazione degli intestati dal 12/05/2005	con
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/05/2005 Repertorio n.: 91289 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2823.1/2005)	

A Rogito del Notaio

2) 16/03/2006 Rep. 117934/5812; trascritto in atti 04/04/2006 ai nn 3726/2510.

Mediante il quale, la stessa, acquista i **TERRENI** distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 261, 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 331, 332, 333, 334 e 336 dalla Società.

IN VERDE LE P.LLE DI PROPRIETA' DELLA SUDDETTA SOCIETA'



La stessa è attualmente proprietaria dei seguenti terreni

277, 284, 287, 292, 293, 299, 302, 331, 332, 333, 334.

(le p.lle 261, 285, 286, 294, 300, 301 e 336 sono state vendute e/o variate)

PARTICELLA 277

Situazione dell'Immobile dal 27/03/2007

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Parcella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito			
						In are ca		Domandata Euro 0,82	Aggravio Euro 1,94		
1	67	277		-	SEMIN ARBOR	3 02 11					VARIANTE D'UFFICIO del 27/03/2007 protocollo n. AP0127169 in atti dal 27/03/2007 ISTANZE PROT. N. 42821 E N. 124610 DEL 23.03.07 (n. 231.1/2007)
Notifica						Partita					
Riserve						5 Ratifica ufficio frazionamento indotto					
Annotazioni	variate con i numeri 462 - 463 del foglio n. 67 ratifica di errore commesso con fraz. n. 581/1991										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 462 - foglio 67 particella 463

PARTICELLA 284

Situazione dell'Immobile dal 20/09/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	67	284		-	SEMIN ARBOR	3	00 78	Euro 0,30 L. 585	Euro 0,38 L. 741	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)
Notifica							Partita	77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 263 - foglio 67 particella 276 - foglio 67 particella 277 - foglio 67 particella 278 - foglio 67 particella 279 - foglio 67 particella 289 - foglio 67 particella 281 - foglio 67 particella 282 - foglio 67 particella 283 - foglio 67 particella 285 - foglio 67 particella 286 - foglio 67 particella 287 - foglio 67 particella 288 - foglio 67 particella 289 - foglio 67 particella 290

PARTICELLA 287

Situazione dell'Immobile dal 20/09/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Parcella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
I	67	287		-	SEMIN ARBORE	3	01 71	Euro 0,66 L. 1.285	Euro 1,94 L. 1.625	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)
Notifica						Partita		77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 263 - foglio 67 particella 276 - foglio 67 particella 277 - foglio 67 particella 278 - foglio 67 particella 279 - foglio 67 particella 280 - foglio 67 particella 281 - foglio 67 particella 282 - foglio 67 particella 283 - foglio 67 particella 284 - foglio 67 particella 285 - foglio 67 particella 286 - foglio 67 particella 288 - foglio 67 particella 289 - foglio 67 particella 290

PARTICELLA 292

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	67	292		-	SEMIN ARBOR	3	13 75	Euro 5,33 L. 10,513	Euro 6,75 L. 15,065	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)	
Notifica						Partita		77634			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 293

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	67	293		-	SEMIN ARBOR	3	03 67	Euro 1,42 L. 2.753	Euro 1,80 L. 3.487	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)
Notifica						Partita		77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 299

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

FRAZIONAMENTO IN ATTO										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			
					ha are ca		Dominicale	Agrario		
							Euro 1,12 L. 2.168	Euro 1,42 L. 2.746		
1	67	299		SEMIN AREOE	3	02 89				FRAZIONAMENTO in atto del 26/10/1995 (n. 881.3/1991)
Notifica					Partita		77634			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 302

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	67	302		-	SEMIN ARBOR	3	01 65	Euro 0,64 L. 1.238	Euro 0,81 L. 1.565	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)
Notifica						Partita		77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 331

Situazione dell'Immobile dal 06/11/1995

FRAZIONAMENTO del 06/11/1995											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1.	67	331		-	SEMIN ARBOR	3	11 13	Euro 4,33 L. 9,385	Euro 5,49 L. 10,621	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2470/1995)	
Notifica						Partita		77634			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 283

PARTICELLA 332

Situazione dell'Immobile dal 06/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	67	332		-	SEMIN ARBOR	3 00 05		Dominicale Euro 0,02 L. 38	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)
Notifica				Partita		77634			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 283

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 331

PARTICELLA 333

Situazione dell'Immobile dal 06/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	67	333		-	SEMIN ARBOR	3 06 20		Dominicale Euro 2,40 L. 4.550	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.2/1995)
Notifica				Partita		77634			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 298

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 331

PARTICELLA 334

Situazione dell'Immobile dal 06/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	67	334		-	SEMIN ARBOR	3 01 38		Dominicale Euro 0,63 L. 960	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.2/1995)
Notifica				Partita		77634			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 298

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 333

SITUAZIONE INTESATARI DEI TERRENI IN PRECEDENZA DESCRITTI

PERIODO	PROPRIETÀ
Situazione degli intestati dal 07/07/1994	Per i passaggi in precedenza intercorsi si rimanda a quanto in precedenza descritto dal 07/07/1994 alla situazione presente all'Impianto meccanografico del 01/06/1977.
Situazione degli intestati dal 20/09/1994	<i>Proprietà</i>
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1991 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 30138 Rogante: CAPPELLI N. Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO n.: 1330 del 18/07/1991 (n. 2691.1/1991)	
Situazione degli intestati dal 18/03/2005	<i>con</i>
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/03/2005 Repertorio n.: 90462 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1709.1/2005)	
Situazione degli intestati dal 25/03/2005	<i>con</i>
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/05/2005 Repertorio n.: 7849 Rogante: GENUA NICOLA Sede: MOSCIANO SANT'ANGELO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2552.1/2005)	
Situazione degli intestati dal 16/05/2005	<i>con</i>
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/05/2005 Repertorio n.: 91329 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2862.1/2005)	
Situazione degli intestati dal 16/03/2006	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2006 Repertorio n.: 117934 Rogante: CESARINI BRUNO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2510.1/2006)	

A Rogito del Notaio CAPPELLI Nazzareno, del:

3) 26/02/2008 Rep. 103790/25627; trascritto il 20/03/2008 ai nn 2584/1596

Mediante il quale, la stessa, acquista il TERRENO distinto presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 511 dai

IN VERDE LE P.LLE ACQUISTATE CON IL SUDETTO ATTO



PARTICELLA 511

Situazione dell'Immobile dal 13/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA	
	Foglio	Particella	Sub	Pom	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Eredito		
1	67	511		-	SEMINATIVO 3	45 80		Dominicale Euro 18,91	Asinario Euro 13,65	FRAZIONAMENTO del 13/02/2008 protocollo n. AP0377992 in atti dal 13/02/2008 (n. 377992/1/2008)
Nella variazione sono stati copresi i seguenti immobili: - foglio 67 particella 3 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 67 particella 510										

SITUAZIONE INTESTATARI DEL TERRENO ALLA P.LLA 511

Situazione degli intestati dal 14/06/1989	Per i passaggi in precedenza intercorsi si rimanda a quanto in precedenza descritto dal 14/06/1989 alla situazione presente all'Impianto meccanografico del 01/06/1977.
Situazione degli intestati dal 02/01/1990	TESTAMENTO OLOGRAFO del 02/01/1990 Voltura in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 22878 Rogante: CAPPELLI N. Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO Volume: 622 n: 79 del 19/06/1990 (n. 2393.2/1994)
Situazione degli intestati dal 15/05/2003	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/05/2003 protocollo n. 00115525 in atti dal 25/08/2003 Registrazione: UR Sede: ASCOLI PICENO Volume: 746 n: 78 del 25/06/2003 SUCC. DI CARBONI LEA (n. 7069.1/2003)
Situazione degli intestati dal 03/10/2007	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2007 protocollo n. AP0339816 Voltura in atti dal 04/12/2007 Repertorio n.: 102530 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' TRASC. 6670/07 (n. 9316.1/2007)
Situazione degli intestati dal 26/02/2008	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 103790 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1596.1/2008)

TERRENI ATTUALMENTE INTESTATI ALLA SOCIETA'



SI PRECISA CHE

Alcuni dei terreni in precedenza indicati, per come attualmente distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno, precisamente al foglio 67 p.lle 284, 287, 293, 296, 297, 299 e 302, di qualità SEMIN ARBOR, risultano adibiti a strada podereale utilizzata dai vari proprietari degli immobili ad essa collegati. Si rileva un ulteriore percorso di accesso "sterrato" realizzato a ridosso delle p.lle 303, 335 e 511.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – TERRENI (NCT)

Gli immobili di seguito riportati riguardano le particelle di terreno acquistate dalla suddetta Società tra il 2005 ed il 2008 e successivamente oggetto di soppressione e/o variazione.



Immobili attualmente identificati dalle P.lle 521 e 524 oggetto di “edificazione”

PARTICELLA 261

Numero di mappa soppresso dal 03/10/2011

Anno di mappa soppressa del 03/10/2011										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	67	261		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 03/10/2011 protocollo n. AP0229433 in atti dal 03/10/2011 presentato il 03/10/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 229433.1/2011)
Notifica						Partita		0		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 524

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario		
1.	67	261		-	SEMIN ARBOR	18 71		Euro 7,25 L. 14.035	Euro 9,18 L. 17.775	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.5/1991)
Notifica						Partita		77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 285

Numero di mappa soppresso dal 13/04/2011

Mappale di mappa soppressa del 13/04/2011										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1.	67	285		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 13/04/2011 protocollo n. AP0992576 in atti dal 13/04/2011 presentato il 13/04/2011 (n. 92376.1/2011)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 521

Situazione dell'Immobile dal 20/09/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario		
1.	67	285		-	SEMIN ARBOR	00 98		Euro 0,38 L. 735	Euro 6,48 L. 931	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)
Notifica						Partita		77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 263 - foglio 67 particella 277 - foglio 67 particella 278 - foglio 67 particella 279 - foglio 67 particella 280 - foglio 67 particella 281 - foglio 67 particella 282 - foglio 67 particella 283 - foglio 67 particella 284 - foglio 67 particella 286 - foglio 67 particella 287 - foglio 67 particella 288 - foglio 67 particella 289 - foglio 67 particella 290

PARTICELLA 286

Numero di mappa soppresso dal 13/04/2011

Annotazioni di mappa soppressa dal 13/04/2011										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	67	286		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 13/04/2011 protocollo n. AP092576 in atti dal 13/04/2011 presentato il 13/04/2011 (n. 92376.1/2011)
Notifica							Partita		0	
Annotazioni							di studio: soppressa e unita al fg. 67 n. 521			

Situazione dell'Immobile dal 20/09/1994

FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	67	296	-	-	SEMIN ARBOR	3 08,17		Euro 5,16 L. 6.128	Euro 4,01 L. 7.762	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)	
Notifica							Partita	77634			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 263 - foglio 67 particella 276 - foglio 67 particella 277 - foglio 67 particella 278 - foglio 67 particella 279 - foglio 67 particella 280 - foglio 67 particella 281 - foglio 67 particella 282 - foglio 67 particella 283 - foglio 67 particella 284 - foglio 67 particella 285 - foglio 67 particella 287 - foglio 67 particella 288 - foglio 67 particella 289 - foglio 67 particella 290

PARTICELLA 294

Numero di mappa soppresso dal 13/04/2011

Foglio di mappa soppresso del 13/04/2011										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	67	294		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappa del 13/04/2011 protocollo n. AP0992376 in atti dal 13/04/2011 presentato il 15/04/2011 (n. 92376.2/2011)
Notifica						Partita		0		
Annotazioni		di studio: soppressa e unita al fg. 67 n. 521								

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

FRAGIONE DELL'IMMOBILE - del 26/10/1995										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	67	294	-	-	SEMIN ARBOR	3 18,00		Euro 6,81 L. 11.250	Euro 7,36 L. 14.280	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)
Notifica						Partita		77634		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 300

Numero di mappa soppresso dal 13/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	67	300		-	SOPPRESSO	00,00				Tipo mappa del 13/04/2011 protocollo n. AP0062376 in atti dal 13/04/2011 presentato il 13/04/2011 (n. 92376.2/2011)
Notizie						Partita	0			
Annotazioni		di studio: soppressa e unita al fg. 67 n. 521								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 286 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 321

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

FRAZIONAMENTO del FOLIO 67 del 26/10/1995											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	67	300	-	-	SEMIN ARBOR	3 14,05		Euro 5,46 L. 10.568	Euro 6,91 L. 15.386	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)	
Notifica						Partita		77634			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 301 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

PARTICELLA 301

Numero di mappa soppresso dal 13/04/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	67	301		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappa del 13/04/2011 protocollo n. AP0092376 in atti dal 13/04/2011 presentato il 13/04/2011 (n. 92376.2/2011)
Notizie						Partita		0		
Annotazioni		di studio: soppressa e unita al fog. 67 n. 521								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 286 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 321

Situazione dell'Immobile dal 26/10/1995

FRAZIONAMENTO DEL FEMMECCE AN. 15.10.1995											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	67	301	-	-	SEMIN ARBOR	3 07,18		Euro 2,78 L. 5.385	Euro 3,82 L. 6.821	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/10/1995 (n. 881.3/1991)	
Notifica						Partita		77634			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 261 - foglio 67 particella 291 - foglio 67 particella 292 - foglio 67 particella 293 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 295 - foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 297 - foglio 67 particella 298 - foglio 67 particella 299 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 302 - foglio 67 particella 303 - foglio 67 particella 304

Le suddette particelle hanno variato e/o originato, tra le altre, gli identificativi attribuiti ai due terreni distinti presso NCT; successivamente oggetto di edificazione, e precisamente:

PARTICELLA 521

Area di enti urbani e promiscui dal 13/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito	
1	67	521	-	-	ENTE URBANO	45 - 42		Dominicale Agrario	
Tipo mappale del 13/04/2011 protocollo n. AP0992576 in atti dal 13/04/2011 presentato il 13/04/2011 (n. 92376.2/2011)									
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:									
- foglio 67 particella 296 - foglio 67 particella 294 - foglio 67 particella 300 - foglio 67 particella 201									

PARTICELLA 524

Area di enti urbani e promiscui dal 03/10/2011

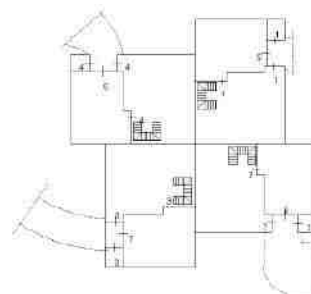
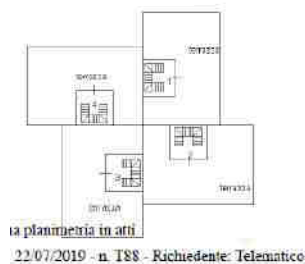
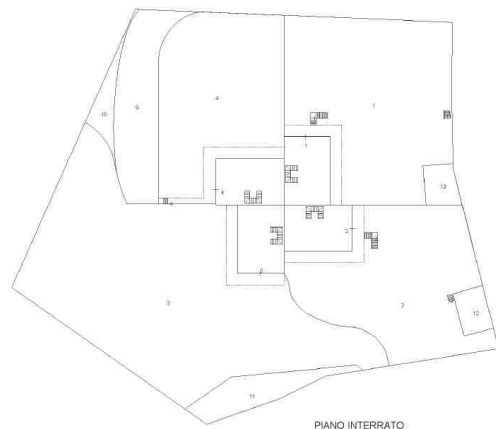
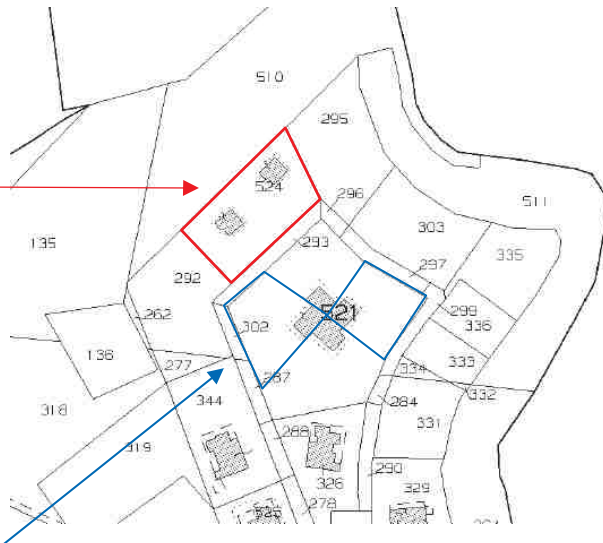
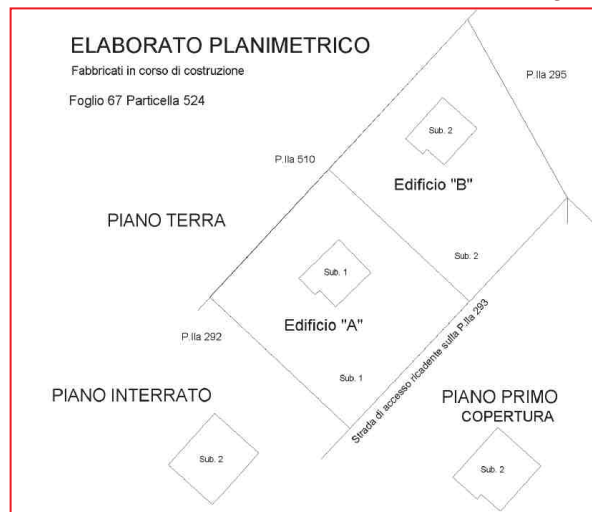
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito	
1	67	524	-	-	ENTE URBANO	15 - 71		Dominicale Agrario	
Tipo mappale del 03/10/2011 protocollo n. AP0219433 in atti dal 03/10/2011 presentato il 03/10/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 229433.1/2011)									
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:									
- foglio 67 particella 201									

DATI CATASTALI – FABBRICATI (NCEU)

I tre corpi di fabbrica, ricadenti all'interno delle particelle 521 e 524, racchiudono al loro interno le quattro unità abitative ed i quattro garage oggetto della presente relazione oltre le porzioni non più della Società:

Situazione degli intestati

ELABORATI PLANIMETRICI PARTICELLE 524 e 521



PARTICELLA 521

PARTICELLA 521 SUB 2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		67	521	2	1		A/2	5	7,5 vani	Totale: 229 m² Totale escluse aree scoperte*: 182 m²		Euro 735,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1-I-1								
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Sezione - Foglio 67 - Particella 521

PARTICELLA 521 SUB 4

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		67	521	4	1		A/2	5	7,5 vani	Totale: 227 m² Totale escluse aree scoperte*: 180 m²		Euro 735,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1-I-1								
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Sezione - Foglio 67 - Particella 521

PARTICELLA 521 SUB 6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		67	521	6	1		C/6	5	46 m²	Totale: 52 m²		Euro 128,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1								
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Sezione - Foglio 67 - Particella 521

PARTICELLA 521 SUB 8

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		67	521	8	1		C/6	5	46 m²	Totale: 52 m²		Euro 128,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1								
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Sezione - Foglio 67 - Particella 521

PARTICELLA 524

PARTICELLA 524 SUB 1

Unità immobiliare dal 04/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		67	524	1			F/3						COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 - in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)
Indirizzo					FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio A Piano S1-T-1								
Notifica					Partita								
					Mod.58								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Foglio 67 - Particella 524

PARTICELLA 524 SUB 2

Unità immobiliare dal 04/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		67	524	2			F/3						COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 - in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)
Indirizzo					FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio B Piano S1-T-1								
Notifica					Partita								
					Mod.58								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Foglio 67 - Particella 524

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI RIGUARDANTI LA PROCEDURA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, del suddetto Comune risultano distinti presso NCEU del Comune di Ascoli Piceno, i seguenti immobili:

SOCIETA' INTESTATRIA

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Situazione aggiornata al: 10/08/2022

Soggetto selezionato

Immobili individuati: 22

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA - NCEU

	Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1-T - 1	67	521	2	Zone 1 Cat.A/2	05	7,5 vani	Euro: 735,95		
☐	F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1-T - 1	67	521	4	Zone 1 Cat.A/2	05	7,5 vani	Euro: 735,95		
☐	F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1	67	521	6	Zona 1 Cat.C/5	05	45 m ²	Euro: 128,29		
☐	F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Piano S1	67	521	8	Zona 1 Cat.C/5	05	45 m ²	Euro: 128,29		
☐	F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio A Piano S1-T - 1	67	524	1	Cat.F/3			Euro:		
☐	F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio B Piano S1-T - 1	67	524	2	Cat.F/3			Euro:		

I cespiti che individuano gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare sono distinti presso NCEU di detto Comune con i seguenti dati identificativi:

ABITAZIONI

Bene N. 1 – Abitazione di tipo civile

FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1-T-1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinta presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio 67 p.lla 521 subalterno 2

Cat. A/2, cl 5, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. Totale: 229 m² Tot escluse aree scoperte: 182 m²; Rendita 735,95 €

Bene N. 2 – Abitazione di tipo civile

FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1-T-1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinta presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio 67 p.lla 521 subalterno 4

Cat. A/2, cl 5, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. Totale: 227 m² Tot escluse aree scoperte: 180 m²; Rendita 735,95 €

AUTORIMESSE

Bene N. 3 – Autorimessa

FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinta presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio 67 p.lla 521 subalterno 6

Cat. C/6, cl 5, Cons. 46 m², Sup. Cat. Totale: 52 m²; Rendita 128,29 €

Bene N. 4 – Autorimessa

FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinta presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio 67 p.lla 521 subalterno 8

Cat. C/6, cl 5, Cons. 46 m², Sup. Cat. Totale: 52 m²; Rendita 128,29 €

FABRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Bene N. 5 – Fabbricato in corso di costruzione - Cat. F/3

FRAZIONE MONTEROCCO SNC Edificio A; piano: S1-T-1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinta presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio **67** p.lla **524** subalterno **1**

Bene N. 6 – Fabbricato in corso di costruzione - *Cat. F/3*

FRAZIONE MONTEROCCO SNC Edificio B; piano: S1-T-1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinta presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio **67** p.lla **524** subalterno **2**

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA - NCT

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	277		SEMIN ARBOR	03	211	R.D. Euro: 0,82 R.A. Euro: 1,04		
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	284		SEMIN ARBOR	03	78	R.D. Euro: 0,30 R.A. Euro: 0,38	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	287		SEMIN ARBOR	03	171	R.D. Euro: 0,66 R.A. Euro: 0,84	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	292		SEMIN ARBOR	03	1375	R.D. Euro: 5,33 R.A. Euro: 6,75	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	293		SEMIN ARBOR	03	367	R.D. Euro: 1,42 R.A. Euro: 1,80	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	295		SEMIN ARBOR	03	1778	R.D. Euro: 6,89 R.A. Euro: 8,72	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	296		SEMIN ARBOR	03	94	R.D. Euro: 0,36 R.A. Euro: 0,46	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	297		SEMIN ARBOR	03	261	R.D. Euro: 1,01 R.A. Euro: 1,28	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	299		SEMIN ARBOR	03	289	R.D. Euro: 1,12 R.A. Euro: 1,42	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	302		SEMIN ARBOR	03	185	R.D. Euro: 0,64 R.A. Euro: 0,81	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	303		SEMIN ARBOR	03	1610	R.D. Euro: 6,24 R.A. Euro: 7,90	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	331		SEMIN ARBOR	03	1118	R.D. Euro: 4,33 R.A. Euro: 5,49	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	332		SEMIN ARBOR	03	5	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,02	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	333		SEMIN ARBOR	03	620	R.D. Euro: 2,40 R.A. Euro: 3,04	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	334		SEMIN ARBOR	03	128	R.D. Euro: 0,50 R.A. Euro: 0,63	0077634	
○	T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	67	511		SEMINATIVO	03	4580	R.D. Euro: 18,92 R.A. Euro: 23,65		

TERRENI

FRAZIONE MONTEROCCO SNC; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Bene N. 7 – Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **277**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 02 are 11 ca; Reddito Domenicale 0,82 € Agrario 1,04 €

Bene N. 8 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **284**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 00 are 78 ca; Reddito Domenicale 0,306 € Agrario 0,38 €

Bene N. 8 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **287**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 01 are 71 ca; Reddito Domenicale 0,66 € Agrario 0,84 €

Bene N. 10 – Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **292**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 13 are 75 ca; Reddito Domenicale 5,33 € Agrario 6,75 €

Bene N. 11 – Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **293**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 3 are 67 ca; Reddito Domenicale 1,42 € Agrario 1,80 €

Bene N. 12 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **295**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 17 are 78 ca; Reddito Domenicale 6,89 € Agrario 8,72 €

Bene N. 13 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **296**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 00 are 94 ca; Reddito Domenicale 0,36 € Agrario 0,46 €

Bene N. 14 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **297**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 02 are 61 ca; Reddito Domenicale 1,01 € Agrario 1,28 €

Bene N. 15 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **299**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 02 are 89 ca; Reddito Domenicale 1,12 € Agrario 1,42 €

Bene N. 16 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **302**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 01 are 65 ca; Reddito Domenicale 0,64 € Agrario 0,81 €

Bene N. 17 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **303**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 16 are 10 ca; Reddito Domenicale 6,24 € Agrario 7,90 €

Bene N. 18 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **331**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 11 are 18 ca; Reddito Domenicale 4,33 € Agrario 5,49 €

Bene N. 19 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **332**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 00 are 05 ca; Reddito Domenicale 0,02 € Agrario 0,02 €

Bene N. 20 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **333**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 06 are 20 ca; Reddito Domenicale 2,40 € Agrario 3,04 €

Bene N. 21 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **334**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 01 are 28 ca; Reddito Domenicale 0,50 € Agrario 0,63 €

Bene N. 22 - Terreno

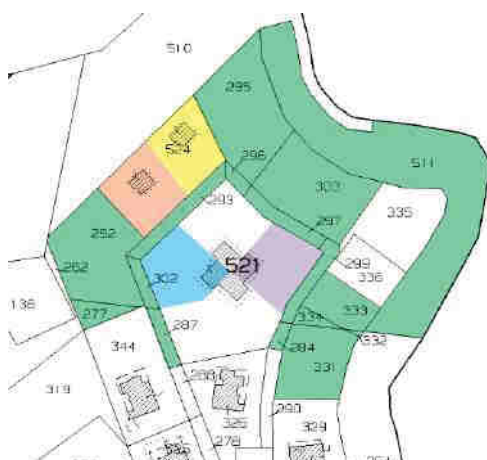
Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **511**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 45 are 80 ca; Reddito Domenicale 18,92 € Agrario 23,65 €

FORMAZIONE LOTTI

CINQUE DISTINTI LOTTI

Gli immobili in precedenza descritti verranno di seguito ricompresi in CINQUE DISTINTI LOTTI, così composti:



LOTTO UNO

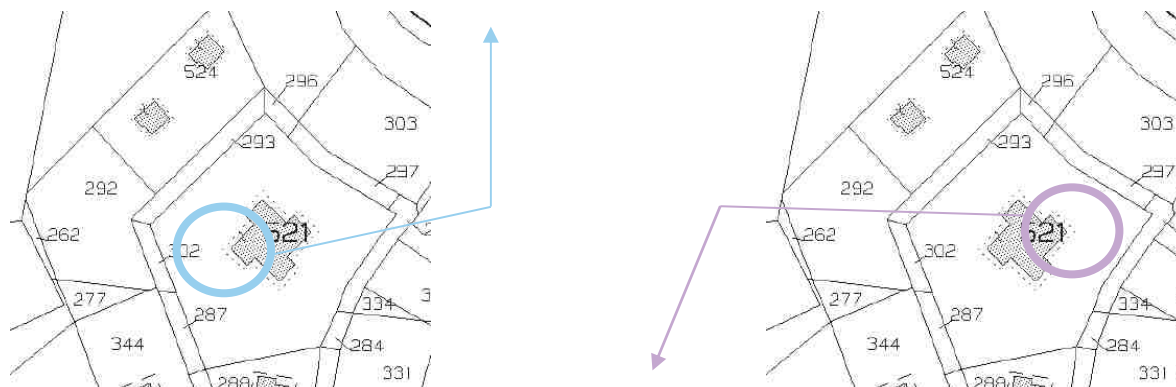
Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	521	2	1	A/2	5	7,5 vani	Totale: 229 m ² Totale escluse aree scoperte: 182 m ²	€ 735,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene N° 3 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	521	6	1	C/6	5	46 m ²	Totale: 52 m ²	€ 128,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

INDIVIDUAZIONE LOTTI UNO E DUE ALL'INTERNO DELL'ESTRATTO DI MAPPA



LOTTO DUE

Bene N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	521	4	1	A/2	5	7,5 vani	Totale: 227 m ² Totale escluse aree scoperte: 180 m ²	€ 735,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene N° 4 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	521	8	1	C/6	5	46 m ²	Totale: 52 m ²	€ 128,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

INDIVIDUAZIONE POSIZIONE DEI LOTTI ALL'INTERNO DELL'ESTRATTO DI MAPPA

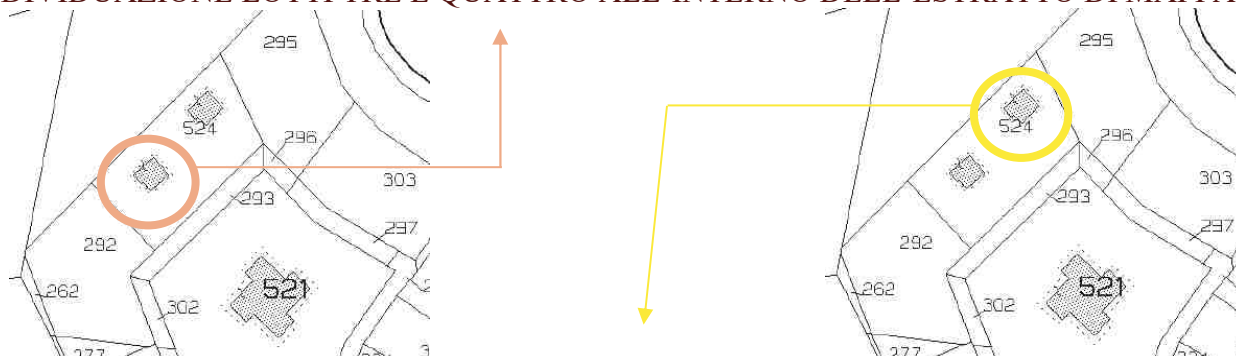
LOTTO TRE

Bene N° 5 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	

	67	524	1		F/3					COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)
--	----	-----	---	--	-----	--	--	--	--	---

INDIVIDUAZIONE LOTTI TRE E QUATTRO ALL'INTERNO DELL'ESTRATTO DI MAPPA



LOTTO QUATTRO

Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	524	2		F/3					COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)

LOTTO CINQUE

Bene N° 7 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito			
							Dominicale	Agrario		
	67	277	-	SEMIN ARBOR	3	02 11	€ 0,82	€ 1,04	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/03/2007 protocollo n. AP0127168 in atti dal 27/03/2007 ISTANZE PROT. N. 42821 E N. 124810 DEL 23.03.07 (n. 231.1/2007)	

Bene N° 8 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito			
							Dominicale	Agrario		
	67	284	-	SEMIN ARBOR	3	00 78	€ 0,30	€ 0,38	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)	

Bene N° 9 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito			
							Dominicale	Agrario		
	67	287	-	SEMIN ARBOR	3	01 71	€ 0,66	€ 0,84	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)	

Bene N° 10 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)										
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	292	-	SEMIN ARBOR	3	13 75	€ 5,33	€ 6,75	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 11 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	293	-	SEMIN ARBOR	3	03 67	€ 1,42	€ 1,80	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 12 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	295	-	SEMIN ARBOR	3	17 78	€ 6,89	€ 8,72	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 13 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	296	-	SEMIN ARBOR	3	00 94	€ 0,36	€ 0,46	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 14 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	297	-	SEMIN ARBOR	3	02 61	€ 1,01	€ 1,28	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 15 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	299	-	SEMIN ARBOR	3	02 89	€ 1,12	€ 1,42	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 16 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	302	-	SEMIN ARBOR	3	01 65	€ 0,64	€ 0,81	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 17 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	303	-	SEMIN ARBOR	3	16 10	€ 6,24	€ 7,90	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 18 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	331	-	SEMIN ARBOR	3	11 18	€ 4,33	€ 5,49	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

Bene N° 19 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	332	-	SEMIN ARBOR	3	00 05	€ 0,02	€ 0,02	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

Bene N° 20 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	333	-	SEMIN ARBOR	3	06 20	€ 2,40	€ 3,04	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

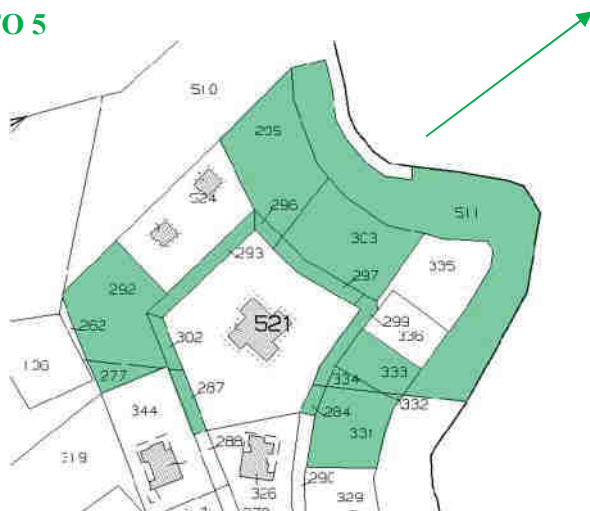
Bene N° 21 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	334	-	SEMIN ARBOR	3	01 28	€ 0,50	€ 0,63	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

Bene N° 22 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	511	-	SEMININA TIVO	3	45 80	€ 18,92	€ 23,65	FRAZIONAMENTO del 13/02/2008 protocollo n. AP0377992 in atti dal 13/02/2008 (n. 377992.1/2007)

CAMPITURA CON INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI RICOMPRESI NEL LOTTO CINQUE
TERRENI
LOTTO 5



Su alcune particelle (evidenziate con il colore verde) è stata realizzata la strada di collegamento

CONFINI LOTTI

LOTTO UNO composto dall'abitazione e dall'autorimessa realizzati sulla p.lla 521, confina con:

L'ABITAZIONE (sub 2) con le abitazioni ai sub 1 e 3, con l'autorimessa al sub 7, con l'autorimessa ad essa collegata al sub 6, con la strada poderale realizzata sulle p.lle le particelle 297 e 299, salvo altri e più precisi confini.

L'AUTORIMESSA (sub 6) con l'abitazione al sub 1, con l'area esterna e con l'abitazione ad essa collegata al sub 2, salvo altri e più precisi confini.

LOTTO DUE composto dall'abitazione e dall'autorimessa realizzati sulla p.lla 521, confina con:

L'ABITAZIONE (sub 4) con le abitazioni ai sub 1 e 3, con l'autorimessa al sub 5, con l'autorimessa ad essa collegata al sub 8, con la strada poderale realizzata sulle p.lle le particelle 293 e 302, salvo altri e più precisi confini.

L'AUTORIMESSA (sub 8) con l'abitazione al sub 3, con l'area esterna e con l'abitazione ad essa collegata al sub 4, salvo altri e più precisi confini.

LOTTO TRE composto da un fabbricato in corso di costruzione, provvisto di abitazione ed autorimessa, realizzato sulla p.lla 524, confina con:

FABBRICATO denominato "EDIFICIO A" (Sub 1) con "Edificio B" (Sub 2) ed area esterna ad esso collegata, P.lle 292, 510 e 293 (strada), salvo altri e più precisi confini.

LOTTO QUATTRO composto da un fabbricato in corso di costruzione, provvisto di abitazione ed autorimessa, realizzato sulla p.lla 524, confina con:

FABBRICATO denominato "EDIFICIO B" (Sub 2) con "Edificio A" (Sub 1) ed area esterna ad esso collegata, P.lle 295, 510 e 293 (strada), salvo altri e più precisi confini.

LOTTO CINQUE composto da diverse porzioni di terreno, ognuna delle quali confina con:

TERRENO (P.lla 277) con le p.lle 262, 318 e 344, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 284) con le p.lle 290, 299, 331 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 287) con le p.lle 288, 302, 344 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 292) con le p.lle 262, 277, 293, 302, 510 e 524, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 293) con le p.lle 292, 296, 302, 521 e 524, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 295) con le p.lle 296, 303, 510, 511 e 524, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 296) con le p.lle 293, 295, 297 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 297) con le p.lle 296, 299, 303 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 299) con le p.lle 284, 297, 333, 334, 335, 336 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 302) con le p.lle 287, 292, 293, 344 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 303) con le p.lle 295, 297, 299, 335 e 511 salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 331) con le p.lle n. 264, 284, 290, 329, 332 e 334 salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 332) con le p.lle 264, 331 e 333 salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 333) con le p.lle 299, 332, 334, 336 e 511, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 334) con le p.lle n. 299, 331 e 333, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 511) con le p.lle n. 264, 295, 303, 333, 335, 336 e 510, Via Monterocco, salvo altri e più precisi confini.

PARTI COMUNI

- I fabbricati ricadenti nella p.lla 521 presentano delle porzioni comuni e delle aree di accesso condivise.
- I fabbricati ricadenti nella p.lla 524 presentano delle porzioni comuni e delle aree di accesso condivise.
- I confini fisici tra le particelle di terreno risultano materializzati solo parzialmente.
- Le porzioni condivise e le aree comuni dovranno essere gestite e mantenute secondo un principio di proporzionalità tra i vari condomini.
- Alcuni terreni appaiono adibiti a strade poderali.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo i vari immobili sono risultati non arredati, parzialmente rifiniti, non occupati, non utilizzati e non abitati.

I terreni versano in stato di abbandono.

PROVENIENZE – ACQUISTI TERRENI

ATTI DI PROVENIENZA INTERCORSI

Con gli atti di compravendita intercorsi, per come di seguito descritti, la Società PROGETTO CASA S.R.L. è divenuta proprietaria dei terreni contraddistinti dalle *particelle* 261, 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 334, 331, 332, 333, 336.

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 261 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 18 are 71 centiare N. civico -
Immobile n. 2	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 277 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 4 are 95 centiare N. civico -
Immobile n. 3	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 284 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 78 centiare N. civico -
Immobile n. 4	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 285 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 98 centiare N. civico -
Immobile n. 5	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 286 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 8 are 17 centiare N. civico -
Immobile n. 6	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 287 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 1 are 71 centiare N. civico -
Immobile n. 7	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 292 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 13 are 75 centiare N. civico -
Immobile n. 8	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 293 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 3 are 67 centiare N. civico -
Immobile n. 9	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 294 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 15 are N. civico -

Immobile n. 10	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 299 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 2 are 89 centiare N. civico -
Immobile n. 11	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 300 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 14 are 8 centiare N. civico -
Immobile n. 12	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 301 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 7 are 10 centiare N. civico -
Immobile n. 13	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 302 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 1 are 65 centiare N. civico -
Immobile n. 14	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 334 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 1 are 28 centiare N. civico -
Immobile n. 15	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 331 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 11 are 18 centiare N. civico -
Immobile n. 16	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 332 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 5 centiare N. civico -
Immobile n. 17	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 333 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 6 are 20 centiare N. civico -
Immobile n. 18	A462 - ASCOLI PICENO TERRENI 67 Particella 336 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP)	Subalterno Consistenza	- 6 are 22 centiare N. civico -



[illegible]

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			16/03/2006	117934	5812
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/04/2006	3726	2510
TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 261, 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 334, 331, 332, 333, 334, 336					

ATTI DI PROVENIENZA INTERCORSI

Con l'atto di compravendita di seguito descritto, la Società PROGETTO CASA S.R.L. è divenuta proprietaria dei terreni contraddistinti dalle *particelle 295, 296, 297, 303 e 335*

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	A462 - ASCOLI PICENO Comune Catasto Foglio Natura Indirizzo	TERRENI 67 Particella 295 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP) Subalterno Consistenza	- - -	N. civico -
Immobile n. 2	A462 - ASCOLI PICENO Comune Catasto Foglio Natura Indirizzo	TERRENI 67 Particella 296 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP) Subalterno Consistenza	- - -	N. civico -
Immobile n. 3	A462 - ASCOLI PICENO Comune Catasto Foglio Natura Indirizzo	TERRENI 67 Particella 297 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP) Subalterno Consistenza	- - -	N. civico -
Immobile n. 4	A462 - ASCOLI PICENO Comune Catasto Foglio Natura Indirizzo	TERRENI 67 Particella 303 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP) Subalterno Consistenza	- - -	N. civico -
Immobile n. 5	A462 - ASCOLI PICENO Comune Catasto Foglio Natura Indirizzo	TERRENI 67 Particella 335 T - TERRENO LOCALITA' MONTEROCCO	(AP) Subalterno Consistenza	- - -	N. civico -



RESTANO INVARIATE LE PRECEDENTI "PROVENIENZE"

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			12/05/2005	91289	21270
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
	Con detto atto la suddetta Società acquista anche le P.lle 295, 296, 297, 303 e 335	Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/05/2005	4748	2823
TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 295, 296, 297, 303 e 335					

ATTI DI PROVENIENZA INTERCORSI

Con gli atti di compravendita intercorsi, per come di seguito descritti, la Società PROGETTO CASA S.R.L. è divenuta proprietaria del terreno contraddistinti dalla *particella 511*.

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune A462 - ASCOLI PICENO (AP)
 Catasto TERRENI
 Foglio 67 Particella 511 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza 45 are 00 centiare
 Indirizzo LOCALITA' MONTEROCCO N. civico -



PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 13/10/1973	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			13/10/1973	1260	786
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	05/11/1973	5711	4523
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 11/06/1991		CONFERIMENTO IN SOCIETÀ'			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			11/06/1991	30138	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/07/1991	4790	3488
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 02/09/1991	A favore:	CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Atto Amministrativo	Data	Rep.N°	Rac. N°
		Ufficio del Registro di Ascoli Piceno	02/09/1991	79-622	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/09/1991	5905	4322

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 25/06/2003	A favore:	CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Atto Amministrativo	Data	Rep.N°	Rac. N°
		Ufficio del Registro di Ascoli Piceno	25/06/2003	78	746
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	13/02/2006	1658	1116
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 03/10/2007	A favore:	ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			03/10/2007	102530	24981
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/10/2007	11298	6670
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 26/02/2008	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		CAPPELLI Nazzareno	26/02/2008	103790	25627
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/03/2008	2584	1596
TERRENO distinto presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lla 511					

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono emersi i precedenti atti di compravendita trascritti dal 1973; si precisa che non sono state reperite tutte le note di trascrizione riguardanti gli atti che hanno attribuito l'intera proprietà del terreno in oggetto ai soggetti venditori.



IMMOBILI NON OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE ATTI DI VENDITA

ATTI DI COMPRAVENDITA CONTRO LA SOCIETÀ PROGETTO CASA S.R.L.

29

Tipo di atto: 809- EROGAZIONE PARZIALE
 ANNOTAZIONE presentata il 09/02/2009 Registro particolare n. 177 Registro generale n. 1057
Tipo di atto: 809- EROGAZIONE PARZIALE
 ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2009 Registro particolare n. 1169 Registro generale n. 7876
Tipo di atto: 809- EROGAZIONE PARZIALE
 ANNOTAZIONE presentata il 04/12/2009 Registro particolare n. 1644 Registro generale n. 10638
Tipo di atto: 809- EROGAZIONE PARZIALE
 ANNOTAZIONE presentata il 22/06/2010 Registro particolare n. 956 Registro generale n. 5326
Tipo di atto: 809- EROGAZIONE PARZIALE
 ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2011 Registro particolare n. 1210 Registro generale n. 6958
Tipo di atto: 809- EROGAZIONE PARZIALE
 ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2012 Registro particolare n. 84 Registro generale n. 698
Tipo di atto: 0819- RESTRIZIONE DI BENI
 ANNOTAZIONE presentata il 24/02/2012 Registro particolare n. 234 Registro generale n. 1487
Tipo di atto: 0800- PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO
 ANNOTAZIONE presentata il 24/02/2012 Registro particolare n. 235 Registro generale n. 1488
Tipo di atto: 0819- RESTRIZIONE DEI BENI
 ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2012 Registro particolare n. 243 Registro generale n. 1518
Tipo di atto: 0800- ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
 ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2012 Registro particolare n. 1182 Registro generale n. 8154
Tipo di atto: 0800- SOSPENSIONE DI RATA
 ANNOTAZIONE presentata 16/06/2017 Registro particolare n. 539 Registro generale n. 4044
Tipo di atto: 0819- RESTRIZIONE DEI BENI

COMUNICAZIONI

Non sono presenti comunicazioni

TRASCRIZIONI CONTRO

- **SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
 TRASCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 2894 Registro Generale 4887

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO *Data* 17/05/2005 *Numero di repertorio* 1219/2005 *Pubblico ufficiale o Autorità emittente* TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO *Codice fiscale* 800 053 30446 *Sede* ASCOLI PICENO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE *Descrizione* 700 SEQUESTRO

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1 - Immobili n. 22

Distinti presso il NCT di detto Comune al foglio 67, con le particelle: 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 296, 297, 299, 300, 301, 302, 303, 331, 333, 334, 335, 336, 261.

Sezione C - Soggetti

A Favore FRARIO DELL STATO, con sede in Rom.

di proprietà

Sezione D - Ulteriori informazioni

TRATTASI DI AREA FABBRICABILE RICADENTE IN ZONA 8 DI P.R.G. DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO PARI A MQ.16.836

ANNOTAZIONI A MARGINE

ANNOTAZIONE presentata il 08/06/2005 Registro particolare n. 1033 Registro generale n. 5606

Tipo di atto: 0726 – REVOCAZIONE

COMUNICAZIONI

Non sono presenti comunicazioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 5000

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - *Data* 19/05/2005 *Numero di repertorio* 2219

Pubblico ufficiale o Autorità emittente TRIBUNALE ASCOLI PICENO *Codice fiscale* 800 053 30446

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - *Descrizione* 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - *Voltura catastale automatica* NO

Non sono presenti nella convenzione Dati liberi relativi alle sezioni A B e C

Richiedenti

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1 - Immobili n. 17

Distinti presso il NCT di detto Comune al foglio 67, con le particelle: 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 331, 333, 334, 336, 261.

Unità negoziale n. 2 - Immobili n. 5

Distinti presso il NCT di detto Comune al foglio 67, con le particelle: 295, 296, 297, 303, 335.

Sezione C - Soggetti

A Favore

Contro

ANNOTAZIONI A MARGINE

ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2007 Registro particolare n. 2437 Registro generale n. 13103

Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE

COMUNICAZIONI

Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE *Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

Trascrizione presentata il 14/07/2005 Servizio di P.I. di ASCOLI PICENO

Registro particolare n. 3920 Registro generale n. 6731

Tipo di atto: 0706 - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
NON OGGETTO DI RESTRIZIONE DEI BENI**

- **ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO - ATTO TRA VIVI**

TRASCRIZIONE del 15/02/2012 - Registro Particolare 855 Registro Generale 1163

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - *Data* 06/02/2012 *Numero di repertorio* 133126/9331 –

Notaio

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI - *Descrizione* 106 ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO - *Voltura catastale automatica* NO

Sezione B – Immobili, Unità negoziale n. 1 - Immobili n. 3

Distinti presso il NCT di detto Comune al foglio 67, con le particelle: 295/A, 335, 336.

Sezione C - Soggetti

A Favore di COMUNE DI ASCOLI PICENO, con sede in Ascoli Piceno, C.F. 00229010442, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro

Sezione D – Ulteriori informazioni

..... 4) CON LETTERA IN DATA 3 GIUGNO 2010, REGISTRATA AL PROTOCOLLO DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO CON IL N. 34851 LA DETTA SOCIETA' CHIEDEVA L'ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 72/2009 AVENDO IN CORSO UNA REVISIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DA REALIZZARE IN LOCO; 5) TALE RICHIESTA VENIVA ACCOLTA DALLO SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO CON LA NOTA PROT.N. 58266 DEL 6 OTTOBRE 2010; 6) PERTANTO LA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLA PARTICELLA 295/A DEL FOGLIO 67 CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO E', QUINDI, ANCORA DISPONIBILE ED UTILIZZABILE IN RELAZIONE ALL'INDICE DI FABBRICAZIONE PARI A 0,21 (ZERO VIRGOLA VENTUNO) MC/MQ; 7) LA SOCIETA' SUDDETTA HA PRSENTATO ALLO SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO IN DATA 30 DICEMBRE 2010 AL N. 74009/2010 DI PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO (PRATICA EDILIZIA N. 2010/2359) UN PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA RESIDENZA PENTAFAMILIARE SUL TERRENO SITO NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 67 PARTICELLE 335 E 336; 8) IL COMUNE DI ASCOLI PICENO HA SUBORDINATO IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ALLA PRESENTAZIONE DA PARTE DI DETTA SOCIETA' DI UN ATTO MEDIANTE IL QUALE LA STESSA SI OBBLIGA A VINCOLARE LA CAPACITA' EDIFICATORIA PARI A 200,97 MC (DUECENTO VIRGOLA NOVANTASETTE METRI CUBI) DELLA PARTICELLA 295/A FOGLIO 67 CATASTO TERRENI (CORRISPONDENTE AI MQ. 957,00 - METRI QUADRATI NOVECENTOCINQUANTASETTE.....

N.B. Detta trascrizione fa riferimento a fabbricati mai realizzati

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 236 Registro Generale 298

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 15/12/2016 Numero di repertorio 1369 - Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 053 30446 - Sede ASCOLI PICENO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI - Voltura catastale automatica NO

Sezione B – Immobili, Unità negoziale n. 1 - Immobili n. 17

Distinti presso il NCEU di detto Comune al foglio 67, particella 521 sub 2, 3, 4, 6, 7, 8.

A Favore di

Contro

ANNOTAZIONI A MARGINE

ANNOTAZIONE presentata il 08/06/2017 Registro particolare n. 515 Registro generale n. 3852
Tipo di atto: 0705 – CANCELLAZIONE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI MANUFATTI

Tutti e tre i **CORPI DI FABBRICA** si sviluppano su tre livelli, due dei quali fuori terra e uno seminterrato ed appaiono provvisti di una corte di pertinenza ad uso esclusivo.

- Sono presenti N° 4 abitazioni ed N° 4 autorimesse ad esse direttamente collegate.
- Altezza interna utile: PT 2,70 ml; PS1 2,80 ml; P1 2,70 ml;
- Strutture verticali: intelaiatura in cemento armato costituita da travi e pilastri
- Fondazioni: in travi rovesce in cemento armato.
- Copertura: lastrico solare calpestabile ed utilizzabile, provvisto di parapetto.
- Pareti esterne ed interne: Appaiono intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: Gress porcellanato, dove presente.
- Infissi esterni: infissi in legno provvisti di grate e/o persiane.
- Infissi interni: non presenti.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Tutti realizzati sottotraccia e da ultimare.
- Corte di pertinenza su più lati adibita a giardino.
- Posto auto: Autorimessa posta al piano seminterrato collegata mediante scala interna.
- Percorsi di accesso: viabilità interna da ultimare.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) individuano gli immobili oggetto di tale procedura all'interno del:

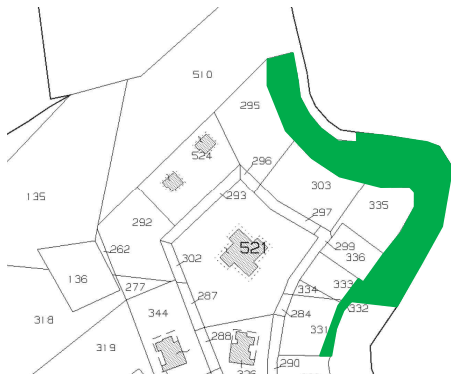
- *Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.*
- *Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 409/25923 del 29/6/1979.*

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
67	277 – 284 – 287 – 292 – 293 – 295 – 296 – 297 – 299 – 302 – 303 – 331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 334 – 521 – 524	PRG in adeguamento al PPAR Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco	ASA-12 (art. 64 NTA) Zona 8 – Zona estensiva D
	331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 511	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art.57 NTA)

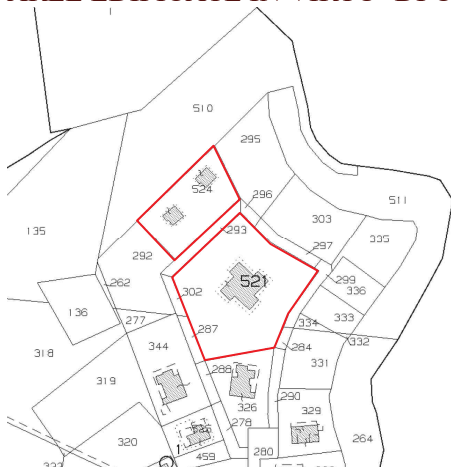
N.B.) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le suddette particelle sono soggette al “vincolo idogeologico”.

CATASTO TERRENI SUPERFICIE DELLE PARTICELLE							
N°	Bene N°	Foglio	Part.	Sub.	Quantità Classe	Superficie mq	Zona
1	7	67	277	-	SEMIN ARBOR 3	211	D
2	8	67	284	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	78	D
3	9	67	287	-	SEMIN ARBOR 3	171	D
4	10	67	292	-	SEMIN ARBOR 3	1.375	D
5	11	67	293	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	367	D
6	12	67	295	-	SEMIN ARBOR 3	1.778	D
7	13	67	296	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	94	D
8	14	67	297	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	261	D
9	15	67	299	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	289	D
10	16	67	302	-	SEMIN ARBOR 3	165	D
11	17	67	303	-	SEMIN ARBOR 3	1.610	D
12	18	67	331	-	SEMIN ARBOR 3	1.118	D-E
13	19	67	332	-	SEMIN ARBOR 3	5	D-E
14	20	67	333	-	SEMIN ARBOR 3	620	D-E
15	21	67	334	-	SEMIN ARBOR 3	128	D
16	22	67	511	-	SEMIN ARBOR 3	4.580	E
		67	521-524		ENTI URBANI		
TOTALE SUPERFICE						11.850,00 €	

AREA CON DESTINAZIONE AGRICOLA



AREE EDIFICATE IN VIRTU' DI CONCESSIONI EDILIZIE N° 18/08 e 72/08



ZONA ESTENSIVA D

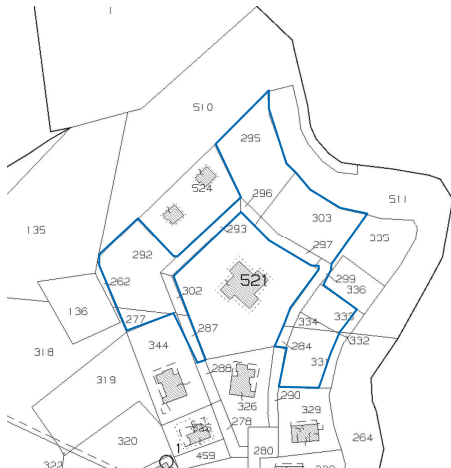
Zona 8 – Zona estensiva D.

Nella zona estensiva D è stabilito un indice massimo di fabbricazione territoriale di 0,2 mc/mq pari ad un indice fondiario di 0,21 mc/mq. Le caratteristiche degli edifici saranno libere; altezza massima m.7,50; distanza minima dai confini ml.5,00; distanze minime fra i fabbricati – fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml.5 per lato, per strade di larghezza comprese tra ml.7 e ml.15; 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml.15; non sono ammesse le chiostrine. Devono essere rispettati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione [come variato dalla L.122/89].

Oltre a quanto sopra prescritto, devono essere rispettate le seguenti norme di piano particolareggiato:

- L'edificazione è consentita solo all'interno della superficie circoscritta dal limite di edificabilità definito nella Tav.4 del P.P.E., fermo restando che l'indice di fabbricazione va calcolato sull'intera area che rientra nel limite della zona 8. Per il computo dei volumi edificabili, in sede di richiesta di concessioni edilizie, si dovrà tenere conto dell'area di proprietà del richiedente che ricade entro il perimetro della zona 8. L'indice fondiario da applicare è di 0,21 mc/mq; Dal computo vengono escluse le sole porzioni di area ricadenti nella viabilità rappresentata nelle tavole 3-4-5 di progetto, (strade esistenti e di progetto) – Fuori del limite di edificabilità sono consentiti solo sistemazioni, ristrutturazioni, demolizioni ed ampliamenti, nei limiti dell'indice di fabbricazione consentito.
- La zona 8 è stata suddivisa in 5 sottozone. Potrà essere consentito l'abbinamento di più unità in un'edificazione continua a contatto dei singoli lotti nei confini comuni ai proprietari interessati, purché l'edificazione risulti formata da unità progettuale e architettonica dei singoli edifici insistenti in ogni lotto.
- Le nuove costruzioni si debbono inserire sul terreno nel rispetto dell'andamento delle linee di quota preesistenti; pertanto, l'altezza massima consentita per gli scavi ed i riporti non deve superare la misura di m.1,50. Tale limite può essere elevato solo nel caso in cui è necessario uniformarsi alla quota stradale prescritta dal P.P.E. Nella superficie compresa nei limiti di edificabilità deve essere posto a dimora un albero di alto fusto ogni 300 mq.

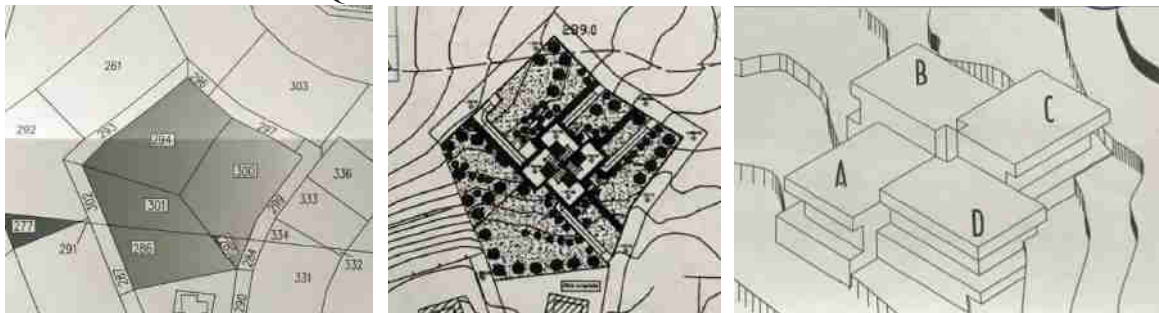
TERRENI NON OGGETTO DI EDIFICAZIONE



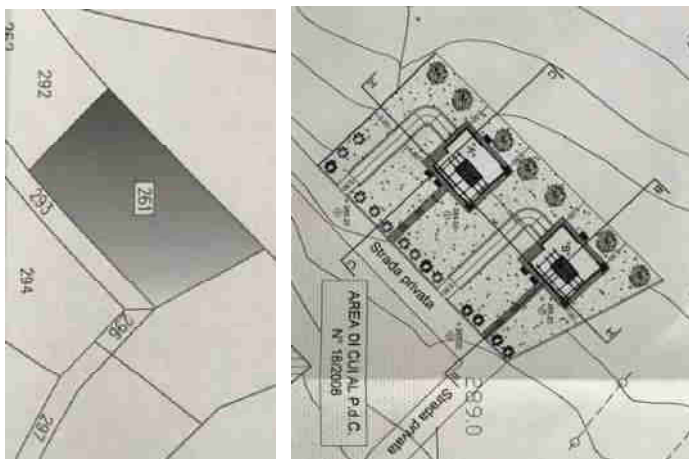
REGOLARITÀ EDILIZIA

Per i fabbricati al cui interno ricadono gli immobili oggetto della presente relazione sono stati rilasciati i seguenti titoli amministrativi edilizi, per come verificato presso l'ufficio tecnico del Comune, e precisamente:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 18/08 Pratica Edilizia 2007/1425 del 17/03/2008, per la costruzione di residenza QUADRIFAMILIARE.

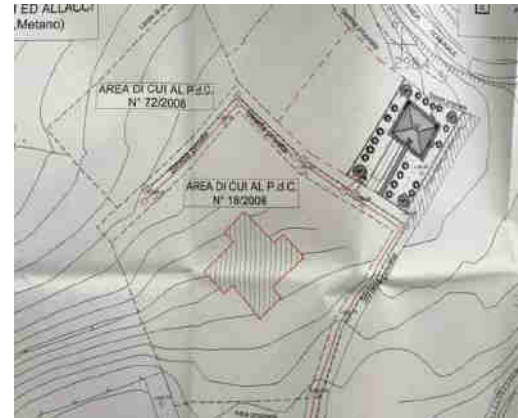


- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 72/08 Pratica Edilizia 2008/843 del 21/10/2008, per la realizzazione di DUE EDIFICI RESIDENZIALI.



Sono stati reperiti anche ulteriori Permessi di Costruire, che non hanno avuto effetto realizzativo e pertanto sono da considerarsi decaduti anche e soprattutto in virtù del tempo ormai trascorso, quali:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 16/10 Pratica Edilizia 2008/1824 del 18/03/2010, per la costruzione di una residenza MONOFAMILIARE.



- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 72/09 Pratica Edilizia 2008/1213 del 31/07/2009, per la costruzione di una residenza UNIFAMILIARE IN ZONA B.



- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 73/09 Pratica Edilizia 2008/1212 del 31/07/2009**, per la costruzione di una residenza UNIFAMILIARE IN ZONA B.



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono presenti i certificati energetici degli immobili.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il “fine lavori”.
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è presente il certificato di collaudo statico delle strutture.
- Complessivamente le varie unità sono apparse come non ultimate

VALORI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERI DI STIMA IMMOBILI

Visti i beni oggetti di tale relazione bisogna adottare due criteri di stima differenti, uno per i fabbricati e uno per i terreni con carattere edificatorio.

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- *Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di novembre 2020, cespiti con caratteristiche simili siti nel Comune di Ascoli Piceno, viene richiesto un prezzo medio pari a **1.359,00 €/mq**.*
- *Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2, Provincia: ASCOLI PICENO, Comune: ASCOLI PICENO, Fascia/zona: Semicentrale/BORGO SOLESTA, CAMPO PARIGNANO E VIA DELLE ZEPPELLE, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 2, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, Tipologia: Ville e Villini, Stato Conservativo: normale; il valore medio degli immobili è pari a **1.250,00 €/mq** mentre per le autorimesse il valore è pari a **865,00 €**.*
- *Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessive simili a quelli presi in oggetto, ubicati in Zona BORGO SOLESTA, CAMPO PARIGNANO E VIA DELLE ZEPPELLE; viene attribuito un valore per Ville e Villini di fascia media un valore pari a 1.282,00 €/mq ed un valore per le autorimesse pari a 714,00 €/mq.*

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni in precedenza prese ad esame, sono pari a:

(abitazioni con caratteristiche assimilabili a Ville e Villini	1.297,00 €/mq
Autorimesse	789,50 €/mq

TERRENI EDIFICABILI

- In prossimità ed in adiacenza ai terreni ricompresi nel LOTTO CINQUE è stato individuato, sul portale di immobiliare.it, un terreno avente destinazione urbanistica simile a quelli in oggetto
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO - 60693684 - 12/04/2023
ASCOLI PICENO - LOCALITA' MONTEROCCO. Via Franco Alfano, proponiamo in vendita terreno edificabile urbanizzato, con possibilità di realizzo di una villa di 130 mq. La soluzione ha un indice di edificabilità di 0,21, è attualmente composta da due particelle per una superficie complessiva di 1872 m2, di cui 280 mq sono di destinazione agricola. Soluzione ideale per chi vuole realizzare una casa in base ai propri criteri, in un piccolo centro residenziale, a quattro chilometri e 10 minuti di macchina dal centro di Ascoli.

Ipotizzando di voler determinare il valore del terreno edificabile al metro quadrato si ritiene opportuno sviluppare la seguente formula:

$$VL = (IF \times SL \times VE \text{ mq} \times Ia) / SL$$
$$VL = (0,21 \times 1.592,00 \times 1.297,00 \times 0,20) / 1.592,00 = 54,47 \text{ €/mq}$$

Dove

- *VL: Prezzo del lotto edificabile al mq*
- *If: l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso*
- *VE mq: ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato*
- *VEtot: ovvero il valore dell'intero edificato*
- *SL: ovvero la superficie del lotto*
- *Ia: ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato*

Applicando la stessa formula ai terreni in oggetto avremmo per il LOTTO CINQUE:

$$VL = (IF \times SL \times VE \text{ mq} \times Ia) / SL$$

$$VL = (0,21 \times 7.949,00 \times 1.297,00 \times 0,22) / 7.949,00 = 59,92 \text{ €/mq}$$

Si è ritenuto opportuno variare il valore dell'incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, in virtù di un'esenzione territoriale più grande e di un intervento che andrebbe ad interessare una volumetria da realizzare di dimensioni maggiori.

- Si è proceduto altresì ad effettuare una valutazione analitica dei beni staggit, basata sul più probabile "valore di trasformazione", dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (e cioè edificato) ed i costi sostenuti per la sua trasformazione.

In base al valore di trasformazione si ha che:

$$Vtr = Vmp - Ktr / qn$$

Dove

- *Vtr* = valore dell'area edificabile
- *Vmp* = valore di mercato post trasformazione
- *qn* = fattore di attualizzazione che tiene conto del rischio dell'investimento, scontato all'attualità per il numero "n" (3 anni necessari per la trasformazione con tasso di interesse pari a 3 %)
- *Ktr* (costi di trasformazione) = (*Kc* + *Cc* + *St* + *Of* + *P*)

e

- *Kc* = Costo di costruzione
- *Cc* = Contributo di costruzione
- *St* = Spese tecniche
- *Of* = interessi passivi
- *P* = profitto promotore

DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE TRASFORMATO

- Superficie edificabile = Superficie commerciale = 7.949,00 mq
- Valore commerciale per immobili a carattere residenziale pari a = 1.297,00 €/mq
- Coefficiente di ragguaglio per immobili nuovi, maggiorazione pari al 20 % (coefficiente pari a 1,20)
Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore) si ritiene congruo così da allinearlo al reale stato dell'immobile, una volta edificato e rifinito.

$$\text{€/mq } 1.297,00 \text{ commerciale} \times 1,15 = \text{€/mq } 1.556,40 \text{ €/mq commerciale}$$

Alla luce di quanto sopra si avrà:

$$Vtr (\text{valore area}) = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + P) / qn$$

dove

- *Vmp* = 1.556,40 €/mq commerciale abitazioni
- *Kc* = €/mq 1.000,00 (*Fonte: Cresme - Tipologia edilizia: case plurifamiliari - Tipologia costruttiva: muratura portante - Accessibilità cantiere: normale*)
- *Cc* = 10% di *Kc* = €/mq 100,00
- *St* = 8% di *Kc* = €/mq 80,00
- *Of* = 4% di (*Kc* + *Cc* + *St*) = €/mq 47,20
- *P* = 15% di *Vmp* = €/mq 233,46
- *qn* = 1,0927

Si determina:

$$Vtr = [1.556,40 - (1.000,00 + 100,00 + 80,00 + 47,20 + 233,46)] / 1,0927 = 95,74 / 1,0927 = 87,61 \text{ €/mq}$$

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari a:

Terreni in Zona D 73,76 €/mq

TERRENI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA – NON EDIFICABILI

- Per i terreni non edificabili a destinazione agricola, sono stati considerati i parametri €/Ha pubblicati sul portale dell'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno - Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia - Annualità (regione AGRARIA N° 3 - COLLINE DI ASCOLI PICENO).

SEMINATIVO ARBORATO: 17.000,00 €/Ha pari a **1,70 €/mq**

- Da ricerca di mercato effettuata tenendo in considerazione gli annunci pubblicati sul portale di Trovacasa.net, si ricava un prezzo medio pari a **3,59 €/mq**.

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari a:
Terreni in Zona E 2,64 €/mq

TABELLA VALORI DETARMINATI PER I CINQUE DISTINTI LOTTI



Identificativo immobili LOTTI	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota posta in vendita per il Diritto di proprietà	Valore finale determinato ragguagliato
LOTTO UNO Abitazione – BENE N° 1 <i>Foglio 67 particella 521 sub 2</i> Autorimessa - BENE N° 3 <i>Foglio 67 particella 521 sub 6</i>	181,38 46,00	App. 1.297,00 Autor. 789,50	271.566,86	1/1	190.400,00 €
LOTTO DUE Abitazione – BENE N° 2 <i>Foglio 67 particella 521 sub 4</i> Autorimessa - BENE N° 4 <i>Foglio 67 particella 521 sub 8</i>	180,60 46,00	App. 1.297,00 Autor. 789,50	270.555,20	1/1	189.700,00 €
LOTTO TRE Fabbricato in corso di cost. Abitazione ed Autorimessa BENE N° 5 <i>Foglio 67 particella 524 sub 1</i>	190,69 40,00	App. 1.297,00 Autor. 789,50	278.904,93	1/1	129.100,00 €
LOTTO QUATTRO Fabbricato in corso di cost. Abitazione ed Autorimessa BENE N° 6 <i>Foglio 67 particella 524 sub 2</i>	191,43 40,00	App. 1.297,00 Autor. 789,50	279.864,71	1/1	129.600,00 €
LOTTO CINQUE Terreni in Zona D ed E BENI dal N° 7 al 21 <i>foglio 67 p.lle 277, 284, 287, 292, 293, 295, 296, 297, 299, 302, 303, 331, 332, 333, 334, 511</i>	Zona D – 7.949,00 Zona E – 4.901,00	Zona D – 73,76 Zona E – 2,64	586.318,24 12.938,64	1/1	539.300,00 €
VALORE TOTALE LOTTI					1.178.100,00 €

VALORE DI STIMA DELL'INTERO COMPLESSIVO

(ottenuto dalla somma dei valori determinati per i CINQUE LOTTI DISTINTI)

(Unmilione centosettantottomilacenti/00) **1.178.100,00 €**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

LA PRESENTE RELAZIONE È COMPOSTA DA:

- n. 41 pagine riguardanti la relazione generale.
- n. 54 pagine riguardanti le relazioni dei singoli lotti provviste dei relativi rilievi fotografici.
- n. 15 ALLEGATI per come di seguito descritti.

l'Esperto Stimatore
Arch. Amicone Antonello

ALLEGATI

- All. 1 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Conferimento incarico Esperto Stimatore.*
- All. 2 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Estratto di Mappa ed Elaborati Planimetrici P.lle 521 e 524*
- All. 3 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *DOCFA per accatastamento fabbricati in corso di costruzione ricadenti sulla P.lla 524*
- All. 4 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Planimetrie Catastali LOTTI UNO e DUE*
- All. 5 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Visure Catastali Storiche Terreni - NCT*
- All. 6 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Visure Catastali Storiche LOTTI dall'UNO al QUATTRO - NCEU ed NCT*
- All. 7 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *NOTE DI TRASCRIZIONE atti di acquisto da parte della Società*
- All. 8 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *NOTE DI TRASCRIZIONE passaggi di proprietà precedentemente intercorsi*
- All. 9 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *NOTE DI TRASCRIZIONE degl'atti di vendita da parte della Società*
- All. 10 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Ispezione Ipotecaria*
- All. 11 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Atto di assenso alla realizzazione di un accesso - allegato al Permesso di costruire non rilasciato*
- All. 12 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Certificato di Destinazione Urbanistica del 25.05.22 prot. 45879*
- All. 13 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Permessi di Costruire per la realizzazione di fabbricati non realizzati n. 72.09, 73.09 e 16.10*
- All. 14 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio quadrifamiliare n. 18.08*
- All. 15 _Proc. Fall. RG 41.18 Ascoli Piceno_ *Permesso di Costruire per la realizzazione di due edifici indipendenti n. 72.08*

TRIBUNALE DI TIVOLI

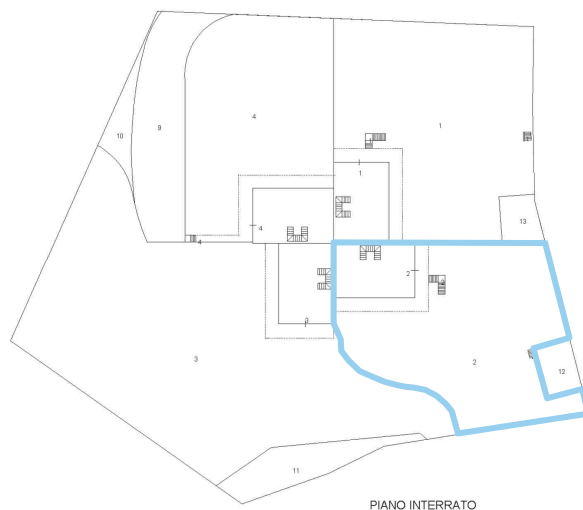
SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato Dott.ssa MULTARI ANNA
Curatore Fallimentare: Dott. MASSIMO PACELLA
Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. AMICONE ANTONELLO

FALLIMENTO n. 41/2018

LOTTO UNO

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA
UN'ABITAZIONE CIVILE (A/2) ed UN'AUTORIMESSA (C/6)
Sito in Ascoli Piceno (AP), Località Monterocco, Via Alfano, snc



PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

*Esperto Stimatore
Architetto Amicone Antonello*

LOTTO UNO

ASCOLI PICENO (AP)

LOCALITÀ MONTEROCCO, CON ACCESSO DA VIA ALFANO, SNC

IL LOTTO UNO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

Bene N° 2 – ABITAZIONE CIVILE

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Alfano, snc.

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 67 particella 521 subalterno 2

Cat. A/2, cl 5, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 229 mq, Tot escluse aree esterne 182 mq, Rendita € 735,95

Bene N° 3 – AUTORIMESSA

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Alfano, snc.

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 67 particella 521 subalterno 6

Cat. C/6, cl 5, Cons. 46 m², Sup. Cat. 52 m², Rendita € 128,29

L'ABITAZIONE riguarda una porzione di un fabbricato quadrifamiliare, assentito ed adibito in parte ad abitazioni (*con funzione residenziale*) ed in parte ad autorimesse (*da utilizzare per il ricovero delle autovetture*); per caratteristiche, le varie unità in esso ricomprese, sono assimilabili a villini a schiera adiacenti su due lati e con un "lucernario" comune posto tra i quattro corpi; il tutto è stato edificato all'interno della p.lla 521 (*ex p.lle 285, 286, 300 e 301*) di 4.542,00 mq.

Il tutto è situato nel Comune amministrativo e censuario di Ascoli Piceno (AP), con accesso carrabile (*da realizzare*) posto in aderenza alla strada podereale di lottizzazione denominata Via Alfano (*da ultimare*), direttamente collegata a Via Monterocco.

Lo sviluppo della porzione del CORPO DI FABBRICA, posta a Nord-Est della particella, al cui interno ricadono gli immobili in oggetto (abitazione ed autorimessa) avviene su tre livelli tra loro sovrapposti (*il piano terra, il piano primo ed il piano interrato/seminterrato*), tra loro comunicanti attraverso la scala interna ed alcuni percorsi posti all'esterno, tutti ricadenti nell'area esterna di natura pertinenziale (*corte esclusiva*).

Le planimetrie dei cespiti hanno una conformazione geometrica piuttosto regolare, dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta:

al PIANO TERRA da: *ingresso provvisto di ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, la scala di collegamento con gli ulteriori piani ed il lucernario comune alle altre tre porzioni del corpo di fabbrica (Edificio quadrifamiliare).*

Completano la consistenza del piano, il terrazzo che si sviluppa lungo le due facciate provviste di aperture prospettiche e parte della corte di pertinenza.

al PIANO PRIMO, raggiungibile mediante la scala interna, da *un piccolo ambiente (una sorta di pianerottolo), posto in aderenza all'accesso al terrazzo che funge da copertura praticabile.*

al PIANO SEMINTERRATO, raggiungibile mediante scala interna, da: *diversi ambienti (n° 2 vani principali), i due bagni (lavanderie) ed il disimpegno, oltre i due lucernari (uno dei quali di natura condivisa) ed il locale tecnico (raggiungibile dall'esterno). Allo stesso livello, si rileva la presenza dell'autorimessa e dell'ulteriore porzione di corte di pertinenza.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano solo parzialmente rifinite, le pareti sono intonacate e vanno tinteggiate; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione come le pareti dei bagni che sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate e persiane. I cespiti si presentano sprovvisti di infissi interni.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente) ma in fase di sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento, la corretta posa ed il livello di ultimazione; la maggior parte degli elementi sono da completare e da raccordare alle "linee principali". Non è stato possibile né individuare la presenza di una fossa biologica o condotta fognaria

né stabilire il punto d'ingresso per l'adduzione idrica. Sono presenti gli infissi ed i serramenti a chiusura dei vani prospettici (versano in discrete condizioni).

L'AUTORIMESSA raggiungibile dalla strada carrabile che consente la viabilità interna della zona, è adibita a garage e si sviluppa interamente al piano seminterrato; si compone internamente di un unico vano principale provvisto di pilastri, appare parzialmente rifinito (le pareti sono intonacate e vanno tinteggiate; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione) e direttamente collegato sia all'abitazione sia all'area esterna mediante all'accesso carrabile provvisto di serranda avvolgibile.

Le porzioni immobiliari de quo, sono apparse parzialmente ultimate e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I cespiti sono parte integrante di un'area a bassa densità abitativa ricadente all'interno della Zona 8 - Estensiva D, del PRG.

Per l'intero corpo di fabbrica (edificio quadrifamiliare) è stato rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno PERMESSO DI COSTRUIRE n. 18/08 Pratica Edilizia 2007/1425 del 17/03/2008.

Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, il Certificato di agibilità, le Certificazioni degli impianti e nemmeno il certificato energetico. Le planimetrie Catastali come il rilievo metrico dello stato dei luoghi presentano delle difformità rispetto agli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio rilasciato.

CONFINI

LOTTO UNO composto da un'abitazione e da un'autorimessa realizzati sulla p.lla 521, confina con:

L'ABITAZIONE (sub 2) con le abitazioni ai sub 1 e 3, con l'autorimessa al sub 7, con l'autorimessa ad essa collegata al sub 6, con la strada poderale realizzata sulle p.lle le particelle 297 e 299, salvo altri e più precisi confini.

L'AUTORIMESSA (sub 6) con l'abitazione al sub 1, con l'area esterna e con l'abitazione ad essa collegata al sub 2, salvo altri e più precisi confini.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto del presente LOTTO sono di proprietà della Società:

Per la piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 (l'intero).

I terreni sui quali è stato edificato il manufatto, sono pervenuti alla suddetta società in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio del 16/03/2006 trascritto presso la "Conservatoria" di competenza in data 01/04/2006 ai nn 3726/2510.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

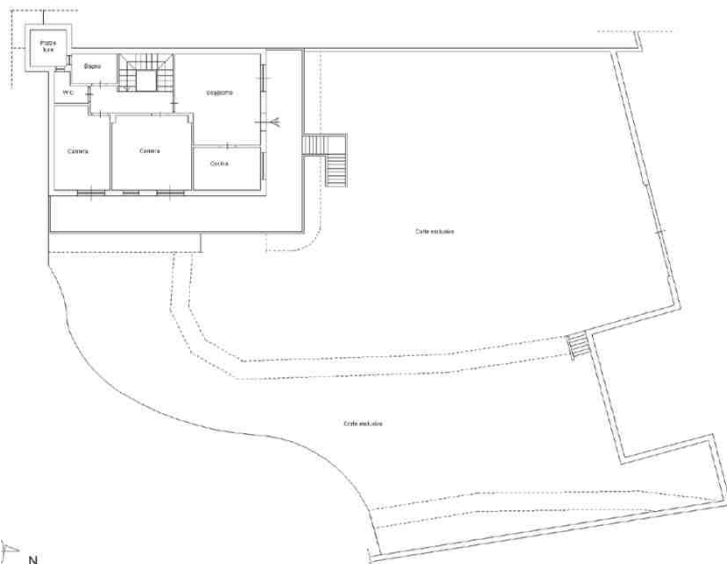
Gli immobili in sede di accesso sono risultati liberi, non occupati da terzi.

ATTO DI PROVENIENZA

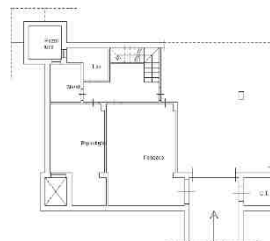
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006	A favore di	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			16/03/2006	117934	5812
		TRASCRIZIONE			

PLANIMETRIE CATASTALI

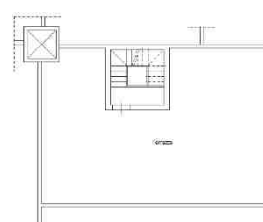
Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE PIANO TERRA



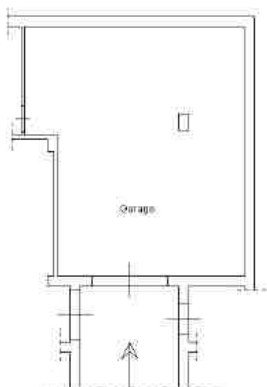
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO - COPERTURA



Bene N° 3 – AUTORIMESSA PIANO INTERRATO



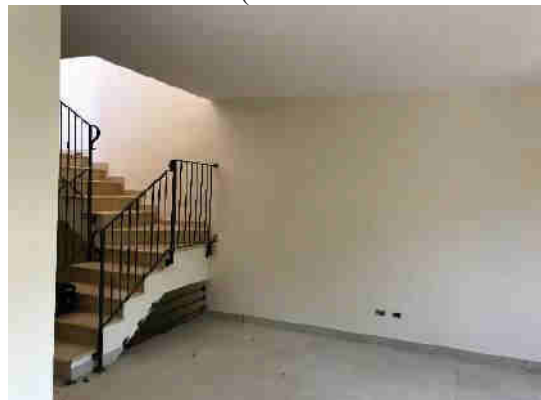
DIFFORMITA' RISCONTRATE

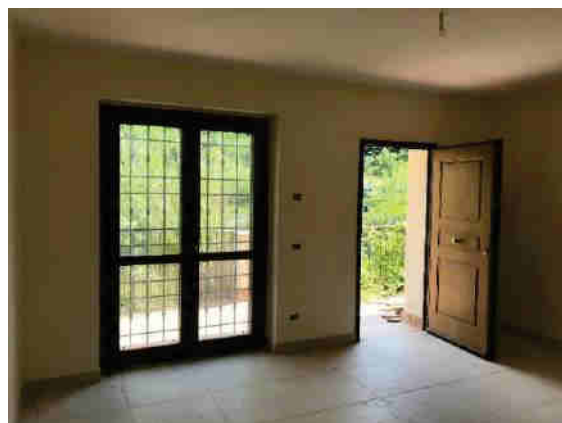
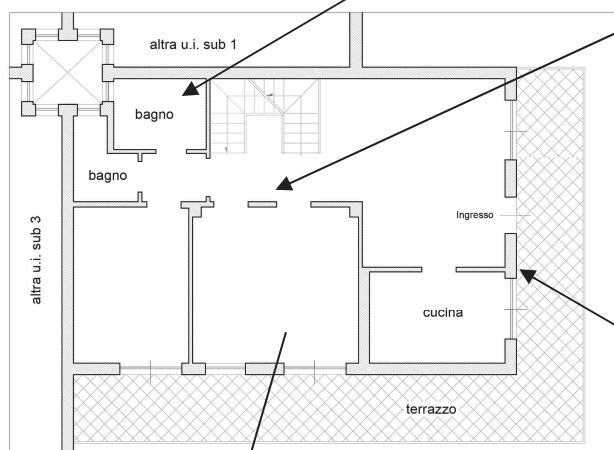
Dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali degli immobili, è emerso che queste ultime presentano delle piccole difformità di modesta entità dovute principalmente:

- *Ad una diversa distribuzione degli spazi interni.*
- *Ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti.*
- *Ad un diverso numero di aperture prospettiche.*

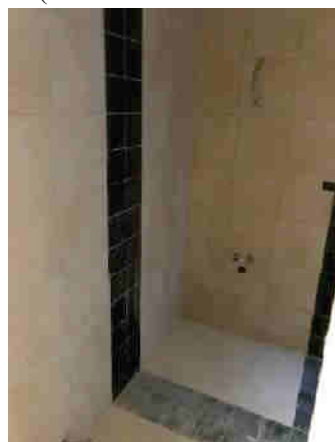
RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

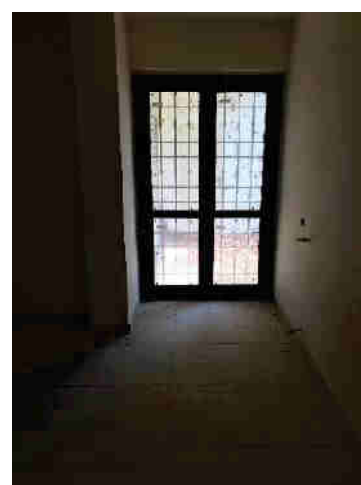
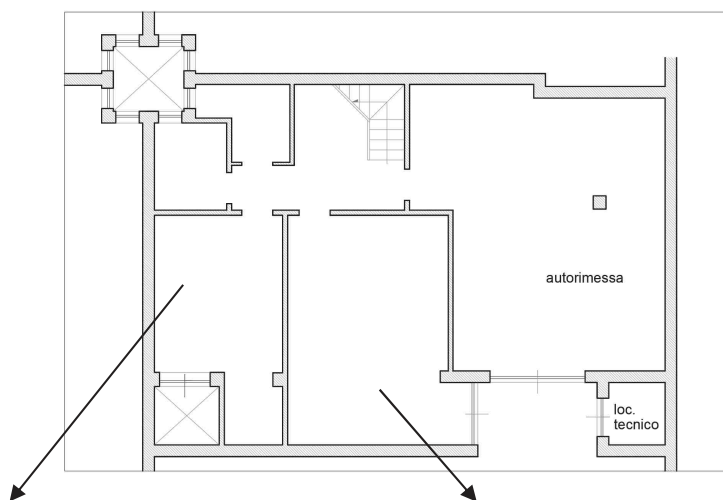
Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE PIANO TERRA (Planimetria dello Stato dei luoghi)



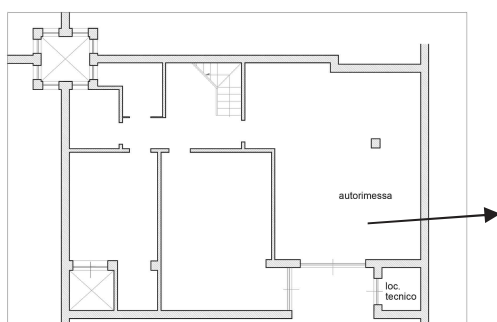
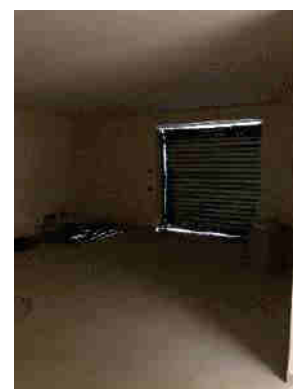


Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
PIANO INTERRATO (Planimetria dello Stato dei luoghi)



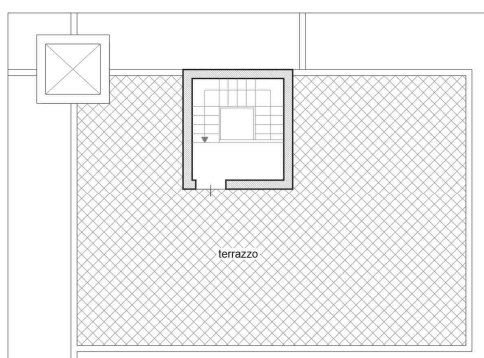


Bene N° 3 – AUTORIMESSA (Planimetria dello Stato dei luoghi)
PIANO INTERRATO (Planimetria dello Stato dei luoghi)

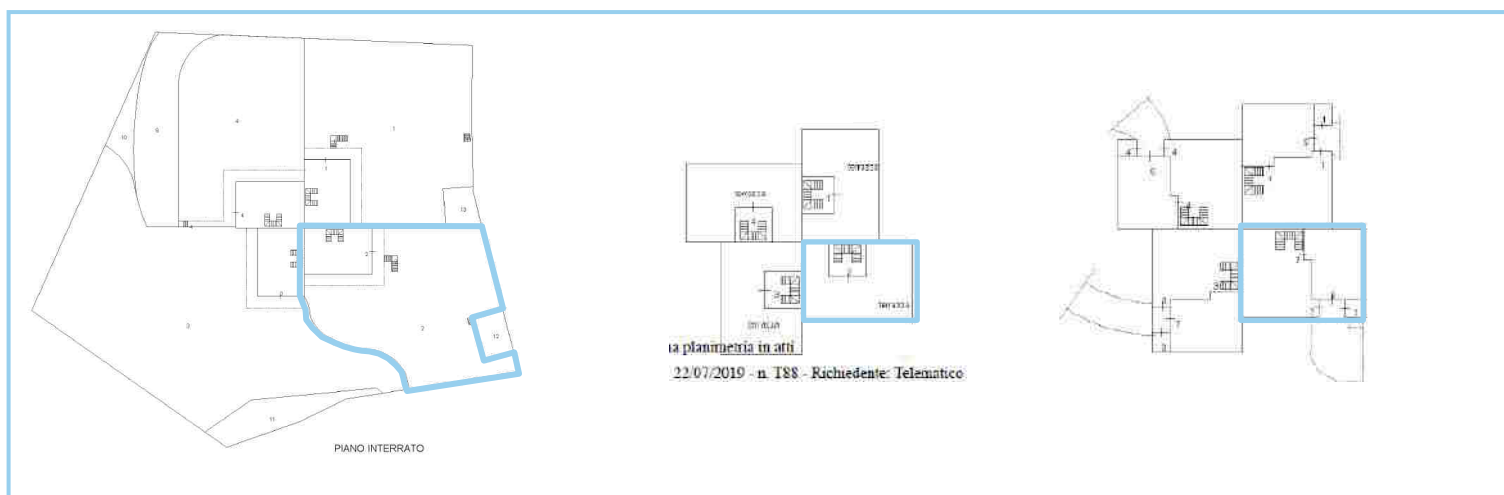


Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

PIANO PRIMO - Copertura (Planimetria dello Stato dei luoghi)



ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO DELLA PARTICELLA 521



CONSISTENZA LOTTO UNO

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	78,00 mq	92,80 mq	1,00	92,80 mq	2,70	T
Abitazione PS1	59,00 mq	68,40 mq	0,50	34,20 mq	2,80	S1
Abitazione P1	4,10 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	-	1
Terrazzo – PT	36,00 mq	38,00 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	10,05 mq	-	1
Terrazzo di copertura – P1	101,80 mq	108,80 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	17,13 mq	-	1
Corte di pertinenza Giardino esclusivo	-	610,00 mq	10 % sino a 100,00 mq 5 % oltre 100,00 mq 2 % oltre 200,00 mq	23,20 mq	-	T – S1
Totale superficie convenzionale:				181,38 mq		

Bene N° 3 – AUTORIMESSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	43,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,80	S1
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		

CARATTERISTICHE

Gli immobili sono apparsi:

- Parzialmente rifiniti e solo in parte completati.
- Provvisi di componenti impiantistiche non ultimate e non raccordate alla linea generale.
- Provvisi di accessi carrabili completati.
- Necessitano di interventi di manutenzione sia esterna sia interna.
- Le aree esterne risultano “perimetrate” e prive di percorsi attrezzati.
- Non comodamente divisibili in natura.
- Non sono ricompresi all'interno di un Condominio costituito.
- La strada di “lottizzazione” non risulta ultimata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 329 Registro Generale 1711
- **SEQUESTRO PREVENTIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 2894 Registro Generale 4887
- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 5000

COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: **623,00 €**. (Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) individuano gli immobili oggetto di tale procedura all'interno del:

- *Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.*
- *Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 409/25923 del 29/6/1979.*

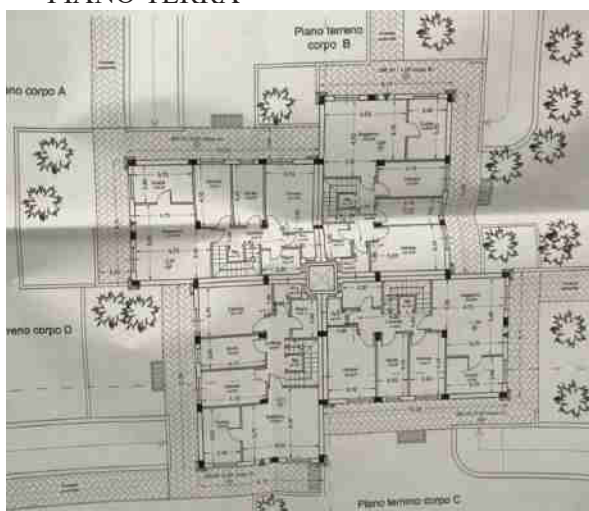
Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
67	277 – 284 – 287 – 292 – 293 – 295 – 296 – 297 – 299 – 302 – 303 – 331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 334 – 521 – 524	PRG in adeguamento al PPAR Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco	ASA-12 (art. 64 NTA) Zona 8 – Zona estensiva D
	331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 511	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art.57 NTA)

N.B.) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le suddette particelle sono soggette al "vincolo idogeologico".

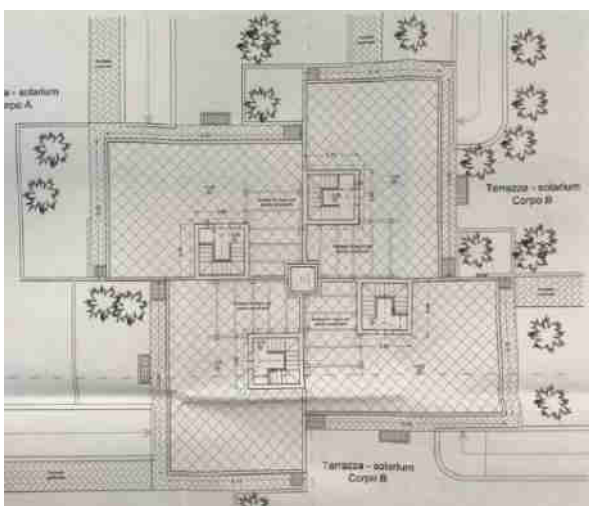
REGOLARITA' EDILIZIA

Fabbricato costruito con Permesso per eseguire interventi di trasformazione Urbanistica ed Edilizia del territorio n. 18/2008 Pratica Edilizia 2007/1425 rilasciato in data 17/03/2008.

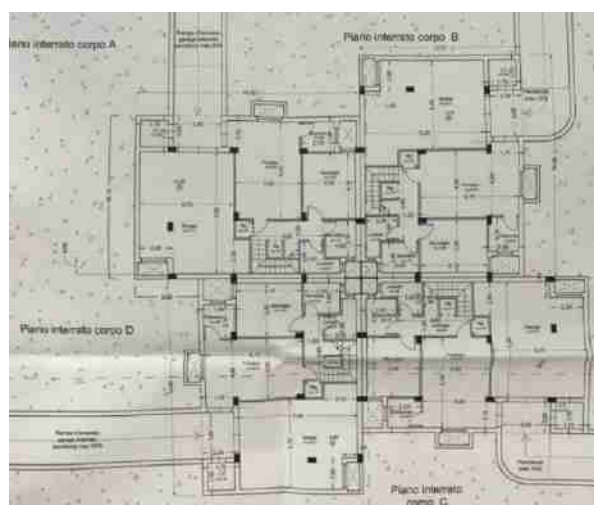
PIANO TERRA



PIANO COPERTURA



PIANO INTERRATO



Dalla comparazione tra le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, è emerso che queste ultime differiscono per:

- *Una diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio, piccole variazioni di modesta entità.*
- *Una diversa distribuzione degli spazi interni (lavori non ultimati).*
- *Una diversa destinazione degli ambienti interni.*
- *Una diversa conformazione delle aree esterne.*

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo presso l'Ufficio tecnico del Comune; necessario a regolarizzazione sia la situazione urbanistica sia la legittimità edilizia, per come disciplinato dal D.p.r. 380/01; fermo restando oggi diversa valutazione da parte dell'istruttore Tecnico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono presenti i certificati energetici degli immobili.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il "fine lavori".
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è presente il certificato di collaudo statico delle strutture.
- Complessivamente le varie unità sono apparse non ultimate e parzialmente rifinite.

COSTI DA SOSTENERE

I costi da sostenere, per ultimare le unità in oggetto, saranno di seguito computati e sottratti dal valore determinato, in maniera percentuale.

PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari a:

Ville e Villini	1.297,00 €/mq
Autorimessa	789,50 €/mq

DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90** (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità).

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Incidenza del bene sul valore %	Quota in vendita %	Totale €
LOTTO UNO					
Abitazione – BENE N° 1 <i>Foglio 67 particella 521 sub 2</i>	181,38	1.297,00	87,11	100	235.249,86
Autorimessa - BENE N° 3 <i>Foglio 67 particella 521 sub 6</i>	46,00	789,50	12,89	100	36.317,00
Valore di stima:					271.566,86

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (<i>Età, qualità e stato di manutenzione</i>)	- 90	%
Incidenza percentuale dei costi da sostenere per l'ultimazione dei cespiti	- 12	%
TOTALE OTTENUTO	215.080,95 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	3.500,00 €	

Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; $211.580,95 \text{ €} - 10 \% (21.158,09 \text{ €}) = 190.422,86 \text{ €}$ di seguito riportato per arrotondamento.

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO UNO

(Centonovantamilaquattrocento/00) **€ 190.400,00**

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato Dott.ssa MULTARI ANNA
Curatore Fallimentare: Dott. MASSIMO PACELLA
Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. AMICONE ANTONELLO

FALLIMENTO n. 41/2018

LOTTO DUE

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA
UN'ABITAZIONE CIVILE (A/2) ed UN'AUTORIMESSA (C/6)
Sito in Ascoli Piceno (AP), Località Monterocco, Via Alfano, snc



PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

*Esperto Stimatore
Architetto Amicone Antonello*

LOTTO DUE

ASCOLI PICENO (AP)

LOCALITÀ MONTEROCCO, CON ACCESSO DA VIA ALFANO, SNC

IL LOTTO DUE È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

Bene N° 2 – ABITAZIONE CIVILE

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Alfano, snc.

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 67 particella 521 subalterno 4

Cat. A/2, cl 5, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 227 mq, Tot escluse aree esterne 180 mq, Rendita € 735,95

Bene N° 4 – AUTORIMESSA

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Alfano, snc.

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 67 particella 521 subalterno 8

Cat. C/6, cl 5, Cons. 46 m², Sup. Cat. 52 m², Rendita € 128,29

L'ABITAZIONE riguarda una porzione di un fabbricato quadrifamiliare, assentito ed adibito in parte ad abitazioni (*con funzione residenziale*) ed in parte ad autorimesse (*da utilizzare per il ricovero delle autovetture*); per caratteristiche, le varie unità in esso ricomprese, sono assimilabili a villini a schiera adiacenti su due lati e con un "lucernario" comune posto tra i quattro corpi; il tutto è stato edificato all'interno della p.lla 521 (*ex p.lle 285, 286, 300 e 301*) di 4.542,00 mq.

Il tutto è situato nel Comune amministrativo e censuario di Ascoli Piceno (AP), con accesso carrabile (*da realizzare*) posto in aderenza alla strada podereale di lottizzazione denominata Via Alfano (*da ultimare*), direttamente collegata a Via Monterocco.

Lo sviluppo della porzione del CORPO DI FABBRICA, posta a Sud-Ovest della particella, al cui interno ricadono gli immobili in oggetto (abitazione ed autorimessa) avviene su tre livelli tra loro sovrapposti (*il piano terra, il piano primo ed il piano interrato/seminterrato*), tra loro comunicanti attraverso la scala interna ed alcuni percorsi posti all'esterno, tutti ricadenti nell'area esterna di natura pertinenziale (*corte esclusiva*).

Le planimetrie dei cespiti hanno una conformazione geometrica piuttosto regolare, dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta:

al PIANO TERRA da: *ingresso provvisto di ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, la scala di collegamento con gli ulteriori piani ed il lucernario comune alle altre tre porzioni del corpo di fabbrica (Edificio quadrifamiliare).*

Completano la consistenza del piano, il terrazzo che si sviluppa lungo le due facciate provviste di aperture prospettiche e parte della corte di pertinenza.

al PIANO PRIMO, raggiungibile mediante la scala interna, da *un piccolo ambiente (una sorta di pianerottolo), posto in aderenza all'accesso al terrazzo che funge da copertura praticabile.*

al PIANO SEMINTERRATO, raggiungibile mediante scala interna, da: *diversi ambienti (n° 2 vani principali), i due bagni (lavanderie) ed il disimpegno, oltre i due lucernari (uno dei quali di natura condivisa) ed il locale tecnico (raggiungibile dall'esterno). Allo stesso livello, si rileva la presenza dell'autorimessa e dell'ulteriore porzione di corte di pertinenza.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano solo parzialmente rifinite, le pareti sono intonacate e vanno tinteggiate; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione come le pareti dei bagni che sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate e persiane. L'immobile si presenta sprovvisto di infissi interni.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente) ma in fase di sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento, la corretta posa ed il livello di ultimazione; la maggior parte degli elementi sono da completare e da raccordare alle "linee principali". Non è stato possibile né individuare la presenza di una fossa biologica o condotta fognaria

né stabilire il punto d'ingresso per l'adduzione idrica. Sono presenti gli infissi ed i serramenti a chiusura dei vani prospettici (versano in discrete condizioni).

L'AUTORIMESSA raggiungibile dalla strada carrabile che consente la viabilità interna della zona, è adibita a garage e si sviluppa interamente al piano seminterrato; si compone internamente di un unico vano principale provvisto di pilastri, appare parzialmente rifinito (le pareti sono intonacate e vanno tinteggiate; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione) e direttamente collegato sia all'abitazione che all'accesso carrabile provvisto di serranda avvolgibile.

Le porzioni immobiliari de quo, sono apparse parzialmente ultimate e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I cespiti sono parte integrante di un'area a bassa densità abitativa ricadente all'interno della Zona 8 - Estensiva D, del PRG.

Per l'intero corpo di fabbrica (edificio quadrifamiliare) è stato rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno PERMESSO DI COSTRUIRE n. 18/08 Pratica Edilizia 2007/1425 del 17/03/2008.

Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, il Certificato di agibilità, le Certificazioni degli impianti e nemmeno il certificato energetico. Le planimetrie Catastali come il rilievo metrico dello stato dei luoghi presentano delle difformità rispetto agli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio rilasciato.

CONFINI

LOTTO DUE composto da un'abitazione e da un'autorimessa realizzati sulla p.lla 521, confina con:

L'ABITAZIONE (sub 4) con le abitazioni ai sub 1 e 3, con l'autorimessa al sub 5, con l'autorimessa ad essa collegata al sub 8, con la strada poderale realizzata sulle p.lle le particelle 293 e 302, salvo altri e più precisi confini.

L'AUTORIMESSA (sub 8) con l'abitazione al sub 3, con l'area esterna e con l'abitazione ad essa collegata al sub 4, salvo altri e più precisi confini.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto del presente LOTTO sono di proprietà della Società:

Per la piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 (l'intero).

I terreni sui quali è stato edificato il manufatto, sono pervenuti alla suddetta società in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio CESARINI Bruno del 16/03/2006 trascritto presso la "Conservatoria" di competenza in data 01/04/2006 ai nn 3726/2510.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli immobili in sede di accesso sono risultati liberi, non occupati da terzi.

ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			16/03/2006	117934	5812
		TRASCRIZIONE			

		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/04/2006	3726	2510
TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 261, 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 334, 331, 332, 333, 336					

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO DUE

Bene N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	521	4	1	A/2	5	7,5 vani	Totale: 227 m² Totale escluse aree scoperte: 180 m²	€ 735,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

INTESTATO

1	PROGETTO CASA S.R.L. con sede in RIANO	08516461004*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 67	Particella 521	Sub. 4	Zona Cens. 1	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 5	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale Totale: 227 m² Totale escluse aree scoperte** 180 m²	Rendita Euro 735,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1-T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Sezione - Foglio 67 - Particella 521

Bene N° 4 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	521	8	1	C/6	5	46 m²	Totale: 52 m²	€ 128,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

INTESTATO

1	PROGETTO CASA S.R.L. con sede in RIANO	08516461004*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 67	Particella 521	Sub. 8	Zona Cens. 1	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 5	Consistenza 46 m²	Superficie Catastale Totale: 52 m²	Rendita Euro 128,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Sezione - Foglio 67 - Particella 521

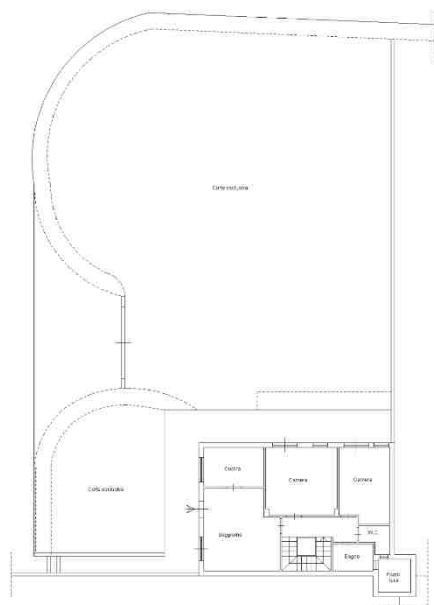
PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree e porzioni della struttura. destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi.

Non sono stati costituiti BCNC.

PLANIMETRIE CATASTALI

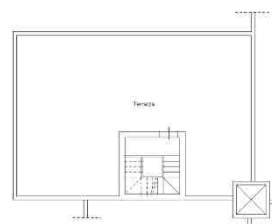
Bene N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE PIANO TERRA



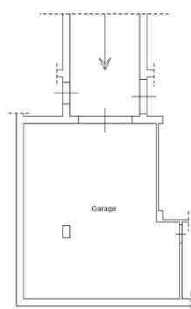
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO - COPERTURA



Bene N° 4 – AUTORIMESSA PIANO INTERRATO



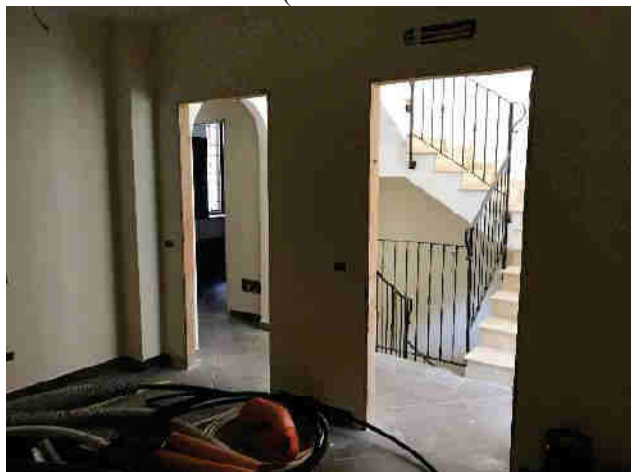
DIFFORMITA' RISCONTRATE

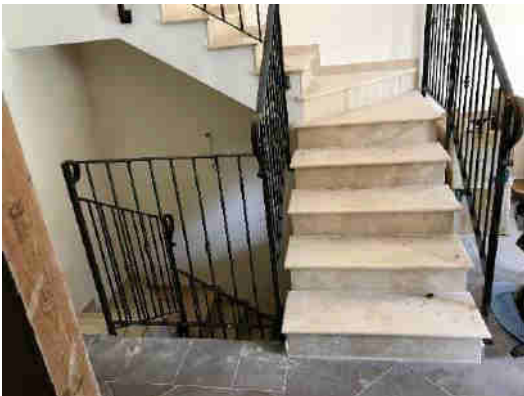
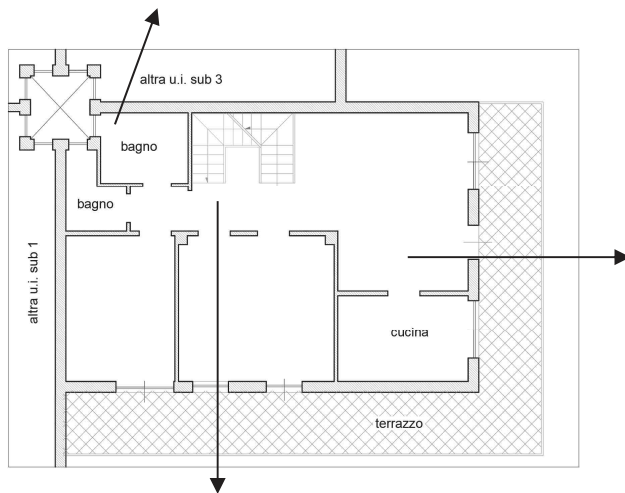
Dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali degli immobili, è emerso che queste ultime presentano delle piccole difformità di modesta entità dovute principalmente:

- *Ad una diversa distribuzione degli spazi interni.*
- *Ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti.*
- *Ad un diverso numero di aperture prospettiche.*

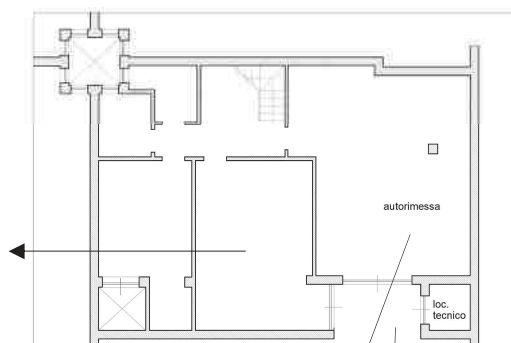
RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

Bene N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE PIANO TERRA (Planimetria dello Stato dei luoghi)

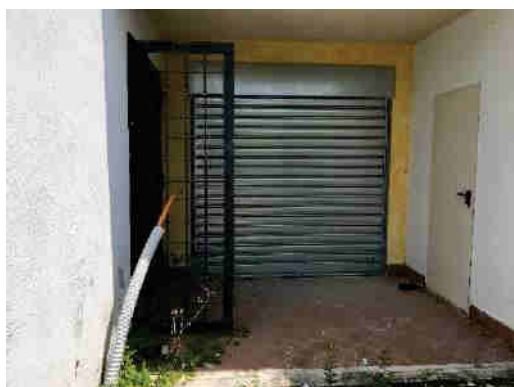




Bene N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
PIANO INTERRATO (Planimetria dello Stato dei luoghi)

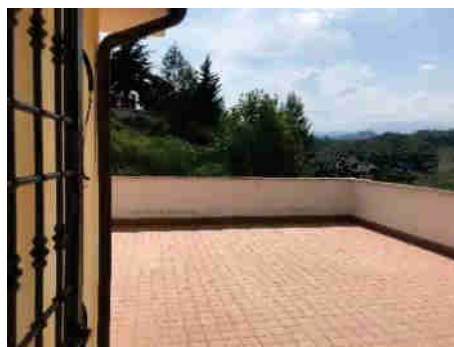
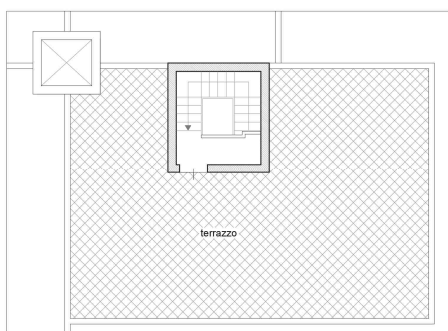


Bene N° 4 – AUTORIMESSA
PIANO INTERRATO (Planimetria dello Stato dei luoghi)

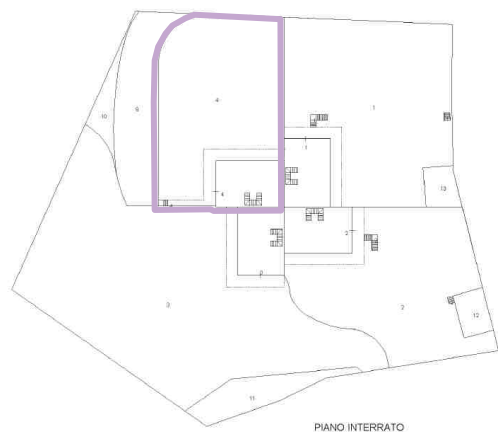
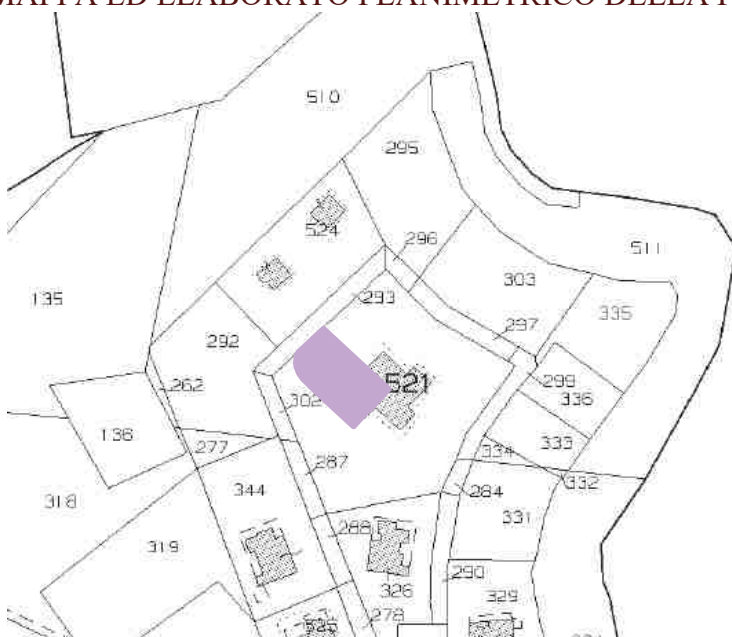


Bene N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
PIANO PRIMO - Copertura (Planimetria dello Stato dei luoghi)

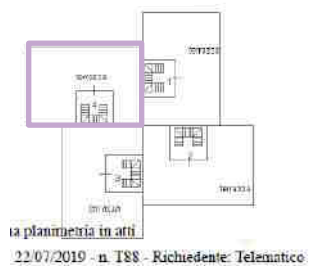




ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO DELLA PARTICELLA 521



PIANO INTERRATO



CONSISTENZA LOTTO DUE

Bene N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	78,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,70	T
Abitazione PS1	59,80 mq	68,00 mq	0,50	34,00 mq	2,80	S1
Abitazione P1	3,80 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	-	1
Terrazzo – PT	38,00 mq	42,00 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	10,45 mq	-	1
Terrazzo di copertura – P1	102,00 mq	109,00 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	17,15 mq	-	1
Corte di pertinenza Giardino esclusivo	-	550,00 mq	10 % sino a 100,00 mq 5 % oltre 100,00 mq 2 % oltre 200,00 mq	22,00 mq	-	T – S1
Totale superficie convenzionale:				180,60 mq		

Bene N° 4 – AUTORIMESSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa PT	43,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,80	S1
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		

CARATTERISTICHE

Gli immobili sono apparsi:

- *Parzialmente rifiniti e solo in parte completati.*
- *Provvisi di componenti impiantistiche non ultimate e non raccordate alle linee generali.*
- *Provvisi di accessi carrabili.*
- *In discreto stato Conservativo e pertanto necessitano di interventi di manutenzione sia esterna sia interna.*
- *Le aree esterne risultano “perimetrate” e prive di percorsi attrezzati.*
- *Non comodamente divisibili in natura.*
- *Non ricompresi all'interno di un Condominio costituito.*
- *La strada di “lottizzazione” non risulta ultimata.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 329 Registro Generale 1711
- **SEQUESTRO PREVENTIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 2894 Registro Generale 4887
- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 5000

COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: **623,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) individuano gli immobili oggetto di tale procedura all'interno del:

- *Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.*
- *Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 409/25923 del 29/6/1979.*

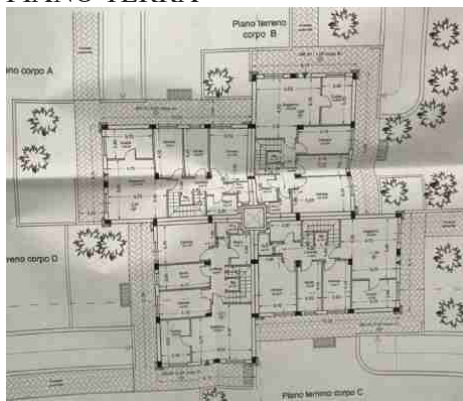
Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
67	277 – 284 – 287 – 292 – 293 – 295 – 296 – 297 – 299 – 302 – 303 – 331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 334 – 521 – 524	PRG in adeguamento al PPAR Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco	ASA-12 (art. 64 NTA) Zona 8 – Zona estensiva D
	331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 511	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art.57 NTA)

N.B.) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le suddette particelle sono soggette al “vincolo idogeologico”.

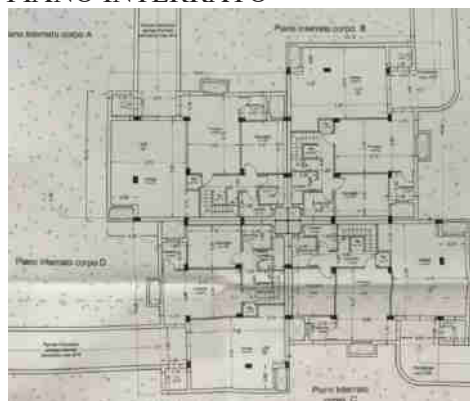
REGOLARITA' EDILIZIA

Fabbricato costruito con Permesso per eseguire interventi di trasformazione Urbanistica ed Edilizia del territorio n. 18/2008 Pratica Edilizia 2007/1425 rilasciato in data 17/03/2008.

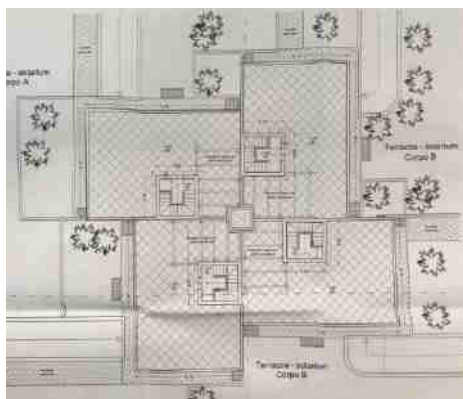
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO COPERTURA



Dalla comparazione tra le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, è emerso che queste ultime differiscono per:

- Una diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio, piccole variazioni di modesta entità.
- Una diversa distribuzione degli spazi interni (lavori non ultimati).
- Una diversa destinazione degli ambienti interni.
- Una diversa conformazione delle aree esterne.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo presso l'Ufficio tecnico del Comune; necessario a regolarizzazione sia la

situazione urbanistica sia la legittimità edilizia, per come disciplinato dal D.p.r. 380/01; fermo restando oggi diversa valutazione da parte dell'istruttore Tecnico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono presenti i certificati energetici degli immobili.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il "fine lavori".
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è presente il certificato di collaudo statico delle strutture.
- Complessivamente le varie unità sono apparse non ultimate e parzialmente rifinite.

COSTI DA SOSTENERE

I costi da sostenere, per ultimare le unità in oggetto, saranno di seguito computati e sottratti dal valore determinato, in maniera percentuale.

PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari a:

Ville e Villini	1.297,00 €/mq
Autorimessa	789,50 €/mq

DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90** (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità).

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO DUE:

Identificativo corpo LOTTO DUE	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Incidenza del bene sul valore %	Quota in vendita %	Totale €
Abitazione – BENE N° 2 <i>Foglio 67 particella 521 sub 4</i>	180,60	1.297,00	87,11	100	234.238,20
Autorimessa - BENE N° 4 <i>Foglio 67 particella 521 sub 8</i>	46,00	789,50	12,89	100	36.317,00
Valore di stima:					270.555,20

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (<i>Età, qualità e stato di manutenzione</i>)	- 90	%
Incidenza percentuale dei costi da sostenere per l’ultimazione dei cespiti	- 12	%
TOTALE OTTENUTO	214.279,71 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	3.500,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; 210.779,71 € - 10 % (21.077,97 €) = 189.701,74 € di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO DUE

(Centoottantanovemilasettecento/00) **€ 189.700,00**

TRIBUNALE DI TIVOLI

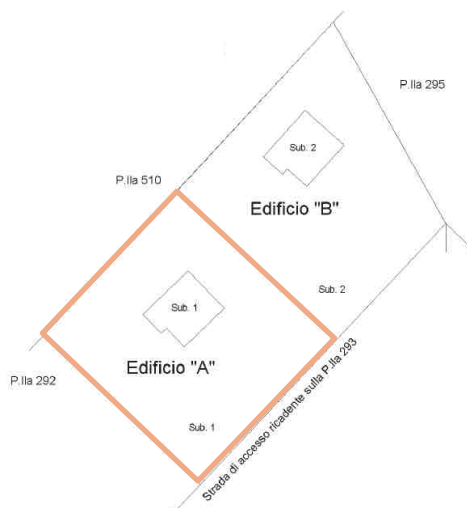
SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato Dott.ssa MULTARI ANNA
Curatore Fallimentare: Dott. MASSIMO PACELLA
Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. AMICONE ANTONELLO

FALLIMENTO n. 41/2018

LOTTO TRE

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA
UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DENOMINATO "EDIFICIO A"
PROVVISTO DI UN'ABITAZIONE, UN'AUTORIMESSA E LA CORTE DI PERTINENZA
Sito in Ascoli Piceno (AP), Località Monterocco, Via Alfano, snc



PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore
Architetto Amicone Antonello

LOTTO TRE

ASCOLI PICENO (AP)

LOCALITÀ MONTEROCCO, CON ACCESSO DA VIA ALFANO, SNC

IL LOTTO TRE È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

Bene N° 5 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1-T-1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinto presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio **67** p.lla **524** subalterno **2** - Cat. F/3

ABITAZIONE, AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA

II FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (denominato nell'elaborato planimetrico come "Edificio A") appare assentito ed adibito in parte ad abitazione (*con funzione residenziale*) ed in parte ad autorimessa (*da utilizzare per il ricovero delle autovetture*); riguarda un intero fabbricato avente caratteristiche assimilabili al villino indipendente, edificato insieme ad un ulteriore fabbricato avente conformazione simile, in una porzione della p.lla 524 (*ex 261*) di 1.871,00 mq.

Il tutto è situato nel Comune amministrativo e censuario di Ascoli Piceno (AP), con accesso carrabile (*da realizzare*) posto in aderenza alla strada podereale di lottizzazione denominata Via Alfano (*da ultimare*), direttamente collegata a Via Monterocco.

Lo sviluppo del CORPO DI FABBRICA avviene su tre livelli tra loro sovrapposti (*il piano terra, il piano primo ed il piano interrato/seminterrato*), tra loro comunicanti attraverso la scala interna ed i percorsi posti all'esterno, tutti ricadenti nell'area esterna di natura pertinenziale (*corte esclusiva*). Le planimetrie dei cespiti (*posti a Sud della particella*) hanno una conformazione geometrica piuttosto regolare, dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta:

al PIANO TERRA da: *ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio; la cucina o angolo cottura sono da realizzare.*

Completano la consistenza del piano, il terrazzo che si sviluppa lungo tutte le facciate dei cespiti in oggetto per una larghezza media di circa 1,80 ml e parte della corte di pertinenza.

al PIANO PRIMO, raggiungibile mediante la scala interna, da *un piccolo ambiente (una sorta di pianerottolo), posto in aderenza all'accesso al terrazzo che funge da copertura praticabile.*

al PIANO SEMINTERRATO, raggiungibile mediante scala interna, da: *diversi ambienti (n° 5 vani) tra loro comunicanti, oltre il disimpegno, il lucernario ed il locale tecnico (raggiungibile dall'esterno). Allo stesso livello, si rileva la presenza dell'autorimessa, comunicante con i vari locali ed accessibile anche dall'esterno mediante l'ampia apertura muraria direttamente collegata alla rampa carrabile da realizzare, oltre l'ulteriore porzione di corte di pertinenza.*

I vari ambienti dell'immobile si presentano:

Non completati, non rifiniti, parzialmente intonacati e non tinteggiati; il solaio di calpestio risulta composto dal solo "primo massetto" al di sopra del quale sono state alloggiate solo alcune componenti impiantistiche (non raccordate e collocate tra loro solo parzialmente); detti elementi dovranno essere verificati, ultimati e certificati.

Non è stato possibile né individuare la presenza di una fossa biologica o condotta fognaria né stabilire il punto d'ingresso per l'adduzione idrica. Sono presenti gli infissi ed i serramenti a chiusura dei vani prospettici che versano in discrete condizioni.

Le porzioni immobiliari de quo, si trovano allo stato "grezzo" e necessitano sia di lavori edili necessari al completamento delle opere sia di interventi di manutenzione ordinaria ed in alcuni casi anche di interventi di manutenzione straordinaria.

I cespiti sono parte integrante di un'area a bassa densità abitativa ricadente all'interno della Zona 8 - Estensiva D, del PRG.

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno PERMESSO DI COSTRUIRE n. 72/08 Pratica Edilizia 2008/843 del 21/10/2008, (**TITOLO EDILIZIO**

AMMINISTRATIVO rilasciato per la realizzazione di DUE EDIFICI RESIDENZIALI). Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, il Certificato di agibilità, le Certificazioni degli impianti e nemmeno il certificato energetico. Le planimetrie Catastali non sono presenti in archivio e si evincono delle difformità tra il rilievo metrico dello stato dei luoghi e le planimetrie poste a corredo del titolo amministrativo edilizio rilasciato.

CONFINI

LOTTO TRE composto da un fabbricato in corso di costruzione, provvisto di abitazione ed autorimessa, realizzato sulla p.lla 524, confina con:

FABBRICATO denominato "EDIFICIO A" (Sub 1) con "Edificio B" (Sub 2) ed area esterna ad esso collegata, P.lle 292, 510 e 293 (strada), salvo altri e più precisi confini.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto del presente LOTTO sono di proprietà della Società:

Per la piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 (l'intero).

La particella di terreno oggetto di successiva edificazione è pervenuta alla suddetta società in forza dell'atto di compravendita a rogito del 16/03/2006 trascritto presso la "Conservatoria" di competenza in data 01/04/2006 ai nn 3726/2510.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli immobili in sede di accesso sono risultati liberi, non occupati da terzi ed all'stato "grezzo" (non rifiniti e non ultimati).

ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			16/03/2006	117934	5812
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/04/2006	3726	2510
TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 261, 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 334, 331, 332, 333, 336					

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO TRE

Bene N° 5 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

CATASTO FABBRICATI (NCEU)		
DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI

Sez.	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	524	1		F/3					COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)

INTESTATO

I	PROGETTO CASA S.R.L. Sede in RIANO (RM)	08516461004*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 04/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		67	524	I			F/3					COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)
Indirizzo: FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio A Piano S1-T-1												
Notifica: Partita: Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A462 - Foglio 67 - Particella 524

PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree e porzioni realizzate in aderenza ed in adiacente ad altre particelle.

Non sono stati costituiti BCNC.

PLANIMETRIE CATASTALI

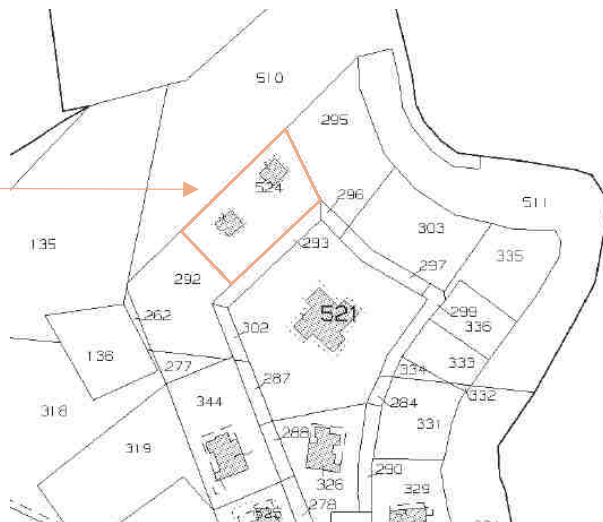
Bene N° 5 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

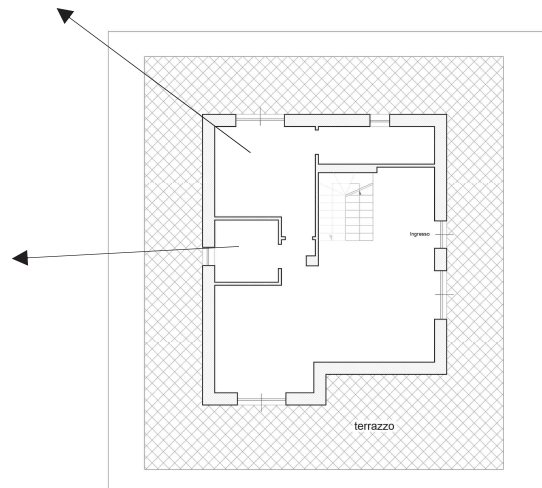
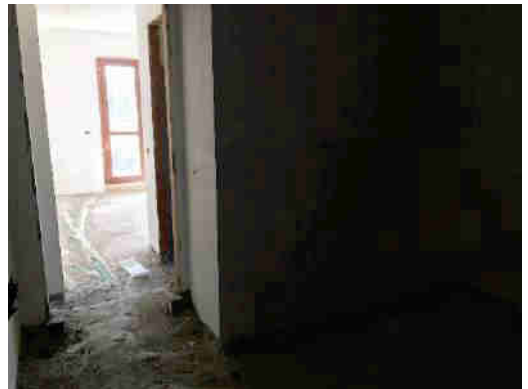
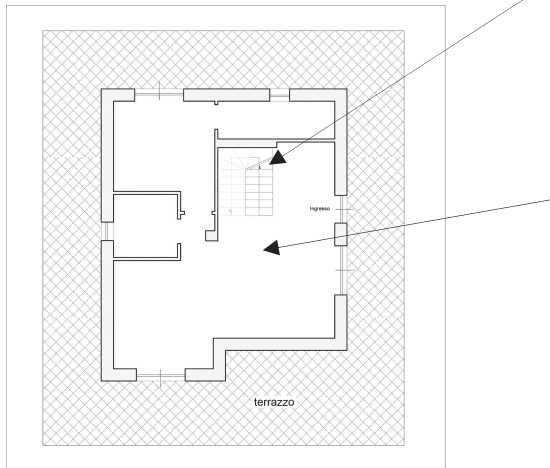
Trattasi di un fabbricato, posto nella zona a Sud della particella 524 (ex 261), articolato su tre piani, due dei quali fuori terra, composto al suo interno da un'abitazione ed un'autorimessa, tra loro direttamente comunicanti e collegate alla corte esterna di pertinenza che completa la consistenza oggetto del LOTTO.

Vista la categoria catastale attribuita, non sono presenti le planimetrie catastali.

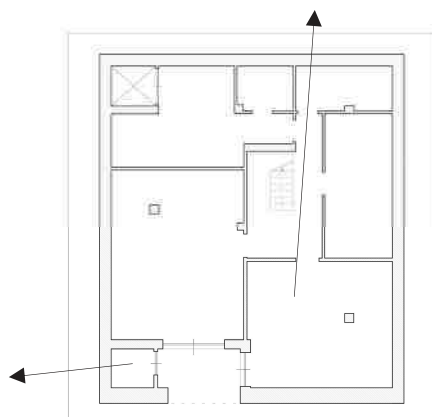
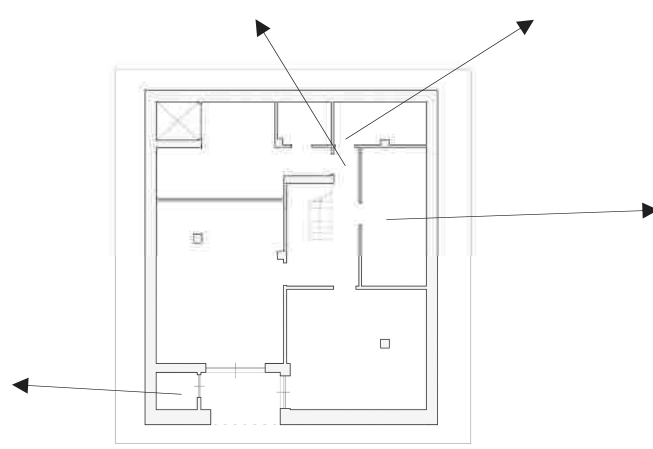
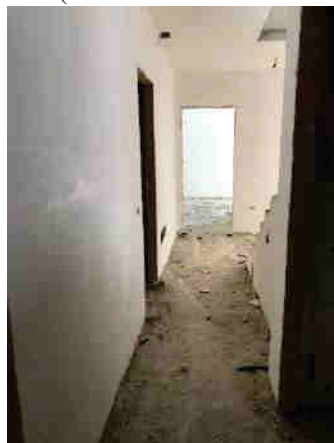
Dovranno essere presentate in seguito all'ultimazione dei lavori.

ELABORATO PLANIMETRICO PARTICERLLA 524

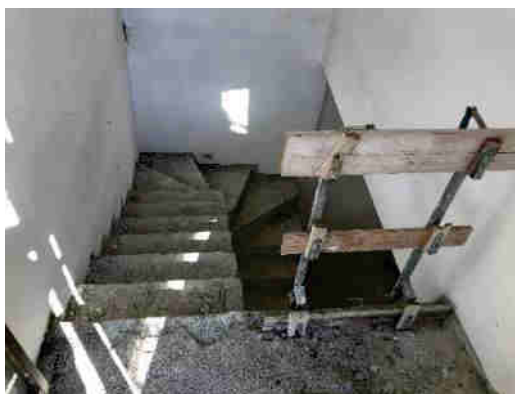
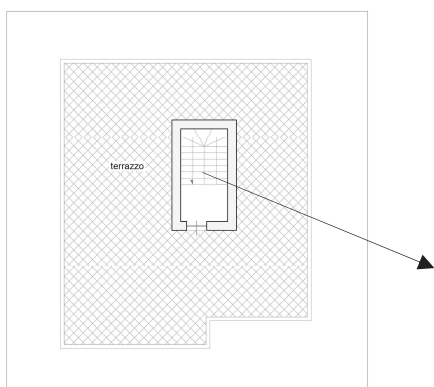
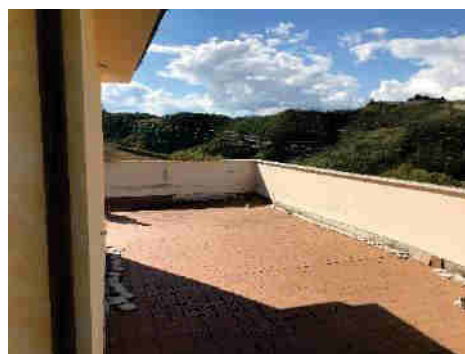
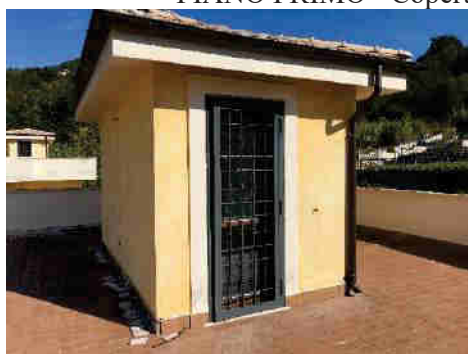




Bene N° 5 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3
PIANO INTERRATO (Planimetria dello Stato dei luoghi)



Bene N° 5 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3
PIANO PRIMO - Copertura (Planimetria dello Stato dei luoghi)



CONSISTENZA LOTTO TRE

Bene N° 5 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	60,00 mq	73,40 mq	1,00	73,40 mq	-	T
Abitazione PS1	86,00 mq	109,00 mq	0,50	54,50 mq	-	S1
Loggia ingresso PS1		6,40 mq	0,25	1,60 mq	-	S1
Abitazione P1	3,00 mq	7,00 mq	0,50	3,50 mq	-	1
Terrazzo – PT	87,60 mq	87,60 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	15,01 mq	-	T
Terrazzo di copertura – P1	93,50 mq	99,50 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	16,20 mq	-	1
Corte di pertinenza Giardino esclusivo	-	774,00 mq	10 % sino a 100,00 mq 5 % oltre 100,00 mq 2 % oltre 200,00 mq	26,48 mq	-	T – S1
Totale superficie convenzionale:				190,69 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa PT	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	-	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		

CARATTERISTICHE

Gli immobili sono apparsi:

- Da rifinire e da completare (non utilizzabili al loro scopo).
- Allo stato “grezzo”.
- Provvisi di componenti impiantistiche parziali, quanto presente non è stato né ultimato né raccordato.
- Provvisi di infissi e serramenti che versando in discreto stato conservativo.
- Provvisi di accesso carrabile (PSI).
- Necessitano di interventi di manutenzione sia esterna sia interna.
- Le aree esterne risultano prive di percorsi attrezzati, non “perimetrati”, sprovviste di elementi fisici divisorii necessari ad individuarne i confini materiali e con gli accessi carrabili e pedonali da realizzare.
- Il terrazzo al piano terra è sprovvisto di parapetti.
- Il piano interrato appare per caratteristiche più assimilabile ad un piano seminterrato.
- Non comodamente divisibili in natura.
- Non ricompresi all'interno di un Condominio costituito.
- La strada di “lottizzazione” non risulta ultimata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 329 Registro Generale 1711
- **SEQUESTRO PREVENTIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 2894 Registro Generale 4887
- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 5000

COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **623,00 €**
(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) individuano gli immobili oggetto di tale procedura all'interno del:

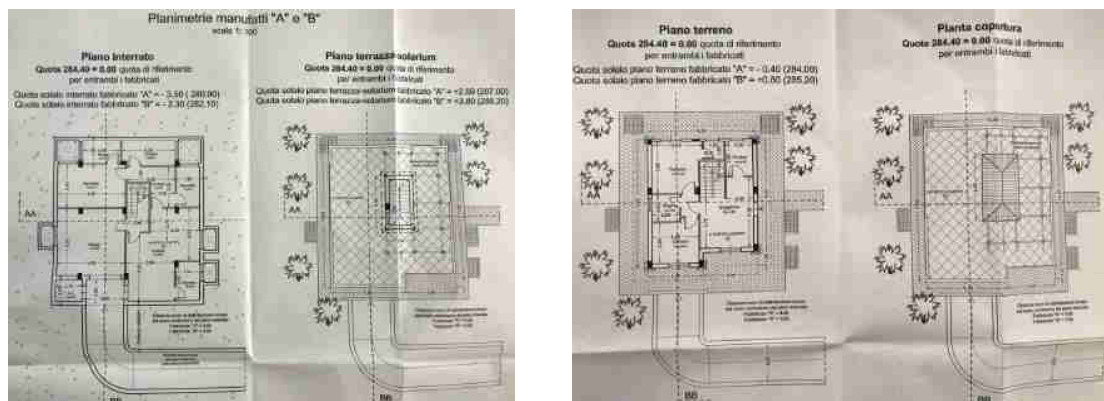
- Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.
- Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 409/25923 del 29/6/1979.

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
67	277 – 284 – 287 – 292 – 293 – 295 – 296 – 297 – 299 – 302 – 303 – 331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 334 – 521 – 524	PRG in adeguamento al PPAR Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco	ASA-12 (art. 64 NTA) Zona 8 – Zona estensiva D
	331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 511	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art.57 NTA)

N.B.) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le suddette particelle sono soggette al “vincolo idogeologico”.

REGOLARITA' EDILIZIA

Fabbricato costruito con Permesso per eseguire interventi di trasformazione Urbanistica ed Edilizia del territorio n. 72/08 Pratica Edilizia 2008/843 del 21/10/2008, (TITOLO EDILIZIO AMMINISTRATIVO rilasciato per la realizzazione di DUE EDIFICI RESIDENZIALI.



Dalla comparazione tra le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, è emerso che queste ultime differiscono per:

- Una diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio, piccole variazioni di modesta entità.
- Una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Una diversa destinazione degli ambienti interni.
- Una diversa conformazione dei vani.
- Una diversa conformazione delle aree esterne.
- Interventi edili non realizzati.
- Mancata realizzazione della rampa carrabile esterna.
- Mancata perimetrazione fisica dei confini del "LOTTO".
- Mancata realizzazione di uno dei due cavedi al PSI
- Non sono presenti le "bocche di lupo" al PSI.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo presso l'Ufficio tecnico del Comune; necessario a regolarizzazione sia la situazione urbanistica sia la legittimità edilizia, per come disciplinato dal D.p.r. 380/01; fermo restando oggi diversa valutazione da parte dell'istruttore Tecnico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono presenti i certificati energetici degli immobili.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il "fine lavori".
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è presente il certificato di collaudo statico delle strutture.
- Complessivamente le varie unità sono apparse non ultimate e non rifinite (presentano piccoli danneggiamenti dovuti alla mancata manutenzione).

COSTI DA SOSTENERE

I costi da sostenere, per ultimare le unità in oggetto e regolarizzare quanto impropriamente realizzato, saranno di seguito computati e sottratti dal valore determinato, in maniera percentuale.

PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari a:

Ville e Villini	1.297,00 €/mq
Autorimessa	789,50 €/mq

DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,85** (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità).

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO TRE:

Identificativo corpo LOTTO TRE	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Incidenza del bene sul valore %	Quota in vendita %	Totale €
Abitazione – BENE N° 5 <i>Foglio 67 particella 524 sub 1</i>	190,69	1.297,00	88,68	100	247.324,93
Autorimessa - BENE N° 5 <i>Foglio 67 particella 524 sub 1</i>	40,00	789,50	11,32	100	31.580,00
Valore di stima:					278.904,93

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (<i>Età, qualità e stato di manutenzione</i>)	- 85	%
Incidenza percentuale dei costi da sostenere per l'ultimazione dei cespiti	- 38	%
TOTALE OTTENUTO	146.982,89 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	3.500,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; 143.482,89 € - 10 % (14.348,28 €) = 129.134,61 € di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO TRE

(Centoventinovemilacento/00) **€ 129.100,00**

TRIBUNALE DI TIVOLI

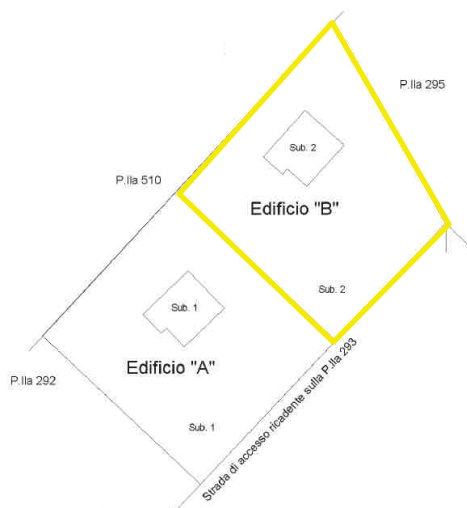
SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato Dott.ssa MULTARI ANNA
Curatore Fallimentare: Dott. MASSIMO PACELLA
Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. AMICONE ANTONELLO

FALLIMENTO n. 41/2018

LOTTO QUATTRO

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA
UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DENOMINATO “EDIFICIO B”
PROVVISTO DI UN’ABITAZIONE, UN’AUTORIMESSA E LA CORTE DI PERTINENZA
Sito in Ascoli Piceno (AP), Località Monterocco, Via Alfano, snc



PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

*Esperto Stimatore
Architetto Amicone Antonello*

LOTTO QUATTRO

ASCOLI PICENO (AP)

LOCALITÀ MONTEROCCO, CON ACCESSO DA VIA ALFANO, SNC

IL LOTTO QUATTRO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

FRAZIONE MONTEROCCO SNC piano: S1-T-1; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Distinto presso NCEU di detto Comune alla: SEZ - foglio **67** p.lla **524** subalterno **1** - Cat. F/3

ABITAZIONE, AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA

II FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (denominato nell'elaborato planimetrico come "Edificio B") appare assentito ed adibito in parte ad abitazione (*con funzione residenziale*) ed in parte ad autorimessa (*da utilizzare per il ricovero delle autovetture*); riguarda un intero fabbricato avente caratteristiche assimilabili al villino indipendente, edificato insieme ad un ulteriore fabbricato avente conformazione simile, in una porzione della p.lla 524 (ex 261) di 1.871,00 mq.

Il tutto è situato nel Comune amministrativo e censuario di Ascoli Piceno (AP), con accesso carrabile (*da realizzare*) posto in aderenza alla strada podereale di lottizzazione denominata Via Alfano (*da ultimare*), direttamente collegata a Via Monterocco.

Lo sviluppo del CORPO DI FABBRICA avviene su tre livelli tra loro sovrapposti (*il piano terra, il piano primo ed il piano interrato/seminterrato*), tra loro comunicanti attraverso la scala interna ed i percorsi posti all'esterno, tutti ricadenti nell'area esterna di natura pertinenziale (*corte esclusiva*).

Le planimetrie dei cespiti (*posti a Nord della particella*) hanno una conformazione geometrica piuttosto regolare, dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta:

al PIANO TERRA da: *ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio; la cucina o angolo cottura sono da realizzare.*

Completano la consistenza del piano, il terrazzo che si sviluppa lungo tutte le facciate dei cespiti in oggetto per una larghezza media di circa 1,80 ml e parte della corte di pertinenza.

al PIANO PRIMO raggiungibile mediante la scala interna, da *un piccolo ambiente (una sorta di pianerottolo), posto in aderenza all'accesso al terrazzo che funge da copertura praticabile.*

al PIANO SEMINTERRATO, raggiungibile mediante scala interna, da: *diversi ambienti (n° 5 vani) tra loro comunicanti, oltre il disimpegno, il lucernario ed il locale tecnico (raggiungibile dall'esterno). Allo stesso livello, si rileva la presenza dell'autorimessa, comunicante con i vari locali ed accessibile anche dall'esterno mediante l'ampia apertura muraria direttamente collegata alla rampa carrabile da realizzare, oltre l'ulteriore porzione di corte di pertinenza.*

I vari ambienti dell'immobile si presentano:

Non completati, non rifiniti, parzialmente intonacati e non tinteggiati; il solaio di calpestio risulta composto dal solo "primo massetto" al di sopra del quale sono state alloggiate solo alcune componenti impiantistiche (non raccordate e collocate tra loro solo parzialmente); detti elementi dovranno essere verificati, ultimati e certificati.

Non è stato possibile né individuare la presenza di una fossa biologica o condotta fognaria né stabilire il punto d'ingresso per l'adduzione idrica. Sono presenti gli infissi ed i serramenti a chiusura dei vani prospettici che versano in discrete condizioni.

Le porzioni immobiliari de quo, si trovano allo stato "grezzo" e necessitano sia di lavori edili necessari al completamento delle opere sia di interventi di manutenzione ordinaria ed in alcuni casi anche di interventi di manutenzione straordinaria.

I cespiti sono parte integrante di un'area a bassa densità abitativa ricadente all'interno della Zona 8 - Estensiva D, del PRG.

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno PERMESSO DI COSTRUIRE n. 72/08 Pratica Edilizia 2008/843 del 21/10/2008, (**TITOLO EDILIZIO**

AMMINISTRATIVO rilasciato per la realizzazione di DUE EDIFICI RESIDENZIALI). Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, il Certificato di agibilità, le Certificazioni degli impianti e nemmeno il certificato energetico. Le planimetrie Catastali non sono presenti in archivio e si evincono delle difformità tra il rilievo metrico dello stato dei luoghi e le planimetrie poste a corredo del titolo amministrativo edilizio rilasciato.

CONFINI

LOTTO QUATTRO composto da un fabbricato in corso di costruzione, provvisto di abitazione ed autorimessa, realizzato sulla p.lla 524, confina con:

FABBRICATO denominato "EDIFICIO B" (Sub 2) con "Edificio A" (Sub 1) ed area esterna ad esso collegata, P.lle 295, 510 e 293 (strada), salvo altri e più precisi confini.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto del presente LOTTO sono di proprietà della Società:

Per la piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 (l'intero).

La particella di terreno oggetto di successiva edificazione, è pervenuta alla suddetta società in forza dell'atto di compravendita a rogito del 16/03/2006 trascritto presso la "Conservatoria" di competenza in data 01/04/2006 al n. 3720/2010.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli immobili in sede di accesso sono risultati liberi, non occupati da terzi ed all'stato "grezzo" (non rifiniti e non ultimati).

ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			16/03/2006	117934	5812
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/04/2006	3726	2510
TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 261, 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 334, 331, 332, 333, 336					

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO QUATTRO

Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

CATASTO FABBRICATI (NCEU)		
DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI

Sez.	Foglio	Part	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	67	524	2		F/3					COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)

INTESTATO

1	PROGETTO CASA S.R.L. Sede in RIANO (RM)	08516461004*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 04/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		67	524	2			F/3					COSTITUZIONE del 30/06/2022 Pratica n. AP0082068 in atti dal 04/07/2022 COSTITUZIONE (n. 82068.1/2022)
Indirizzo												
FRAZIONE MONTEROCCO n. SNC Edificio B Piano S1-T-1												
Notifica												
Parità												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Foglio 67 - Particella 524

PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree e porzioni realizzate in aderenza ed in adiacente ad altre particelle.

Non sono stati costituiti BCNC.

PLANIMETRIE CATASTALI

Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

Trattasi di un fabbricato, posto nella zona a Nord della particella 524 (ex 261), articolato su tre piani, due dei quali fuori terra, composto al suo interno da un'abitazione ed un'autorimessa, tra loro direttamente comunicanti e collegate alla corte esterna di pertinenza che completa la consistenza oggetto del LOTTO.

Vista la categoria catastale attribuita, non sono presenti le planimetrie catastali.

Dovranno essere presentate in seguito all'ultimazione dei lavori.

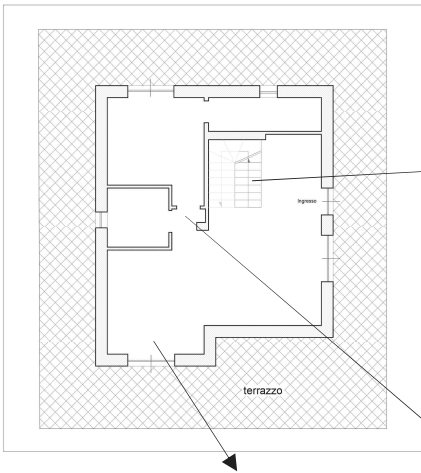
ELABORATO PLANIMETRICO PARTICERLLA 524



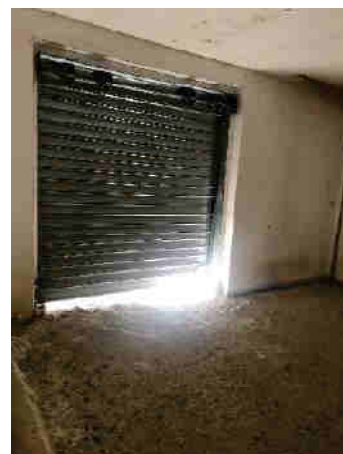
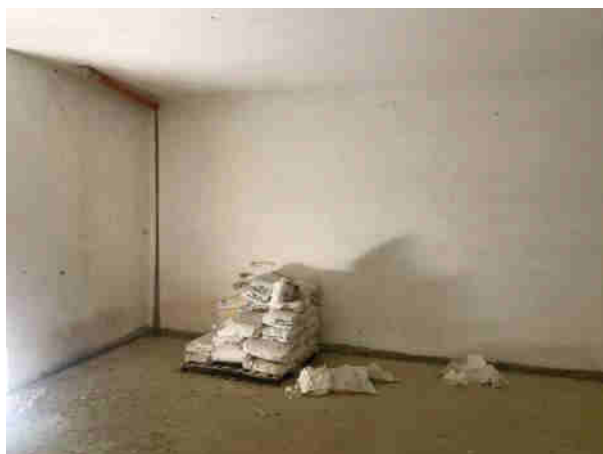
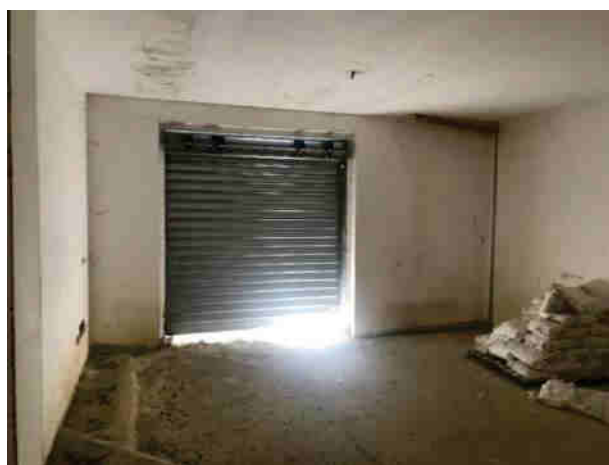
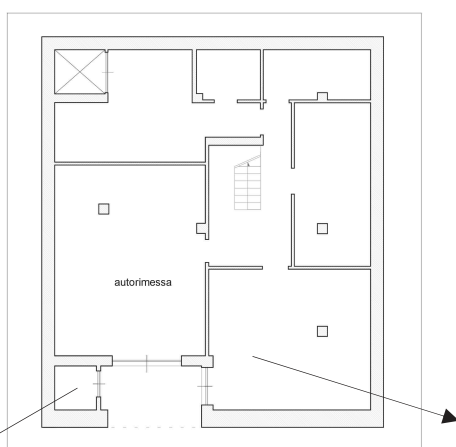
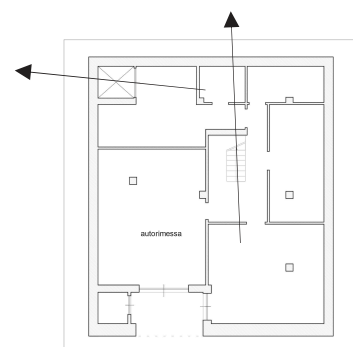
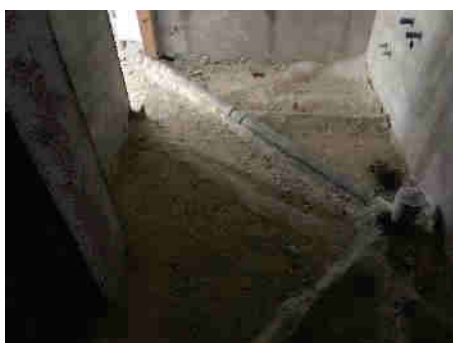
RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

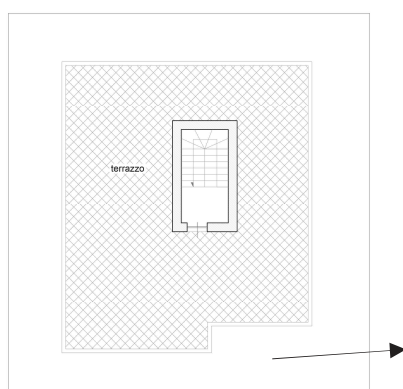
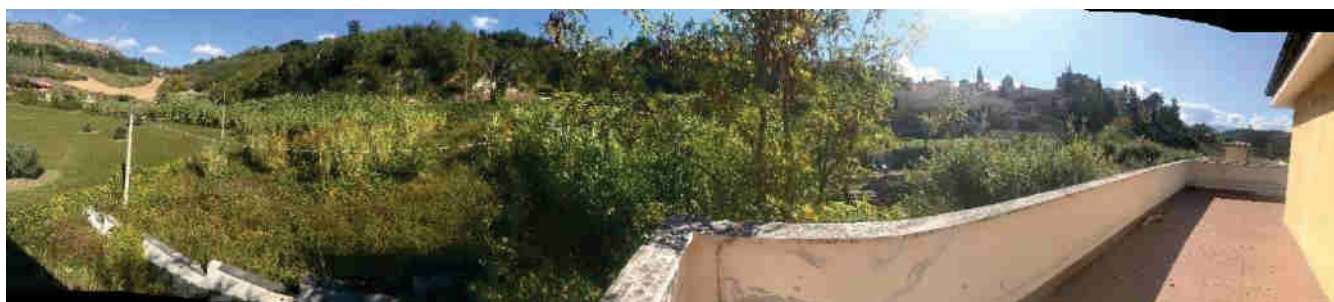
PIANO TERRA (Planimetria dello Stato dei luoghi)



Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3
PIANO INTERRATO (Planimetria dello Stato dei luoghi)



Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3
PIANO PRIMO - Copertura (Planimetria dello Stato dei luoghi)



CONSISTENZA LOTTO QUATTRO

Bene N° 6 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - CAT. F/3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	60,00 mq	73,60 mq	1,00	73,60 mq	-	T
Abitazione PS1	87,00 mq	110,00 mq	0,50	55,00 mq	-	S1
Loggia ingresso PS1		7,00 mq	0,25	1,75 mq	-	S1
Abitazione P1	3,00 mq	7,00 mq	0,50	3,50 mq	-	1
Terrazzo – PT	86,20 mq	86,20 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	14,87 mq	-	T
Terrazzo di copertura – P1	93,80 mq	99,80 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	16,23 mq	-	1
Corte di pertinenza Giardino esclusivo	-	774,00 mq	10 % sino a 100,00 mq 5 % oltre 100,00 mq 2 % oltre 200,00 mq	26,48 mq	-	T – S1
Totale superficie convenzionale:				191,43 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa PT	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	-	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		

CARATTERISTICHE

Gli immobili sono apparsi:

- *Da rifinire e da completare (non utilizzabili al loro scopo).*
- *Allo stato "grezzo".*
- *Provvisi di componenti impiantistiche parziali, quanto presente non è stato né ultimato né raccordato.*
- *Provvisi di infissi e serramenti che versando in discreto stato conservativo.*
- *Provvisi di accesso carrabile (PSI).*
- *Necessitano di interventi di manutenzione sia esterna sia interna.*
- *Le aree esterne risultano prive di percorsi attrezzati, non "perimetrati", sprovviste di elementi fisici divisorii necessari ad individuarne i confini materiali e con gli accessi carrabili e pedonali da realizzare.*
- *Il terrazzo al piano terra è sprovvisto di parapetti.*
- *Il piano interrato appare per caratteristiche più assimilabile ad un piano seminterrato.*
- *Non comodamente divisibili in natura.*
- *Non ricompresi all'interno di un Condominio costituito.*
- *La strada di "lottizzazione" non risulta ultimata.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 329 Registro Generale 1711
- **SEQUESTRO PREVENTIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 2894 Registro Generale 4887
- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 5000

COSTI PER "CANCELLAZIONE" FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **623,00 €**
(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) individuano gli immobili oggetto di tale procedura all'interno del:

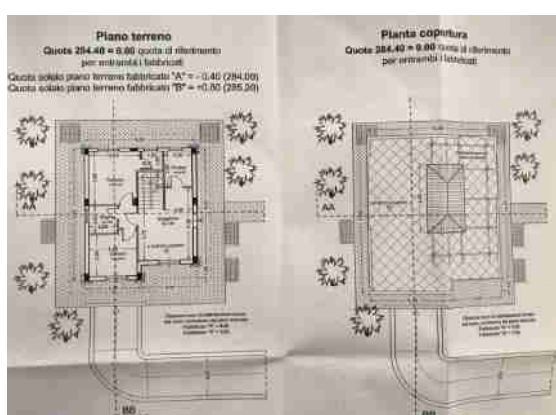
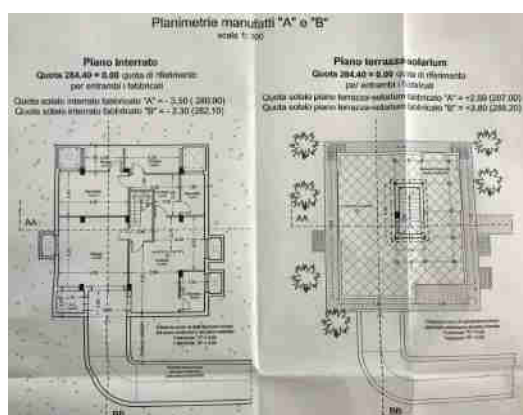
- *Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.*
- *Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 409/25923 del 29/6/1979.*

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
67	277 – 284 – 287 – 292 – 293 – 295 – 296 – 297 – 299 – 302 – 303 – 331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 334 – 521 – 524	PRG in adeguamento al PPAR Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco	ASA-12 (art. 64 NTA) Zona 8 – Zona estensiva D
	331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 511	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art.57 NTA)

N.B.) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le suddette particelle sono soggette al "vincolo idogeologico".

REGOLARITA' EDILIZIA

Fabbricato costruito con Permesso per eseguire interventi di trasformazione Urbanistica ed Edilizia del territorio n. 72/08 Pratica Edilizia 2008/843 del 21/10/2008, (TITOLO EDILIZIO AMMINISTRATIVO rilasciato per la realizzazione di DUE EDIFICI RESIDENZIALI.



Dalla comparazione tra le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, è emerso che queste ultime differiscono per:

- Una diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio, piccole variazioni di modesta entità.
- Una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Una diversa destinazione degli ambienti interni.
- Una diversa conformazione dei vani.
- Una diversa conformazione delle aree esterne.
- Interventi edili non realizzati.
- Mancata realizzazione della rampa carrabile esterna.
- Mancata perimetrazione fisica dei confini del "LOTTO".
- Mancata realizzazione di uno dei due cavedi al PSI
- Non sono presenti "bocche di lupo" al PSI.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo presso l'Ufficio tecnico del Comune; necessario a regolarizzazione sia la situazione urbanistica sia la legittimità edilizia, per come disciplinato dal D.p.r. 380/01; fermo restando oggi diversa valutazione da parte dell'istruttore Tecnico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono presenti i certificati energetici degli immobili.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il "fine lavori".
- Non è presente il certificato di agibilità.

- Non è presente il certificato di collaudo statico delle strutture.
- Complessivamente le varie unità sono apparse non ultimate e non rifinite (presentano piccoli danneggiamenti dovuti alla mancata manutenzione).

COSTI DA SOSTENERE

I costi da sostenere, per ultimare le unità in oggetto e regolarizzare quanto impropriamente realizzato, saranno di seguito computati e sottratti dal valore determinato, in maniera percentuale.

PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari a:

Ville e Villini	1.297,00 €/mq
Autorimessa	789,50 €/mq

DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,85** (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità).

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO QUATTRO:

Identificativo corpo LOTTO QUATTRO	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Incidenza del bene sul valore %	Quota in vendita %	Totale €
Abitazione – BENE N° 6 <i>Foglio 67 particella 524 sub 2</i>	191,43	1.297,00	88,72	100	248.284,71
Autorimessa - BENE N° 6 <i>Foglio 67 particella 524 sub 2</i>	40,00	789,50	11,28	100	31.580,00
Valore di stima:					279.864,71

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (<i>Età, qualità e stato di manutenzione</i>)	- 85	%
Incidenza percentuale dei costi da sostenere per l'ultimazione dei cespiti	- 38	%
TOTALE OTTENUTO	147.488,70 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	3.500,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; 143.988,70 € - 10 % (14.398,87 €) = 129.589,83 € di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO QUATTRO

(Centoventinovemilaseicento/00) **€ 129.600,00**

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato Dott.ssa MULTARI ANNA
Curatore Fallimentare: Dott. MASSIMO PACELLA
Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. AMICONE ANTONELLO

FALLIMENTO n. 41/2018

LOTTO CINQUE

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA
DIVERSI TERRENI IN GRAN PARTE EDIFICABILI
Siti in Ascoli Piceno (AP), Località Monterocco, Via Alfano, snc



In rosso le particelle di terreno con destinazione agricola

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

*Esperto Stimatore
Architetto Amicone Antonello*

LOTTO CINQUE

ASCOLI PICENO (AP)

LOCALITÀ MONTEROCCO, CON ACCESSO DA VIA ALFANO, SNC

IL LOTTO CINQUE È FORMATO DAI SEGUENTI TERRENI:

FRAZIONE MONTEROCCO SNC; ASCOLI PICENO (Codice: A462)

Bene N. 7 – Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **277**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 02 are 11 ca; Reddito Domenicale 0,82 € Agrario 1,04 €

Bene N. 8 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **284**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 00 are 78 ca; Reddito Domenicale 0,306 € Agrario 0,38 €

Bene N. 8 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **287**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 01 are 71 ca; Reddito Domenicale 0,66 € Agrario 0,84 €

Bene N. 10 – Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **292**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 13 are 75 ca; Reddito Domenicale 5,33 € Agrario 6,75 €

Bene N. 11 – Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **293**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 3 are 67 ca; Reddito Domenicale 1,42 € Agrario 1,80 €

Bene N. 12 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **295**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 17 are 78 ca; Reddito Domenicale 6,89 € Agrario 8,72 €

Bene N. 13 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **296**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 00 are 94 ca; Reddito Domenicale 0,36 € Agrario 0,46 €

Bene N. 14 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **297**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 02 are 61 ca; Reddito Domenicale 1,01 € Agrario 1,28 €

Bene N. 15 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **299**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 02 are 89 ca; Reddito Domenicale 1,12 € Agrario 1,42 €

Bene N. 16 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **302**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 01 are 65 ca; Reddito Domenicale 0,64 € Agrario 0,81 €

Bene N. 17 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **303**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 16 are 10 ca; Reddito Domenicale 6,24 € Agrario 7,90 €

Bene N. 18 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **331**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 11 are 18 ca; Reddito Domenicale 4,33 € Agrario 5,49 €

Bene N. 19 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **332**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 00 are 05 ca; Reddito Domenicale 0,02 € Agrario 0,02 €

Bene N. 20 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **333**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 06 are 20 ca; Reddito Domenicale 2,40 € Agrario 3,04 €

Bene N. 21 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **334**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 01 are 28 ca; Reddito Domenicale 0,50 € Agrario 0,63 €

Bene N. 22 - Terreno

Distinta presso NCEU di detto Comune al Foglio **67** particella **511**

Qualità Classe SEMIN ARBOR 3, Sup. 45 are 80 ca; Reddito Domenicale 18,92 € Agrario 23,65 €

I diversi terreni presentano:

- Una conformazione di tipo irregolare ed un'esenzione diversa.
- Un andamento altimetrico variabile, con pochissime zone pianeggianti.
- Una vegetazione spontanea di tipo infestante.
- Porzioni adibite a strade carrabili (da ultimare).
- Una destinazione Urbanistica diversa, in parte ricadono in Zona E ed in parte in Zona D.
- Ricadono un'area a bassa densità abitativa ricadente all'interno della Zona 8 del PRG.
- Piccoli manufatti realizzati per l'alloggiamento dei contatori.
- Un'esenzione complessiva pari a 12.850,00 mq.
- Una discreta accessibilità.

Il tutto è situato nel Comune amministrativo e censuario di Ascoli Piceno (AP), con accessi carrabili (*da realizzare*) in aderenza alla strada podereale di lottizzazione denominata Via Alfano (*da ultimare*), direttamente collegata a Via Monterocco.

CONFINI

LOTTO CINQUE composto da diverse porzioni di terreno, ognuna delle quali confina con:

TERRENO (P.lla 277) con le p.lle 262, 318 e 344, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 284) con le p.lle 290, 299, 331 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 287) con le p.lle 288, 302, 344 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 292) con le p.lle 262, 277, 293, 302, 510 e 524, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 293) con le p.lle 292, 296, 302, 521 e 524, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 295) con le p.lle 296, 303, 510, 511 e 524, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 296) con le p.lle 293, 295, 297 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 297) con le p.lle 296, 299, 303 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 299) con le p.lle 284, 297, 333, 334, 335, 336 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 302) con le p.lle 287, 292, 293, 344 e 521, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 303) con le p.lle 295, 297, 299, 335 e 511 salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 331) con le p.lle n. 264, 284, 290, 329, 332 e 334 salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 332) con le p.lle 264, 331 e 333 salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 333) con le p.lle 299, 332, 334, 336 e 511, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 334) con le p.lle n. 299, 331 e 333, salvo altri e più precisi confini.

TERRENO (P.lla 511) con le p.lle n. 264, 295, 303, 333, 335, 336 e 510, Via Monterocco, salvo altri e più precisi confini.

TITOLARITA'

Gl'immobili oggetto del presente LOTTO sono di proprietà della Società:

Per la piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 (l'intero).

Le particelle di terreno in oggetto sono pervenute alla suddetta società in forza degli atti di Compravendita:

- A rogito del Notaio CESARINI Bruno del 16/03/2006 Rep. 117934/5812, trascritto presso la "Conservatoria" di competenza in data 01/04/2006 ai nn 3726/2510.
- A rogito del Notaio CAPPELLI Nazzareno del 12/05/2005 Rep. 91289/21270, trascritto presso la "Conservatoria" di competenza in data 16/05/2005 ai nn 4748/2823.
- A rogito del Notaio CAPPELLI Nazzareno del 26/02/2008 Rep. 103790/25627, trascritto presso la "Conservatoria" di competenza in data 20/03/2008 ai nn 2584/1596.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli immobili in sede di accesso sono risultati liberi, non occupati da terzi ed in stato di abbandono.

ATTI DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			16/03/2006	117934	5812
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/04/2006	3726	2510
TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 261, 277, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 299, 300, 301, 302, 334, 331, 332, 333, 334, 336					

RESTANO INVARIATE LE PRECEDENTI "PROVENIENZE"

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/03/2006	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			12/05/2005	91289	21270
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
	Con detto atto la suddetta Società acquista anche le P.lle 295, 296, 297, 303 e 335	Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/05/2005	4748	2823
TERRENI distinti presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lle 295, 296, 297, 303 e 335					

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 26/02/2008	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
			26/02/2008	103790	25627
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.

		Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/03/2008	2584	1596
TERRENO distinto presso NCT del Comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 67 p.lla 511					

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO CINQUE

Bene N° 7 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	277	-	SEMIN ARBOR	3	02 11	€ 0,82	€ 1,04	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/03/2007 protocollo n. AP0127168 in atti dal 27/03/2007 ISTANZE PROT. N. 42821 E N. 124810 DEL 23.03.07 (n. 231.1/2007)

Bene N° 8 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	284	-	SEMIN ARBOR	3	00 78	€ 0,30	€ 0,38	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 9 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	287	-	SEMIN ARBOR	3	01 71	€ 0,66	€ 0,84	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 10 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	292	-	SEMIN ARBOR	3	13 75	€ 5,33	€ 6,75	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 11 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	293	-	SEMIN ARBOR	3	03 67	€ 1,42	€ 1,80	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 12 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		

	67	295	-	SEMIN ARBOR	3	17 78	€ 6,89	€ 8,72	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)
--	-----------	------------	---	----------------	---	-------	--------	--------	--

Bene N° 13 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	296	-	SEMIN ARBOR	3	00 94	€ 0,36	€ 0,46	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 14 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	297	-	SEMIN ARBOR	3	02 61	€ 1,01	€ 1,28	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 15 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	299	-	SEMIN ARBOR	3	02 89	€ 1,12	€ 1,42	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 16 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	302	-	SEMIN ARBOR	3	01 65	€ 0,64	€ 0,81	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 17 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	303	-	SEMIN ARBOR	3	16 10	€ 6,24	€ 7,90	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1994 (n. 881.2/1991)

Bene N° 18 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	331	-	SEMIN ARBOR	3	11 18	€ 4,33	€ 5,49	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

Bene N° 19 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	332	-	SEMIN ARBOR	3	00 05	€ 0,02	€ 0,02	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

Bene N° 20 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	

Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	333	-	SEMIN ARBOR	3	06 20	€ 2,40	€ 3,04	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

Bene N° 21 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	334	-	SEMIN ARBOR	3	01 28	€ 0,50	€ 0,63	FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 2479.1/1995)

Bene N° 22 – TERRENO

CATASTO TERRENI (NCT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part	Sub	Quantità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito <i>Dominicale Agrario</i>		
	67	511	-	SEMININA TIVO	3	45 80	€ 18,92	€ 23,65	FRAZIONAMENTO del 13/02/2008 protocollo n. AP0377992 in atti dal 13/02/2008 (n. 377992.1/2007)

PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

I terreni, per la loro conformazione, presentano aree e porzioni realizzate in aderenza ed in adiacenza ad altre particelle.

Non sono stati costituiti BCNC.

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI





CONSISTENZA LOTTO CINQUE

Beni dal N° 7 al N° 22 – TERRENI

CATASTO TERRENI							
SUPERFICIE DELLE PARTICELLE CON CARATTERE EDIFICATORIO							
N°	Bene N°	Foglio	Part.	Sub.	Quantità Classe	Superficie mq	Zona
1	7	67	277	-	SEMIN ARBOR 3	211	D
2	8	67	284	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	78	D
3	9	67	287	-	SEMIN ARBOR 3	171	D
4	10	67	292	-	SEMIN ARBOR 3	1.375	D
5	11	67	293	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	367	D
6	12	67	295	-	SEMIN ARBOR 3	1.778	D
7	13	67	296	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	94	D
8	14	67	297	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	261	D
9	15	67	299	-	SEMIN ARBOR 3 (viabilità interna)	289	D
10	16	67	302	-	SEMIN ARBOR 3	165	D
11	17	67	303	-	SEMIN ARBOR 3	1.610	D
12	18	67	331	-	SEMIN ARBOR 3	920	D - Parte
13	19	67	332	-	SEMIN ARBOR 3	2	D - Parte
14	20	67	333	-	SEMIN ARBOR 3	500	D - Parte
15	21	67	334	-	SEMIN ARBOR 3	128	D
TOTALE SUPERFICE						7.949,00 €	

CATASTO TERRENI
SUPERFICIE DELLE PARTICELLE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

N°	Bene N°	Foglio	Part.	Sub.	Quantità Classe	Superficie mq	Zona
12	18	67	331	-	SEMIN ARBOR 3	198	E - Parte
13	19	67	332	-	SEMIN ARBOR 3	3	E - Parte
14	20	67	333	-	SEMIN ARBOR 3	120	E - Parte
16	22	67	511	-	SEMIN ARBOR 3	4.580	E
TOTALE SUPERFICE						4.901,00 €	

CARATTERISTICHE

I terreni sono apparsi:

- *Incolti ed in stato di abbandono.*
- *Ricoperti prevalentemente da vegetazione spontanea.*
- *Non sono ricompresi all'interno di un Condominio costituito.*
- *In parte adibiti a strada di "lottizzazione" che non risulta ultimata.*
- *Non "perimetrate" e sprovviste di elementi fisici necessari ad individuarne i confini materiali.*
- *Ricadenti in due zone diverse del PRG.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 329 Registro Generale 1711
- **SEQUESTRO PREVENTIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 2894 Registro Generale 4887
- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
TRASCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 5000

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON OGGETTO DI RESTRIZIONE DEI BENI

- **ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO - ATTO TRA VIVI**
TRASCRIZIONE del 15/02/2012 - Registro Particolare 855 Registro Generale 1163

COSTI PER "CANCELLAZIONE" FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **623,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) individuano gli immobili oggetto di tale procedura all'interno del:

- *Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.*
- *Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 409/25923 del 29/6/1979.*

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
67	277 – 284 – 287 – 292 – 293 – 295 – 296 – 297 – 299 – 302 – 303 – 331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 334 – 521 – 524	PRG in adeguamento al PPAR Variante al P.P.E. Zone 12 di Monterocco	ASA-12 (art. 64 NTA) Zona 8 – Zona estensiva D
	331 porz. – 332 porz. – 333 porz. – 511	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art.57 NTA)

N.B.) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le suddette particelle sono soggette al "vincolo idogeologico".

REGOLARITA' EDILIZIA

Sono stati reperiti tre Permessi di Costruire, che non hanno avuto effetto realizzativo e pertanto sono da considerarsi decaduti anche e soprattutto in virtù del tempo ormai trascorso, quali:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 16/10 Pratica Edilizia 2008/1824 del 18/03/2010, per la costruzione di una residenza MONOFAMILIARE.
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 72/09 Pratica Edilizia 2008/1213 del 31/07/2009, per la costruzione di una residenza UNIFAMILIARE IN ZONA B.
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 73/09 Pratica Edilizia 2008/1212 del 31/07/2009, per la costruzione di una residenza UNIFAMILIARE IN ZONA B.

PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari a:

Terreni in Zona E	2,64 €/mq
Terreni in Zona D	73,76 €/mq

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO CINQUE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Incidenza del bene sul valore %	Quota in vendita %	Totale €
LOTTO CINQUE					
TERRENI IN ZONA D BENI DAL N° 7 AL N° 21 <i>Per l'intero o porzioni</i>	7.949,00	73,76	97,84	100	586.318,24
TERRENI AGRICOLI BENI N° 18 - 19 - 10 - 22 <i>Per l'intero o porzioni</i>	4.901,00	2,64	2,16	100	12.938,64
TOTALE OTTENUTO					599.256,88

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; 599.256,88 € - 10 % (59.925,68 €) = 539.331,20 € di seguito riportato per arrotondamento.

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO CINQUE

(Cinquecentotrentanovemilatrecento/00) € **539.300,00**