

## TRIBUNALE DI ANCONA

### SEZIONE FALLIMENTI

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.87/13

“--- OMISSIS ---”

CON SEDE A SANTA MARIA NUOVA (AN)

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SIMONE ROMITO

COMMISSARI GIUDIZIARI :

AVV.ANDREA BARTOLINI E DOTT.SSA ELISABETTA GENTILI



Premessa: Il tecnico, dott. ing. Alberto Menghini, con studio ad Ancona in via Cesare Battisti n.16, è stato nominato perito estimatore in data 01/08/2014 dal G.D. del Tribunale di Ancona, dott.Simone Romito, per la valutazione degli immobili ricadenti nella procedura di cui sopra.

La valutazione degli immobili va riferita alla data agosto 2014. Nella valutazione degli immobili è da tenere in considerazione che il mercato immobiliare continua a vivere un periodo di grande incertezza, influenzato da alcune distorsioni provocate dalla attuale insicurezza politico-economica nonché dal sempre più confuso orizzonte normativo e fiscale. Sono infatti ancora del tutto da definire le norme fiscali sugli immobili: è incerto il destino dell'IMU che potrebbe restare solo per abitazioni di pregio e le seconde case e dovrebbe nascere il nuovo tributo sui servizi, TRISE, a sua volta suddiviso in : TARI sui rifiuti (da trasformare più avanti in TARIP commisurata a quantità e qualità dei rifiuti prodotti) e TASI sui servizi indivisibili (tributo che utilizzerà la stessa base imponibile per l'IMU). Del tutto incerte aliquote e detrazioni.

Esiste la prospetti di prelievi fiscali più pesanti se i comuni decideranno ulteriori aumenti.

L'attività di vendita delle abitazioni risente della ridotta liquidità dei potenziali acquirenti e della difficoltà di accesso ai mutui nonché alle continue incognite fiscali e difficoltà di alienare nell'immobile già in possesso. Le transazioni concluse si riferiscono principalmente ad immobili abitativi per i quali domanda ed offerta si sono incontrate: il venditore è stato disposto ad una congrua riduzione del prezzo di vendita. Abbastanza dinamico il settore delle locazioni abitative che raccoglie nel suo bacino tutti coloro che non sono in grado di affrontare l'acquisto di un appartamento.

L'offerta di case in affitto è alimentata dai proprietari che non riescono a vendere gli immobili e li pongono a reddito.

La redditività è sempre più incerta sia per il rischi di morosità dell'inquilino sia per le troppe incertezze fiscali sia a livello statale che comunale. Nel settore uffici la domanda è molto

scarsa, gli immobili sfitti sono in aumento ed i canoni in discesa. Il settore capannoni soffre più di ogni altro per la crisi economica e per la delocalizzazione di molte imprese.

In particolare le aree edificatorie risultano le più penalizzate dal momento negativo per gli immobili in genere.

Queste ultime infatti necessitando di investimenti a medio e lungo termine per la realizzazione del prodotto finale commerciale e pertanto risultano difficilmente collocabili sul mercato delle compravendite anche a prezzi modesti.

<<<>>

**CESPITI DI PROPRIETA' “--- Omissis ---” con sede in Santa Maria Nuova  
(An)**

**– C.F. --- Omissis ---**

### **CESPITE N.1 (a)**

**Negozi (Fgl.31 n.195/6) e soprastante appartamento (Fgl.31 n.195/13) ubicati in via  
G.Schiavoni n.13 – Filottrano (An)**

### **A – Individuazione catastale**

Comune di Filottrano

1.1 – Fgl.31    particella n.195        sub.6            C1        mq.78        €.918,47

Via G. Schivoni n.13 – P.T.

1.2 – Fgl.31    particella n.195        sub.13            A3        3 vani        €1.123,94

Via G. Schivoni n.13 – P.1.

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- – prop.1/1

### **B – Situazione urbanistica**

-Il fabbricato, su due piani, è stato edificato in forza della licenza di costruzione n.146 Prot.5100 del 27/08/1968 rilasciata dal Comune di Filottrano.

-In data 24/06/1975 veniva rilasciata la licenza di costruzione n.177/75

Prot.2471 per “sopraelevazione di un fabbricato urbano”.

In data 28/11/1986 venivano rilasciate le concessioni in sanatoria n.279 e 280 di cui alla tipologia 2 del 1976 e 7 del 1976.

### **C – Descrizione**

1.1-Trattasi di un negozio con accesso al P.T. sotto lo sbalzo dei balconi. L'immobile, allo stato grezzo, misura mq.70 circa, ha un unico accesso con avvolgibile metallica bloccata ed è in stato di abbandono.

1.2-Appartamento posto al P.1° ha accesso mediante la scala comune con ingresso a lato del fabbricato; l'immobile si trova allo stato grezzo, senza divisori interni e misura mq.70 circa; è dotato di un balcone di mq.9.00 circa.

La zona su cui insistono i due immobili è la zona industriale di Filottrano e, una volta superati i problemi con il vicino che affliggono la proprietà e effettuata la sistemazione e finitura degli immobili, gli stessi potrebbero trovare collocamento agevole sul mercato immobiliare.

## D – Valutazione

### 1.1-Negozi

Il locale allo stato attuale non è agibile.

$$V = mq.70 \times \text{€./mq.}450,00 = \text{€.}31.500,00$$

Valore di stima:

$$VS1 = \text{€.}30.000,00 \text{ (euro trentamila)}$$

### 1.2-Appartamento

E' al grezzo e in cattive condizioni, va completato e risolta la vertenza con la vicina.

Per terminare l'immobile si considerano : €./mq.800,00 incluse le spese tecniche.

Valore di riferimento al nuovo: €./mq.1.300,00

$$V = (mq.70 \times mq.9 \times 0,25) \times \text{€./mq.}(1.300,00 - 800,00) = \text{€.}36.125,00$$

Valore di stima:

$$VS2 = \text{€.}35.000,00 \text{ (euro trentacinquemila)}$$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 1:

$$VS1 = \text{€.}65.000,00 \text{ (euro sessantacinquemila)}$$

<<<>>>

## CESPITE N.2 (b)

Porzione di fabbricato commerciale direzionale (Fgl.32 n.1125/3) in zona ex Fornace  
– Filottrano (An)

## A – Individuazione catastale

Comune di Filottrano

Fgl.32            particella n.1125            sub.3    in corso di costruzione

Via Ponti Snc – P.1

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- – prop.1/1

## B – Situazione urbanistica

L'edificio, di cui il presente cespite costituisce il primo piano, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.82 del 12/12/2011. Successiva variante ai lavori di costruzione di un edificio commerciale – direzionale sul lotto n.5 del PDR 2 ex Fornace, n.60 del 28/08/2012.

L'inizio attività è stata depositata presso il Comune di Filottrano in data 18/09/2012.

## C – Descrizione

L'edificio si trova nella immediata periferia di Filottrano e comunque non distante dal centro.

L'immobile consta di due piani, il piano terra è occupato da un supermercato della catena "SI" ed è dotato, sulla parte anteriore, quella che fronteggia la strada, di un ampio parcheggio curato nella realizzazione anche con piantumazioni.

Tramite una strada che perimetra il lotto si accede al piano primo su cui insiste il cespite di cui la presente stima completo di parcheggi.

Antistante il fabbricato c'è un ampio piazzale adibito a parcheggio con n.42 posti auto e numerosi parcheggi per motocicli.

Ulteriori parcheggi sono reperibili a lato della strada che sale. Il piazzale è collegato con la sottostante piazza anche con una scalinata esterna.

Il locale, secondo progetto, si divideva in tre ambienti che misuravano mq.155,00, 184,00 e 188,00 oltre ai servizi e murature perimetrali.

Allo stato attuale l'immobile è al grezzo ma si nota la struttura in c.a. gettata in opera, copertura con travi in legno lamellare, muri di tompagno perimetrali con blocchi in laterizi da cm.35,00 per assolvere le prescrizioni di legge ai fini della dispersione termica.

Sono stati posti in opera gronde e discendenti inclusi quelli dei servizi.

L'immobile, considerate le caratteristiche costruttive, travi principali in legno lamellare di notevole luce, ml.10.00 circa, e travi secondarie anch'esse in legno, ed i cornicioni in legno di notevole sbalzo e di notevole qualità, considerate le caratteristiche costruttive e l'ubicazione, si ipotizza una buona collocazione sul mercato immobiliare.

## D - Valutazione

La superficie lorda dell'immobile, inclusi i muri perimetrali, risulta pari a SL = mq.600,00 circa.

Valore di riferimento :  $V = \text{€./mq.}1.600,00$

Costo stimato per ultimazione  $c = \text{€./mq.}450,00$

Superficie ragguagliata

Si considera il 25% della superficie adibite a parcheggio auto al netto delle vie di transito:

$SR = \text{mq.}600,00 + \text{mq.}525,00 \times 0.25 = \text{mq.}730,00$

$V = \text{mq.}730,00 \times \text{€./mq.}(1600,00-450,00) = \text{€.}839.500,00$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 2:

$VS2 = \text{€.}840.000,00$  (euro ottocentoquarantamila)

<<<>>>

## CESPITE N.3 (c)

Terreno a Civitanova Marche (Fgl.31 nn.857, 940, 930, 932, 984 e 985)

## A - Individuazione catastale

Comune di Civitanova Marche

Fgl.31            particella n.857            s.            20.50

Fgl.31	particella n.940	s.	07.52
Fgl.31	particella n.930	s.a.	12.89
Fgl.31	particella n.932	s.a.	00.35
Fgl.31	particella n.984	s.a.	00.21
Fgl.31	particella n.985	s.a.	00.29

Intestazione:--- Omissis --- - C.F. --- Omissis --- - prop.1/1

## B – Situazione urbanistica

I terreni ricadono al di fuori della zona industriale individuata dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Civitanova Marche.

## C – Descrizione

Trattasi di n.6 particelle ubicate ai limiti della zona industriale “A” di Civitanova Marche. La zona, pianeggiante, è posta a lato della SS77 ed in prossimità del fiume Chienti che scorre al di là della strada statale Civitanova- Macerata.

I due lotti di cui alle particelle nn.857 e 940 sono uniti per piccola parte ed hanno una superficie complessiva di mq.2802; sono in aderenza al confine della zona industriale.

Le particelle di cui ai nn.932, 984 e 985 sono dei frustoli di terreno residuati da un precedente frazionamento mentre la particella n.930 di mq.1289 è una striscia di terreno al di fuori della zona industriale e posta sul lato che affaccia sulla SS.77.

## D - Valutazione

I lotti di cui ai nn.857 e 940 trovandosi in aderenza al confine della zona industriale potrebbero avere un apprezzamento dall’ampliamento dell’area inclusa nella zona o utilizzati quale parcheggio o piazzale dai fabbricati confinanti.

Il lotto di cui al n.930 è più distante dal confine anche se di forma regolare.

$$V1 = \text{mq.}2802 \times \text{€./mq.}10.00 = \text{€.}28.020,00$$

$$V2 = \text{mq.}1289 \times \text{€./mq.}7.00 = \text{€.} 9.023,00$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€.}37.043,00$$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 3:

$$\text{VS3} = \text{€.}35.000,00 \text{ (euro trentacinquemila)}$$

<<<>>>

## CESPITE N.4 (d)

Terreno edificabile in via Valenti- Macerata (Fgl.65 nn.1339 e 80)

## A – Individuazione catastale

Comune di Macerata

Fgl.65	particella n.1339	pascolo	44.00
Fgl.65	particella n.80	sub.7 area urbana	mq.230

Intestazione:--- Omissis --- - C.F. --- Omissis --- - prop.1/1

## B - Situazione urbanistica

L'area ricade, ai sensi del vigente PRG nell'area individuata quale P.L.35.

L'intervento si attiva mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedendo:

mc.6.000 edilizia convenzionata : EC

mc.9.000 alloggi : ERP

su area da cedere al Comune di Macerata gratuitamente.

E' prevista un'aliquota di volume per attività commerciale con un massimo di mc.2.200.

L'intervento si attiva nel rispetto dei seguenti indici:

ST = mq.12.410

Indice densità territoriale JT = 2.65 mc/mq.

Altezza massima H = max 15.50 ml.

## C - Descrizione

L'area a forma di rettangolo allungato giace a lato di via G. Valenti ed è a ridosso del centro di Macerata in ottima posizione. Il lotto è pianeggiante ma a quota superiore rispetto la sottostante strada e, sul lato opposto, confina con i fabbricati soprastanti. Quanto sopra comporterà importanti opere di sostegno. L'area è inserita in un piano di riqualificazione urbana in cui sono previsti interventi in convenzione con l'Amministrazione Comunale di Macerata.

Poiché non esistono aree edificabili residue in zona, stante la distanza modesta dal centro storico, l'area risulta appetibile ai fini edificatori.

## D - Valutazione

Si considera la stima a costo di costruzione.

ST = mq.4.400 JT = 2.65 mc./mq.

VR = mc.11.660

Quota parte ERP Cubatura totale PLB5

mq.12.410 x mc./mq.2.65 = mc.32.886,50

Quota parte del lotto:

mc.11.660/32.886,50 = 0.35

Edilizia convenzionata: EC = mc.6000 x 0.35 = mc.2100

ERP = mc.9000 x 0.35 = mc.3150

Sommano mc.5250

Cubatura da adibire a edilizia residenziale e commerciale:

R = mc.11.660 - mc.5.250 = mc.6.410

Edilizia commerciale: mc.2200 x 0.35 = mc.770

Superfici vendibili:

Commerciale : mc.770/ml.3.50 = mq.220

Residenziale : mc.5640/ml.3.10 = mq.1820

Superficie residenziale al netto delle parti comuni:

SR = mq.1820 x 0.90 = mq.1638,00

SUL Raggiagliata residenziale (mq.)	1.638,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	2.700,00
SUL raggiagliata commerciale (mq.)	220,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	3.000,00
Probabile valore commerciale	€5.082.600,00
Utile d'Impresa 7.5%	<u>€. 381.195,00</u>
Valore al netto dell'utile d'impresa	€4.701.405,00
SUL residenziale costo di costruzione (mq.)	1.820,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	1.400,00
SUL commerciale costo di costruzione (mq.)	220,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	1.000,00
Costo di costruzione	€2.768.000,00
Imprevisti 3%	€. 83.040,00
Oneri concessori unitari (costo convenzione)€/mq.	120,00
Oneri concessori	€. 618.800,00
Spese tecniche costruzione 5%	€. 138.400,00
Anticipazioni e oneri finanziari 8%	<u>€. 376.112,40</u>
Costi totali	€3.984.352,40
Valore Terreno	€. 717.052,60

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 4:

VS4 = €720.000,00 (euro settecentoventi)

<<<>>

## CESPITE N.5 (e)

Terreno edificabile, Strada Provinciale 2 – Polverigi (An)

Fgl.14 nn.815 e 1124]

### A – Individuazione catastale

Comune di Polverigi

Fgl.14            particella n.815            s.a.    13.16

Fgl.14            particella n.1124            s.a.    00.75

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- – prop.1/1

### B – Situazione urbanistica

Tali aree ai sensi dello strumento urbanistico vigente come da C.D.U. del 03/03/2010 sono comprese come segue:

-Mq.1111 zona 7 (con obbligo di progetto unitario) zona B2 – residenziale di completamento estensivo

-Mq.280 zona F.V. zone a verde pubblico

Per le zone B2: indice edificabilità fondiario IF = 1.5 mc./mq.

H max = 7.50 m.

Con piano attuativo approvato IF = 1.8 mc/mq.

## C – Descrizione

I due lotti che uniti formano un lotto di forma rettangolare, e pertanto ben sfruttabile ai fini edificatori, sono in pendenza verso la strada provinciale 2 che di fatto rappresenta la circonvallazione di Polverigi.

Il lotto di terreno è nelle immediate vicinanze del centro di Polverigi e stante la giacitura e la ubicazione è adatto ad una edificazione di villette a schiera.

## D - Valutazione

Si utilizza ai fini estimativi la valutazione a costo di trasformazione.

Si prende in esame l'ipotesi di intervento edilizio previa approvazione di piano attuativo preventivo.

Calcolo della cubatura realizzabile

$$Vc = mq.1.111 \times mq./mq.1.8 = mc. 1.998,70$$

Superficie commerciale retraibile (al netto di spazi condominiali)

$$Sc = mc.1.998,80 \times 0.90 \times 1/3.10 = mq.580$$

Considerata la tipologia degli immobili e la loro ubicazione si assume un valore unitario commerciale  $Vu = \text{€./mq.}1950$

a-Valore di realizzo:

$$VR = mq.580 \times \text{€./mq.}1950 = \text{€.}1.131.000,00$$

$$\text{Utile di impresa } 7.5\% \text{ (a detrarre)} = \underline{\text{€. } 84.825,00}$$

$$\text{Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : } \text{€.}1.046.175,00$$

b-Costi:

Costo di costruzione

$$mq.580/0.9 \times \text{€./mq.}1150 = \text{€. } 740.600,00$$

$$\text{Spese tecniche } 7\% = \text{€. } 51.842,00$$

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione:

$$mq.644 \times \text{€./mq.}120,00 = \text{€. } 77.280,00$$

Anticipazioni e interessi passivi

$$\text{€.}1.046.175,00 \times 0.05 = \text{€. } 52.308,75$$

Imprevisti 3% = €. 22.218,00

Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : €. 944.248,75

Valore del terreno:

VT = €.1.046.175,00 - €.944.248,75 = €.101.926,25

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 5:

VS5 = €.100.000,00 (euro centomila)

## CESPITE N.6 (f) <<<>>Terreno edificabile, Strada Provinciale 2 – Polverigi (An) Fgl.13 nn.68, 227 e 228)

### A – Individuazione catastale

Comune di Polverigi

Fgl.13 particella n.68 s. e vigneto mq.1.461

Fgl.13 particella n.227 pascolo a. mq. 800

Fgl.13 particella n.228 pascolo s,a. mq.4.650

Complessivamente mq.6.911

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- –

prop.1/1

### B – Situazione urbanistica

A seguito di sentenza T.A.R. Marche n.3451/2010 su ricorso --- Omissis ---, il terreno ricade in zona C – Residenziale di espansione, sottozona C1, zona residenziale di espansione intensiva con i seguenti parametri.

IF = 1.8 mc./mq.

IT = 1.5 mc./mq.

H max = 10.50

### C – Descrizione

L'area, attraversata dalla strada che porta a fondo valle è in notevole pendenza. La distanza dal centro non è eccessiva ma comunque è da considerarsi zona periferica.

### D - Valutazione

La pendenza dei lotti e anche che la presenza della strada vicinale che conduce a valle separa di fatto la particella n.227 dal resto del terreno ne diminuiscono l'appetibilità.

E' da tenere in considerazione il maggior costo per opere di sostegno stante la pendenza del terreno.

Valutazione e costo di trasformazione:

cubatura realizzabile:

Vc = mq.6911 x 1.5 mc./mq. = mc.10.366,50

Superficie commerciale retraibile (al netto degli spazi condominiali)

mc.10.366,50 x 0.9 x 1/3.10 = mq.3.009,63

**a-Valore di realizzo:**

VR = mq.3009,63 x €. /mq.1850 = €.5.567.815,50

Utile di impresa 7.5% (a detrarre) = €. 417.586,16

Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : €.5.150.229,34

**b-Costi:**

Costo di costruzione

mq.3344 x €. /mq.1.200 = €.4.012.800,00

Spese tecniche 5% = €. 200.640,00

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione:

mq.3344 x €. /mq.120,00 = €. 401.280,00

Anticipazioni e interessi passivi

€.5.150.229,34 x 0.05 = €. 257.511,47

Imprevisti 3% = €. 120.384,00

Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : €.4.992.615,47

Valore del terreno:

VT = €.5.150.229,34 - €.4.992.615,47 = €.157.613,87

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 6:

VS6 = €.160.000,00 (euro centosessantamila)

<<<>>>

**CESPITE N.7.1 (g.1)**

Terreno edificabile, a S.Benedetto del Tronto (Ap)

Fgl.29 nn.404, 405, 413 e 416 (lotto n.13)

**A – Individuazione catastale**

Comune di S.Benedetto del Tronto (Ap)

Catasto terreni

Fgl.29	n.404	s.i.a.	12
Fgl.29	n.405	s.i.a.	160
Fgl.29	n.413	s.i.a.	1543
Fgl.29	n.416	s.i.a.	105
	Complessivamente mq.		1.820

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- – prop.1/1

**B – Situazione urbanistica**

Il lotto ricade in zona artigianale di espansione – D4.

Fa parte della lottizzazione “Agraria sud-ovest” lotto 13

Indici : Superficie lotto mq.1820, Superficie copribile mq.919

Volume realizzabile mc.5460

Sul lotto è stato rilasciato il Permesso di Costruzione n.176/2010 del 21/10/2010 che autorizza la edificazione di un fabbricato ad uso artigianale.

### C - Descrizione

L'area pianeggiante trovasi a poca distanza dal raccordo autostradale A14 uscita S.Benedetto-Porto d'Ascoli e vicino alla superstrada Ascoli-mare per cui il lotto risulta bene collegato alla viabilità principale.

E' appetibile ai fini commerciali poiché quasi tutti i lotti della zona risultano edificati.

### D - Valutazione

SUL Ragguagliata artigianale (mq.)	680,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	800,00
SUL ragguagliata uffici (mq.)	300,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	1.500,00
Probabile valore commerciale	€.994.000,00
Utile d'Impresa 6%	<u>€. 59.640,00</u>
Valore al netto dell'utile d'impresa	€.934.360,00
SUL ragg. costo di costruzione artigianale (mq.)	680,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	400,00
SUL ragg. costo di costruzione uffici (mq.)	316,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	900,00
Costo di costruzione	€.556.400,00
Imprevisti 3%	€. 27.820,00
Sistemazione area (mq.)	€. 1.000,00
Costo unitario sistemazione area (€/mq.)	€. 40,00
Costo sistemazione area	€. 40.000,00
Spese tecniche costruzione 5%	€. 27.820,00
Anticipazioni e oneri finanziari 8%	<u>€. 93.436,00</u>

Costi totali €. 745.476,00

Valore Terreno€. 188.864,00

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 7.1:

VS7.1 = €190.000,00 (euro centonovantamila)

<<<<>>

### CESPITE N.7.2 (g2)

Terreno edificabile, a S.Benedetto del Tronto

## Fgl.29 nn.410, 414 e 417 (Lotto n.15)

### A – Individuazione catastale

Comune di S.Benedetto del Tronto (Ap)

Catasto terreni

Fgl.29	n.410	s.i.a.	02
Fgl.29	n.414	s.i.a.	1713
Fgl.29	n.417	s.i.a.	60
	Complessivamente mq.		1.775

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- – prop.1/1

### B – Situazione urbanistica

Il lotto ricade in zona artigianale di espansione-D4. Fa' parte della lottizzazione "Agraria Sud-Ovest" lotto n.15.

Indici : SL = mq.1175 SC = mq.887

Volume realizzabile = mc.5325

Sul lotto è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.175/2010 del 21/10/2010 che autorizza l'edificazione di un fabbricato ad uso artigianale.

### C – Descrizione

L'area pianeggiante del lotto è la stessa su cui insiste il lotto 13 che trovasi in aderenza.

### D - Valutazione

SUL Ragguagliata artigianale (mq.)	672,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	800,00
SUL ragguagliata uffici (mq.)	241,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	1.500,00
Probabile valore commerciale	€ 899.100,00
Utile d'Impresa 6%	<u>€. 53.946,00</u>
Valore al netto dell'utile d'impresa	€. 845.154,00
SUL ragg. costo di costruzione artigianale (mq.)	672,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	400,00
SUL ragg. costo di costruzione uffici (mq.)	256,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	900,00
Costo di costruzione	€. 499.200,00
Imprevisti 5%	€. 24.960,00
Sistemazione area (mq.)	€. 1.000,00
Costo unitario sistemazione area (€/mq.)	€. 40,00
Costo sistemazione area	€. 40.000,00

---

Spese tecniche costruzione 5%	€.	24.960,00
Anticipazioni e oneri finanziari 10%	€.	<u>84.515,40</u>
Costi totali	€.	673.635,40
Valore Terreno	€.	171.518,60

#### VALORE DI STIMA DEL CESPITE 7.2:

VS7.2 = €170.000,00 (euro centosettantamila)

<<<>>>

### CESPITE N.8 (h)

#### Terreno edificabile, a Campofilone -

#### Fgl.3 nn.616, 620, 638, 640, 643 e 645

#### A - Individuazione catastale

Comune di Campofilone (Ap)

Fgl.3	particella n.616	s.a.i.	mq. 545
Fgl.3	particella n.620	s.a.i.	mq. 5
Fgl.3	particella n.638	s.a.i.	mq.2120
Fgl.3	particella n.640	s.a.i.	mq.1420
Fgl.3	particella n.643	s.a.i.	mq.1030
Fgl.3	particella n.645	s.a.i.	<u>mq.1280</u>
	Complessivamente		mq.6.400

Intestazione:--- Omissis --- - C.F. --- Omissis --- -

prop.1/1

#### B - Situazione urbanistica

Il terreno ricade in un Piano di Lottizzazione denominato "Piano di Lottizzazione Convenzionata DIL7".

La superficie complessiva di tale piano risulta di mq.25.858. Sono a carico della convenzione le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai sensi del PGR le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di lottizzazione sono così quantificate:

SP = mq.25.858

Volume edificabile : mc.90.500

Area per servizi pubblici 10% = mq.2.585,80

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione ammonta ad €360.107,25 esclusa iva e spese tecniche ed allacci.

I parametri sono:

IT = 3.50 mc./mq.

H max = 8.00 ml.

Distacco dai confine : ml.10.00 (annessa costruzione a confine o in aderenza)

Distanza dalla strada : ml.10.00

Distanza dagli edifici : ml.20.00

## C – Descrizione

L'area è pianeggiante e trovasi a lato della SP 238 Val d'Aso, nella zona insistono insediamenti industriali.

Lo svincolo dell'autostrada A14 è facilmente raggiungibile.

## D - Valutazione

Si considera la superficie edificabile ottenuta da uno schema di progetto oggetto di studio dell'area. Tale progetto prevedeva un complesso immobiliare con l'edificazione posta a confine con il vicino per una superficie coperta di mq.3.271 circa.

Non considerando l'accordo con il vicino la superficie edificata risulta di mq.2800 circa.

Superficie Raggiagliata artigianale (mq.)	2800,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	600,00
Probabile valore commerciale	€ 1.680.000,00
Utile d'Impresa 7.5%	<u>€. 126.000,00</u>
Valore al netto dell'utile d'impresa	€.1.554.000,00
Costo di costruzione €/mq.350,00	€. 980.000,00
Imprevisti 5%	€. 49.000,00
Sistemazione area (3.600 mq.x €/mq.40,00)	€. 144.000,00
Spese tecniche 5%	€. 49.000,00
Anticipazioni e oneri finanziari 5%	€. 77.700,00
Costi oneri primari e secondari	<u>€. 85.000,00</u>
Costi totali	€. 1.384.820,00

Valore dell'area :

$$V = €.1.554.000,00 - €.1.384.820,00 = €.169.180,00$$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 8:

VS8 = €170.000,00 (euro centosettantamila)

<<<<>>

## CESPITE N.9 (i)

Edificio civile abitazione a Campli (Te) Fgl.35 n.95

## A – Individuazione catastale

Comune di Campli (Te)

Fgl.35 particella n.95 cat.A/5 cl.2 2,5 vani €38.73

Via Duca d'Aosta n.46

Intestazione:--- Omissis --- - C.F. --- Omissis --- - prop.1/1

## B - Situazione urbanistica

Fabbricato edificato in data anteriore al 1967 e ristrutturato in forza della C.E. n.780/78 del 03/10/1978, rilasciata dal Comune di Campli.

## C - Descrizione

Trattasi di un piccolo edificio su due piani ubicato nel centro del paese di Campli. L'edificio, edificato in muratura, con solai in latero-cemento, lamenta una scarsa manutenzione. E' completo di impianto di riscaldamento, la scala che collega i due piani è in legno.

Infissi interni ed esterni in abete. Il fabbricato al piano terra ha una cucina su cui si accede ed un pranzo-soggiorno su cui insiste la scala interna. Al piano primo ci sono due letti ed un bagno. L'edificio misura mq.35 circa per piano.

## D - Valutazione

Considerate le condizioni dell'immobile, con poche opere si può mettere in buone condizioni, si considera un valore unitario pari a :

$$Vu = \text{€./mq.}650,00$$

$$V = \text{mq.}76 \times \text{€./mq.}650,00 = \text{€.}49.400,00$$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 9:

$$VS9 = \text{€.}50.000,00 \text{ (euro cinquantamila)}$$

<<<>>>

## CESPITE N.10 (j)

Terreno con edificio a Roseto degli Abruzzi - contrada S.Liberatore

## A - Individuazione catastale

Comune di Roseto degli Abruzzi (Te)

### Catasto fabbricati

Fgl.31	particella n.607	cat.A/2	7 vani	P.S1-T.1
Fgl.31	particella n.723	cat.C/2	14 mq.	
Fgl.31	particella n.719	cat.C/6	53 mq.	
Fgl.31	particella n.724	cat.D/6		
Fgl.31	particella n.721	cat.C/2	26 mq.	
Fgl.31	particella n.720	in corso di costruzione		

Intestazione:--- Omissis --- - C.F. --- Omissis --- - prop.1/1

### Catasto terreni

---

Fgl.31	particella n.27	s.a.	11.00
		s.	10.40
Fgl.31	particella n.28	s.	14.40
Fgl.31	particella n.29	s.	29.60
Fgl.31	particella n.39	s.	45.90
Fgl.31	particella n.75	s.a.	03.20
Fgl.31	particella n.390	s.a.	51.40
Fgl.31	particella n.578	s.a.	48.10
Fgl.31	particella n.695	s.a.	00.11
Fgl.31	particella n.696	s.a.	26.12
Fgl.31	particella n.722	s.a.	2.26.41
Fgl.31	particella n.739	s.	10.38
Fgl.31	particella n.741	vigneto	02.18
Fgl.31	particella n.743	s.a.	79.92
Fgl.31	particella n.745	s.a.	<u>92.64</u>
	Superficie complessiva terreni		06.51.76 ha

## B – Situazione urbanistica

Il terreni, attualmente, ricadono in zona agricola.

## C – Descrizione

E' stata inviata al Comune di Roseto degli Abruzzi (Te) in data 08/03/2013 una proposta di progetto per la realizzazione di impianti produttivi di beni e servizi ad uso impresa, come da DPR n.447/998 con coordinamento con DPR n.440/2000, riguardante un complesso denominato "Cittadella dell'accoglienza" costituito da :

-Strutture ricettive e servizi per anziani.

-Verde naturalistico ed attrezzato per svago ed attività sportive.

-Dotazioni di standards per il pubblico (parcheggi e verde) ed infrastrutture varie.

Soggetto proponente --- Omissis ---

Obiettivo: realizzazione di intervento di edificazione a basso impatto urbanistico-ambientale con previsione di attività a ricaduta occupazionale finalizzata all'accoglienza delle persone anziane e mantenimento naturalistico dell'intera area.

L'intervento prevede:

Alloggi di tipo "A" e "B" e casa albergo su tre piani. L'area di intervento è di mq.57.900. L'area di progetto ricade, ai sensi dello strumento urbanistico vigente, nella sottozona E1 "Agricola normale".

Il progetto si articola come segue:

-una prima zona con 9 manufatti di cui 4 a due piani e 5 ad un piano. Le abitazioni sono destinate ad accogliere coppie di anziani sia autosufficienti che con difficoltà motorie.

La seconda zona in posizione centrale accoglie la casa albergo, centro medico e strutture d'accoglienza e ricettive, chiesa e piazza con belvedere.

Le due zone sono circondate da aree attrezzate a verde naturalistico.

Area di progetto: mq.57.900,00

Superficie lorda di progetto (S.L.) = mq.7.984,00

Area di cessione per urbanizzazione primaria : mq.7.325,50

Area di cessione per standards: parcheggio pubblico = mq.5542,50, verde pubblico = mq.3573,00

Immobili attualmente insistenti sull'area.

L'immobile principale di cui alla particella 607 è una parte di una più ampia costruzione posta a lato strada.

L'immobile consta di un piano seminterrato, un piano terra con un'ampia scala chiusa posta sul retro ed un piano primo.

Il piano seminterrato misura mq.50 circa, escludendo il vano scala, il piano rialzato misura mq.81 circa e mq.12 circa di loggia ed il primo piano misura mq.65 circa oltre ad una loggia posta in continuità con una camera.

In aderenza al fabbricato sulla particella 724 è stato realizzato un campo da tennis in terra battuta con recinzione in totale stato di abbandono.

Attorno all'abitazione principale insistono alcuni edifici minori, in pessime condizioni, utilizzabili per la loro cubatura che coprono una superficie complessiva di mq.100 circa.

Il terreno della proprietà è in gran parte piantumato ad oliveto. Le piante sono piuttosto recenti.

## D - Valutazione

L'immobile è in cattive condizioni ma l'ubicazione e lo splendido panorama che si gode dal giardino, si vede tutta la sottostante vallata con l'Adriatico in lontananza, rendono l'immobile unico e appetibile.

E' probabile che l'Amministrazione del Comune di Roseto dia la possibilità di edificare nell'ampio parco adibito ad uliveto alcuni immobili a scopi turistico-ricettivo.

Abitazioni ed accessori.

$$SR = mq.50 \times 0.5 + mq.81 + mq.12 \times 0.4 + mq.65$$

$$SR = MQ.25 + MQ.81 + MQ.4.8 + MQ.65 = MQ.175,80$$

$$\text{Valore Unitario } Vu = \text{€./mq.1800,00}$$

$$V1 = \text{€}.316.440,00$$

Valore degli annessi rustici

Si considera il valore che deriva dal recupero dei medesimi.

$$V2 = \text{mq.}100 \times \text{€./mq.}500.00 = \text{€.}50.000,00$$

Campo da tennis

È in pessime condizioni ma recintato e con il fondo drenante per campo in terra rossa.

Si valuta a corpo :  $V3 = \text{€.}30.000$

Si valuta il terreno adibito a uliveto :  $\text{€./mq.}6.00$ , mentre al terreno oggetto della proposta urbanistica per struttura accoglienza anziani si dà un valore di  $\text{€./mq.}10.00$  che ovviamente sarà bene maggiore in caso di accoglimento della proposta di variante che sembra avviata ad un buon esito.

Valore del terreno:

$$\text{mq.}57.900,00 \times \text{€./mq.}10,00 = \text{€.}579.000,00$$

$$\text{mq.} 7.279 \times \text{€./mq.}6.00 = \underline{\text{€.} 43.674,00}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€.}622.674,00$$

Valore del terreno:  $V3 = \text{€.}622.674,00$

Valore complessivo del Cespite :

$$V = \text{€.}1.019.114,00$$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 10:

$$VS10 = \text{€.}1.020.000,00 \text{ (euro unmilioneventimila)}$$

<<<>>>

## CESPITE N.11 (I)

Edificio residenziale con annesso e terreno via della Montegnola n.85 – Ancona.

Fgl.50 nn.27/2, 27/4, 27/9, 27/10 e 27/11

### A – Individuazione catastale

Comune di Ancona

#### Catasto fabbricati

Fgl.50	particella n.27	sub.2	C/6	PS1	44 mq.	€.255,39
Fgl.50	particella n.27	sub.4	A/3	PS1-PT	11.5 vani	€.979,98
Fgl.50	particella n.27	sub.9	A/3	PT	2,5 vani	€.213,04
Fgl.50	particella n.27	sub.10	A/3	PT	3.5 vani	€.298,25
Fgl.50	particella n.27	sub.11	A/3	PT	3.0 vani	€.255.65

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- – prop.1/1

### B – Situazione urbanistica

L'unità immobiliare principale di cui al n.24/4 è stata edificata anteriormente al 1967, sulla stessa è stata presentata domanda di C.E. in sanatoria del 22/08/1986 numero progressivo 0138587611, Prot. N.17031, 17032, 17033, 17034 e 17035.

I corpi secondari di cui ai nn.27/9, 27/10 e 27/11 sono stati edificati in forza del P.d.C. n.242/2007 e successiva variante Prot. N.20520/2009 del 13/03/2009.

## C - Descrizione

Tramite una traversa in salita di via della Montegnola, la strada di accesso ai servizi dell'IRCA, si accede ad un giardino su cui insistono il fabbricato principale ed i fabbricati di recente edificazione che si sviluppano su un lato.

Il corpo principale consta di due piani, il piano seminterrato nella parte verso la strada è adibito ad autorimessa e misura mq.50.00 circa e successivamente si accede a locali di sgombro ad un ampio vano abitativo con altezza H = ml.2.50 e con accesso dall'autorimessa e tramite scala interna si raggiunge il soprastante appartamento.

Il piano rialzato misura mq.150 circa ed il portico sull'ingresso misura mq.20.00 circa.

## D - Valutazione

Considerate le cattive condizioni di manutenzione e le caratteristiche di villa si considera un valore unitario di :

$$V_u = \text{€./mq.}1.800$$

Superficie ragguagliata :

$$SR = \text{mq.}150 \times 1.00 + \text{mq.}50 \times 0.5 + \text{mq.}90 \times 0.4 + \text{mq.}20 \times 0.30 + \text{mq.}1000 \times 0.07 = \text{mq.}287$$

$$V = \text{€./mq.}1800 \times \text{mq.}287 = \text{€.}516.600,00$$

Per gli annessi, trattandosi di mini appartamenti arredati che vengono locati a studenti o lavoratori fuori sede, si utilizza la stima a capitalizzazione di reddito.

$$\text{Canone d'affitto per posto letto : €./mese } 150,00$$

Totale posti letto n.6

Reddito lordo retribuito annuale:

$$R = \text{€.}150,00 \times 6 \times 12 = \text{€.}10.800,00$$

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 5%

Valore immobile:

$$V = \text{€.}10.800,00 / 0.05 = \text{€.}216.000,00$$

$$V = \text{€.}516.600,00 + \text{€.}216.000,00 = \text{€.}732.600,00$$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 11:

$$VS11 = \text{€.}730.000,00 \text{ (euro settecentotrentamila)}$$

<<<>>>

## CESPITE N.12 (L)

Porzione di edificio uso ufficio in via IV Settembre – S.Egidio alla Vibrata (Te)

Fgl.3 n.189/12

## A – Individuazione catastale

Comune di S.Egidio alla Vibrata (Te)

Fgl.3 particella n.189 sub.19 cat.A/10 19 vani €5.446,04

Piano primo – Via IV Novembre Snc

Intestazione:--- Omissis --- – C.F. --- Omissis --- – prop.1/2 e --- Omissis ---con sede in

Morrovalle – C.F.--- Omissis --- – Prop.1/2.

### B – Situazione urbanistica

L'immobile è stato realizzato in forza della C.E. n.946 del 19/05/1987 e successive varianti n.946 del 15/12/89, n.946 del 23/10/1990 e n.946 del 27/10/1990 ed autorizzazione n.4585 del 13/08/1991 ed autorizzazione n.16507 del 17/12/1999.

DIA del 13/03/2001 Prot. 4286, Agibilità in data 07/05/2002.

### C – Descrizione

L'immobile è ubicato a ridosso del centro cittadino ed è in aderenza con l'edificio che ospita un supermercato di un noto marchio con relativo ampio parcheggio.

Trattasi di due ampi locali che misurano circa mq.195 cadauno, collegati internamente ed in stato di completo abbandono.

L'accesso avviene su due scale esterne che danno su due corridoi a cielo aperto da cui si accede ai due locali.

I pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e consistono in due serie di finestrate a nastro poste sulle due estremità.

Ogni locale sul lato ha un antibagno con due bagni, in difformità della planimetria catastale che ne mostra solamente uno.

### D- Valutazione

Si considera dato lo stato di abbandono un valore unitario pari a :

$V_u = \text{€./mq.}550,00$

$V = \text{mq.}390,00 \times \text{€./mq.}550,00 = \text{€.}214.500,00$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 12:

$VS_{12} = \text{€.}210.000,00$  (euro duecentodiecimila)

Valore pro quota I.C.O.C. S.r.l. (1/2) :

$Vq_{12} = \text{€.}105.000,00$  (euro cendodiecimila)

<<<>>>

## RIEPILOGO

- CESPITE 1 (a) Negozio ed appartamento a Filottrano – Via Schiavoni:  
 $VS_1 = \text{€.}65.000,00$  (Euro sessantacinquamila).
- CESPITE 2 (b) Fabbricato commerciale direzionale a Filottrano:

- VS2 = €840.000,00 (Euro ottocentoquarantamila).
- CESPITE 3 (c) Terreni a Civitanova Marche (Mc) :  
VS3 = €35.000,00 (Euro trentacinquemila).
  - CESPITE 4 (d) Terreno edificabile a Macerata – Via Valenti:  
VS4 = €720.000,00 (Euro settecentoventimila).
  - CESPITE 5 (e) Terreno edificabile a Polverigi (An) – mq.1391:  
VS5 = €100.000,00 (Euro centomila).
  - CESPITE 6 (f) Terreno edificabile a Polverigi (An) – mq. 6911:  
VS6 = €160.000,00 (Euro centosessantamila).
  - CESPITE 7.1 (g.1) Terreno edificabile a S.Benedetto del Tronto – Lotto 13:  
VS7.1 = €190.000,00 (Euro centonovantamila).
  - CESPITE 7.2 (g.2) Terreno edificabile a S.Benedetto del Tronto – Lotto 15:  
VS7.2 = €170.000,00 (Euro centosettantamila).
  - CESPITE 8 (h) Terreno edificabile a Campofilone:  
VS8 = €170.000,00 (Euro centosettantamila).
  - CESPITE 9 (i) Edificio civile abitazione a Campli (Te):  
VS9 = €50.000,00 (Euro cinquantamila).
  - CESPITE 10 (j) Terreno con edificio a Roseto degli Abruzzi:  
VS10 = €1.020.000,00 (Euro unmilioneventimila).
  - CESPITE 11 (l) Edificio residenziale e terreno in via della Montagnola- Ancona:  
VS11 = €730.000,00 (Euro settecentotrentamila).
  - CESPITE 12 (l) Edificio uso ufficio a S.Egidio alla Vibrata (Te):  
VS12 = €105.000,00 (Euro centocinquemila).

<<<>>>

Il Tecnico Incaricato  
Dott.Ing.Alberto Menghini

Ancona, 11 settembre 2014



## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

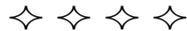
R.F. N.03/2015

FALLIMENTO:

“--- OMISSIS ---”

**CON SEDE A SANTA MARIA NUOVA (AN)- VIA PRADELLONA N.14**

CURATORE : AVV.ANDREA BARTOLINI



### PREMESSA

Gli scriventi Ing. Francesca Massaccesi e Alberto Menghini, in data 03/06/2015 venivano incaricati dalla curatela di procedere alle verifiche ipocatastali e alla effettuazione di alcune verifiche urbanistiche degli immobili di pertinenza della società fallita.

A seguito di vertenza giudiziaria che ha riguardato l'immobile di via Montagnola Ancona, cespite n.11, gli scriventi sono stati incaricati quali CPT in rappresentanza del fallimento.

Per l'occasione, a seguito di quanto evidenziato nella relazione del CTU, si è proceduto alla nuova valutazione dell'immobile stesso.

Per la porzione di fabbricato commerciale in costruzione, Cespite n.2, a Filottrano, abbiamo accertato la situazione concessoria circa gli oneri e nel luglio 2015, per evitare accessi all'immobile da parte di persone non autorizzate e per tutelare la proprietà, si è proceduto alla messa in sicurezza dell'area.

Nel settembre 2016, a seguito di un principio di incendio verificatosi nel giugno dello scorso anno, si è proceduto alla messa in sicurezza del locale con pannelli truciolari periferici.

Circa il Cespite n.1 – negozio e soprastante appartamento a Filottrano, via Schiavoni, si è proceduto a reperire le concessioni relative agli immobili.

A seguito di ordinanza sindacale n.60 del 06/08/2017 con cui si intimava la messa in sicurezza urgente della facciata per la pubblica incolumità gli scriventi hanno redatto un computo metrico estimativo dei lavori di messa in sicurezza proponendo due ipotesi di intervento ed una ipotesi di ripartizione delle spese.

È stato presentato un ricorso per accertamento tecnico preventivo e gli scriventi sono stati nominati CTP.

Per il cespite n.9, edificio di civile abitazione a Campi (Te) ci siamo recati presso l'ufficio Tecnico del Comune per ottenere le concessioni; non è stato possibile reperire le planimetrie catastali perché non presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo come da nota Prot.19418 del 06/05/2016.

In data 06/04/2017 sono state reperite le concessioni; successivamente si è tentato di accedere all'immobile al fine di valutare eventuali danni sismici ma non è stato possibile entrare.



Per il cespite n.10, abitazione con corte a Roseto degli Abruzzi, è stato effettuato un accesso presso il Comune, Ufficio Tecnico, in data 19/05/2017, per reperire le concessioni e sanatorie; poiché non ci è stato concesso di visionare l'immobile è stato effettuato un nuovo accesso a Roseto in data 07/11/2017.

Poiché all'interno si sono notati diversi abusi edilizi, infiltrazioni d'acqua, filature e lesioni imputabili agli eventi sismici, si è proceduto alla nuova valutazione dell'immobile.

L'immobile di cui al cespite n.11, villa con annessi in via della Montagnola – Ancona, è stato oggetto di ricorso per accertamento tecnico preventivo, mosso dalla sig.ra B. Pianelli nei riguardi della --- Omissis ---, proprietaria dell'immobile.

Tale ricorso riguarda le distanze tra confine e fabbricati annessi che sono risultati per una porzione, non a distanza regolamentare.

Da ciò è sorta la necessità di una nuova valutazione del complesso immobiliare.

In data 20/12/2017 gli scriventi si sono recati a S. Egidio alla Vibrata presso il cespite n.12, locali ufficio in via IV Novembre per valutare eventuali danni a seguito degli eventi sismici dell'agosto – settembre 2016.

Nell'occasione, le condizioni in cui sono ridotti gli immobili, hanno suggerito di procedere ad una nuova valutazione degli immobili stessi.

<<<>>>

### **CESPITE 1 – Negozio ed appartamento a Filottrano – Via Schiavoni**

Catasto fabbricati – Comune censuario Filottrano:

Fgl.31 part.195	sub.6	C/1	Via Schiavoni 13	p.t.
Fgl.31 part.195	sub.13	A/3	Via Schiavoni 13	p.1

L'immobile, che già appariva in pessime condizioni esterne per mancanza di manutenzione, di recente ha iniziato a lasciar cadere dalla facciata, dal cornicione a tetto e dallo sporto dei balconi che si affacciano su via Schiavoni dei blocchi di calcestruzzo ed intonaco e a seguito di ciò è stata emessa l'Ordinanza Sindacale n.60 del 06/08/2017 in cui si intima ai proprietari dell'immobile di procedere alla messa in sicurezza.

Lo scrivente ha esibito tre preventivi per i lavori che consistono in una recinzione stabile, una protezione della scala di accesso e la ripulitura delle parti ammalorate e passivazione delle armature ove siano venute allo scoperto.

Premesso che l'immobile non ha delle tabelle millesimali valide si è proceduto ad una prima attribuzione dei costi in base ai valori delle rendite catastali.

Non tutti i proprietari sono d'accordo sui lavori da effettuare ed in particolare il condominio Trovarelli è irreperibile.



Successivamente sono state presentate ulteriori offerte al ribasso da parte della impresa Edil S. Giuseppe di Filottrano e impresa Edilballante ed una proposta di tabella millesimale, più evoluta rispetto la precedente, basata sui valori catastali e consistenza degli immobili.

Si è poi avanzata l'ipotesi, da parte dello scrivente, di procedere solamente alla messa in opera di un ponteggio metallico prefabbricato per mettere in sicurezza l'edificio e rimandare a tempi successivi tutte le altre lavorazioni al fine di ridurre sensibilmente i costi.

Siamo in attesa dell'approvazione da parte dei proprietari per iniziare i lavori che hanno carattere d'urgenza.

Terminati gli interventi si dovrà procedere ad una revisione delle stime effettuate a suo tempo sugli immobili, anche in funzione delle spese sostenute.

Il condomino Trovarelli Anna Maria nel dicembre 2017 ha presentato un ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art.696 C.P.C. avverso il condominio per individuare le opere da realizzare per la messa in sicurezza dell'immobile, per determinare le tabelle millesimali ed i costi reali dell'intervento.

Lo scrivente è stato nominato CTP per la causa in corso.

<<<<>>

## **CESPITE 2 – Fabbricato commerciale direzionale a Filottrano**

Comune Censuario Filottrano – Catasto Fabbricati

Fgl.32 part.1125 sub.3 in corso di costruzione – via Fonti piano 1

Il fabbricato in oggetto è allo stato grezzo con solamente in alcuni tratti i muri perimetrali terminati, copertura in legno e mancanza di tutti gli infissi.

Poiché sul piazzale, al piano primo su cui insiste il fabbricato, esiste anche una zona di parcheggio pubblico, l'area e l'edificio in costruzione erano delimitati da recinzioni metalliche provvisorie poggianti su blocchi di cemento.

Tali provvisori sono stati rimossi e si è dovuto procedere alla posa in opera di recinzioni metalliche fisse con porte di accesso dotate di lucchetti (giugno-luglio 2015).

Presso il Comune di Filottrano si è inoltrata la richiesta di quantificazione degli oneri residui della C.E. n.82/2011 risultati in €.141.214,89 (come da certificazione allegata).

Tale onere non era noto durante la procedura di concordato e pertanto si riduce il valore del cespite come segue:

VS2 -oneri = € 840.000,00 - € 141.214,89 =

**VS2Agg = €700.000,00 (euro settecentomila)**

Successivamente a seguito di segnalazione di principio di incendio, si è anche proceduto al tamponamento delle numerose aperture dell'edificio con pannelli di truciolo, fissati ai pilastri al fine di evitare intrusioni.



I lavori di cui sopra sono stati preceduti da comunicazione inviata al Comune di Filottrano per lavori di ordinaria manutenzione.

>>><<<

### **Cespite 9 – Edificio di civile abitazione a Campli (Te)**

Catasto fabbricati – Comune censuario Campli (Te)

Fgl.35 part.95          A/5    2.5 vani          Via Duca D’Aosta          P.T-1

In data 06/04/2017 gli scriventi si sono recato a Campli presso l’Ufficio tecnico Comunale ove si è preso visione delle Concessioni Edilizie che hanno autorizzato il cespite di cui sopra, delle stesse abbiamo ottenuto copia.

Successivamente si sono recati presso l’immobile ubicato in località Piancarani di Campli in via Duca d’Aosta al n.8 (numerazione attuale) ma non è stato possibile accedere al locale.

Il fabbricato è di edificazione anteriore al 1967, ma nel 1978 è stato oggetto di ristrutturazione completa eseguita in forza della pratica con Prot.980/78 del 03/10/78, Concessione n.2/79.

L’autorizzazione di abitabilità o agibilità è stata rilasciata in data 28/11/1984.

Dell’immobile di cui Fgl.35 particella 95 cat. A/5, cons. 2,5 vani del Comune di Campli, non è stato possibile reperire la planimetria catastale, a questo proposito l’Ufficio competente di Teramo, contattato, ci ha informato che tale planimetria non risulta in archivio poiché mai presentata dalle parti.

<<<>>>

### **Cespite 10 – Terreno con edificio a Roseto degli Abruzzi**

Catasto fabbricati – Comune di Roseto degli Abruzzi (Te)

Fgl.31 part.607          Cat.A/2          vani 7          PS1-T-1

Si premette che non era stato possibile accedere all’interno dell’immobile in sede di concordato poiché non risultava abitato e non si era in possesso delle chiavi.

Gli scriventi, in occasione dell’accesso al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 19/05/2017 erano salito sino all’abitazione al fine di visionare l’interno e rilevare eventuali danneggiamenti da terremoto, ma la signora che lo occupa non aveva aperto il cancello rinviando alla decisione del suo legale.

Il giorno 07/11/2017 si è potuto effettuare finalmente l’accesso con la presenza del legale incaricato Avv. Luca Carbonara.

#### **Situazione urbanistica**

L’immobile di vecchia edificazione in muratura portante con solai in latero-cemento è stato oggetto di concessione per la ristrutturazione ed adeguamento igienico funzionale con pratica edilizia n.47/92 e concessione n.183/93; con tale concessione, che riguarda solamente il piano terra e primo, incontriamo al p.t. un ampio locale soggiorno e pranzo-cucina che si affaccia su uno spazioso



terrazzo in quota di pari lunghezza (ml.9.25 x ml.3.10) mentre nella parte retrostante, dove insiste la scala che conduce al seminterrato e piano primo, è stato ricavato, nel pianerottolo, un bagno. Il piano primo ha un bagno per disabili all'arrivo della scala ed un disimpegno di accesso alle due camere da letto.

In una camera, quella più esterna, c'è l'accesso ad un balcone (ml.4.00 x ml.1.40) posto a sbalzo. Successivamente, essendo stati compiuti degli abusi si è proceduto con una sanatoria ai sensi della L.n.765/1967 art.10 e L.n.10/1977 art.4 e L.47/85 art.38 e L.727/94 art.39.

La concessione in sanatoria n.120/97 è stata rilasciata il 03/10/97.

Tale concessione riguarda la tamponatura del portico al p.t.

La planimetria catastale riporta al piano terra il locale cucina, ricavato nel terrazzo e il restante terrazzo scoperto.

Al piano primo c'è un balcone a sbalzo nella seconda camera da letto che insiste sul sottostante terrazzo scoperto.

Nella realtà la prima camera da letto ha una terrazza coperta (ml.3.10 x ml.4.70) che risulta essere la copertura del locale che ospita la cucina, oggetto di sanatoria, mentre il balcone a sbalzo non esiste in quanto il sottostante terrazzo è diventato porticato con copertura non praticabile effettuata con materiali vari.

Al piano terra oltre alla copertura del tratto di terrazzo adiacente la cucina, c'è un locale centrale termica edificato abusivamente in aderenza al lato corto della scala, una finestra del bagno non indicata in progetto, tra il bagno e l'inizio scala c'è una porta che conduce ad un locale in legno edificato abusivamente sopra una terrazza posta a quota e raggiungibile dal giardino con una scala esterna.

Il piano interrato, cantina, è caratterizzato dalla attuale esistenza di una cucina pranzo con accesso ad una camera da letto ed un locale armadi.

Il piano interrato progettualmente è un unico grande locale uso cantina sul posto si rileva invece un locale cucina-pranzo, una camera da letto ed una stanza armadi, questi ultimi due vani prendono luce dall'esterno con due finestre poste in alto.

Su tutte le pareti di questi locali, si evidenziano imponenti risalite d'acqua con danni all'intonaco, i locali risentono della presenza di umidità in maniera evidente.

Ai piani superiori l'immobile evidenzia fessurazioni delle pareti perimetrali da attribuirsi ad eventi sismici ed infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura nel vano scala.

I discendenti delle gronde non sono funzionanti.

A seguito di quanto sopra relazionato si procede ad un aggiornamento della valutazione (11/09/2014).



### 1- Valore OMI

$$V = \text{€}/\text{mq} 900,00$$

### 2- Borsino Immobiliare

$$V = \text{€}/\text{mq} 960,00$$

Si assume come valore unitario:

$$\mathbf{Vu = \text{€}/\text{mq} 930,00}$$

Il valore commerciale si ottiene dal valore unitario moltiplicato per il coefficiente di piano e di utilizzo.

Questo valore va modificato con un coefficiente che tiene conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da tenere conto che la strada, per accedere al fabbricato, che si diparte da Roseto degli Abruzzi è al limite della percorribilità; la completa mancanza di manutenzione di questi ultimi anni e gli eventi meteorici hanno scavato profonde buche e disgregato il manto stradale.

Poiché la stima redatta in sede di concordato era stata effettuata sulle planimetrie catastali, non essendosi potuto accedere all'interno dell'immobile, si procede alla revisione della stima e superfici a seguito di rilievo effettuato in data 07/11/2017.

### Piano interrato

$$S = \text{mq.}(9.25 \times 5.60 + 7.75 \times 2.25) = \text{mq.}69.20$$

$$Vi = \text{mq.}69.20 \times \text{€.}/\text{mq.}930.00 \times 0.90 \times 0.40 \times 0.75 = \text{€.}19.306,80$$

### Piano terra

$$S = \text{mq.}(4.70 \times 3.10 + 9.25 \times 5.60 + 7.75 \times 2.25 + 4.30 \times 3.10 \times 0.30) = \text{mq.}87.80$$

$$Vt = \text{mq.}87.80 \times \text{€.}/\text{mq.}930.00 \times 1 \times 1 \times 0.65 = \text{€.}53.075,10$$

### Piano primo

$$S = \text{mq.}(4.50 \times 3.10 \times 0.50 + 9.25 \times 5.60 + 7.75 \times 2.25) = \text{mq.}76.20$$

$$Vp = \text{mq.}76.20 \times \text{€.}/\text{mq.}930.00 \times 1 \times 1 \times 0.65 = \text{€.}46.062,90$$

Valore edificio:

$$V1 = \text{€.}118.445,80$$

Il valore della corte circostante piantumata e del campo da tennis, che è praticamente inesistente, è quantificabile a corpo:

$$V3 = \text{€} 30.000,00$$

Valore porzione di fabbricato con corte:

$$V1-3 = \text{€} 148.445,80$$

Valore degli annessi rustici, valore giustificato da un eventuale recupero:

$$V2 = \text{€} 50.000,00$$

Valore complessivo del complesso immobiliare:



V1-2-3 = €.198.445,80 (euro centonovantottoquattrocentoquarantacinque/80)

<<<>>>

Per quanto attiene la valutazione dei terreni, ad oggi agricoli, si conferma la percentuale di valutazione:

V4 = € 622.674,00

Vt = V1-2-3 + V4 € 821.119,80

**VS10Agg. = € 820.000,00 (euro ottocentoventimila)**

<<<>>>

**Cespite n.11 – Edificio residenziale con annesso terreno – Via della Montagnola n.85 – Ancona.**

La valutazione dell'intero complesso comprendeva (relazione del 11/09/2014):

1- **La villa**, edificio principale individuato al catasto urbano, Comune di Ancona, al fgl.50 particella n.27 sub. 2 e 4.

Il sub.4 comprende al piano terra un appartamento di circa mq.150 ed un portico di mq.20 circa ed al piano seminterrato un locale di sgombero e tavernetta con accesso da scala interna di circa mq 90.

Il sub.2, al piano seminterrato, risulta essere una autorimessa di mq 50.

2- **Annesso**, edificio a forma allungata, individuato al catasto fabbricati al fgl.50, particella n.27 ai sub.nn.8,9,10 e 11.

Il sub.8 rappresenta il vano contatori ed è comune ai sub.9,10 e 11.

Gli annessi, nel numero di tre unità abitative, misurano complessivamente circa mq.120 oltre al locale contatori (distinto al sub.8).

Dal settembre 2014 ad oggi i locali non sono stati oggetto di manutenzione e pertanto le loro condizioni appaiono molto modeste e gli impianti vanno revisionati.

L'edificio principale, la villa, pur abitata, è in pessime condizioni sia all'interno che all'esterno.

Inoltre nel febbraio 2016 una dei proprietari di un edificio confinante di cui la particella n.24 del Fgl.50 ha fatto ricorso per accertamento tecnico nei confronti --- OMISSIS --- sostenendo che il fabbricato di cui alla particella n.27 sub.nn.8,9,10 e 11 non rispetta le distanze dai confini (distanza minima ml.5.00 secondo le NTA del Comune di Ancona).

La successiva CTU, che non ha tenuto conto della causa vinta per uso capione dalla --- OMISSIS ---, ha individuato il confine sul lato ovest della particella n.27 senza considerare la particella n.611 divenuta di proprietà --- OMISSIS --- Srl e di conseguenza ha relazionato che l'annesso di cui ai sub nn 8, 9, 10 e 11 non è a distanza regolamentare.



In effetti per quanto riguarda la proprietà individuata al NCEU di Ancona, al Fgl.50 particella n.535 ed edifici nn.25 e 26, con l'acquisizione della particella n.611 per "uso capione" così come da sentenza del tribunale di Ancona n.417/2014 la distanza dai confini del fabbricato --- OMISSIS --- sarebbe risultata ora regolare.

Di quanto sopra il CTU Geom. G. Marescia non ha tenuto conto ed ha ignorato la sentenza anche se dallo scrivente ampiamente documentata.

Rispetto alla proprietà Pianelli, contraddistinta dalla particella n.24, così come ben visibile nelle due tavole che si allegano, una minima parte dell'edificio di cui al Foglio 50 Mappale n.27 Subb. 8,9,10 e 11, non risulta a distanza regolamentare.

In particolare, per regolarizzare le distanze, occorrerebbe demolire il locale contatori, e solo marginalmente la parete terminale del sub.n.9.

Tale demolizione comporta:

- spostamento locali contatori a monte del sub.9.
- modifiche degli allacciamenti degli impianti e ricostruzione locali contatori.
- adempimenti tecnici (variante architettonica presso il Comune di Ancona, variante strutturale c/o ex Ufficio Genio Civile).
- Ripresa della struttura e chiusura dei locali con alcuni lavori interni.
- Accatastamento del fabbricato modificato e tipo mappale.

La spesa complessiva per gli adempimenti di cui sopra si quantifica, cautelativamente, nella misura di :

S = €50.000,00

>>><<<

Viste le considerazioni di cui sopra si procede ad un aggiornamento della valutazione del complesso immobiliare

### 1-Valutazione villa

Superficie ragguagliata della villa

$$SR = mq.150 \times 1.00 + mq.20.00 \times 0.30 + mq.90 \times 0.4 + mq.50 \times 0.5 + mq.1000 \times 0.07 =$$

$$SR = mq.(150.00 + 6.00 + 36.00 + 25.00 + 70.00) = mq.287,00$$

Ad oggi, per gli immobili ubicati nella zona di via della Montagnola, considerati i fabbricati di maggiore pregio, ville, otteniamo:

Agenzia entrate u = €/mq.1750

Borsino immobiliare u = €/mq.1935

Consulente Imm.re u = €/mq.2500

Il valore medio al nuovo si può considerare:

$$Vm = 1/3 (1750 + 1935 + 2500) \text{ €/mq.} = \text{€/mq.2061}$$



Si considera un valore al nuovo pari a :

$$V_m = \text{€./mq.}2000.00$$

Il coefficiente di età si considera, visto il pessimo stato attuale pari a:

$$C_3 = 0.70$$

L'ubicazione (camera mortuaria) e servizi:

$$C_4 = 0.90$$

$$V_u = \text{€./mq.}2000 \times 0.70 \times 0.90 = \text{€./mq.}1260.00$$

Il valore dell'edificio principale, villa, con corte e giardino risulta:

$$V_1 = \text{mq.}287 \times \text{€./mq.}1260 = \text{€.}361.620,00$$

Si assume un valore pari a :

$$V_{1S} = \text{€.}360.000,00$$

## 2- Valore degli annessi

Gli annessi misurano complessivamente:

$$S_{\text{tot}} = \text{mq.}4.30 + \text{mq.}51.60 + \text{mq.}36.60 + \text{mq.}17.35 = \text{mq.}110$$

Si è considerata la superficie lorda dei locali.

I locali sono in condizioni normali ma di qualità modesta.

$$V_u = \text{€./mq.}2000 \times 0.90 \times 0.9 = \text{€./mq.}1620,00$$

Valore degli annessi:

$$V_2 = \text{mq.}110 \times \text{€./mq.}1620.00 = \text{€.}178.200.00$$

$$V_{2S} = \text{€.}180.000,00$$

Considerando i costi per la demolizione di una porzione e ripristino si ottiene:

$$V_{2S} = \text{€.}130.000,00$$

Valore del cespite:

$$V_{11} = \text{€.}360.000,00 + \text{€.}130.000,00 = \text{€.}490.000,00$$

Si assume come valore di stima dell'intero cespite:

**VS11Agg = €.490.000,00 (euro quattrocentonovantamila)**

La sentenza n.417/2014 pubblicata il 05/03/2014 ha assegnato la particella n.611 alla --- OMISSIS --- in quanto:

*"hanno consentito di accertare, in fatto, che il muro divisorio delimitante un lato della striscia di terreno oggetto di causa viene costruito nei primi mesi del 1960: che da quando tale muro venne costruito esso rappresentò il confine tra le due proprietà, che mai i proprietari dell'immobile al di qua del muro lo hanno scavalcato (considerandolo il limite fra le due proprietà) che i proprietari del terreno ampliatisi in conseguenza della costruzione del muro si sono sempre presi carico del terreno*



*sino al limite del muro livellandolo (costruendo un terrapieno) e considerando il terreno come proprio”.*

Da quanto sopra, come visibile nell'allegato n.6 redatto da un precedente CTU si nota come la recinzione esistente prosegua anche a confine con la proprietà Pianelli per cui esiste, a mio parere, la possibilità di estendere ulteriormente l'acquisizione per uso capione che lascerebbe decadere la pretesa mancanza delle distanze.

<<<>>

### **Cespite n.12 – Edificio uso ufficio S.Egidio alla Vibrata (Te) – Via IV Novembre.**

Gli scriventi, Ing. Francesca Massaccesi e Ing. Alberto Menghini, già incaricati della stima dei cespiti immobiliari della --- OMISSIS --- Srl, sono stati successivamente incaricati di effettuare un sopralluogo presso l'immobile per valutarne gli eventuali effetti degli eventi sismici dell'agosto-ottobre 2016.

Nell'occasione gli scriventi effettuavano una revisione della valutazione stante il tempo trascorso dal primo sopralluogo e il completo abbandono in cui si trova l'immobile e conseguente intrusione nello stesso di vandali.

Gli scriventi si sono recati sui luoghi in data 20/12/2016.

L'immobile è così distinto al Catasto Fabbricati Comune censuario S.Egidio alla Vibrata (Te) :

Fgl.3 particella 189 sub.19 cl.A/10 19 vani

Via IV novembre P.1

Intestato:

--- OMISSIS --- Srl proprietà ½

Prefabbricati Foresi Srl proprietà ½

L'immobile, cui si accede dalla strada retrostante rispetto via IV novembre si trova, rispetto la strada, a quota superiore per cui per accedere ai corridoi di accesso all'immobile occorre salire alcuni gradini.

L'immobile, una unica unità, è composto di fatto da due locali uguali e dotati di servizi e che risultano divisi da un muro con una porta di comunicazione.

Catastalmente l'immobile risulta ufficio ma di ufficio non ha le caratteristiche.

Allo stato attuale l'immobile non evidenzia lesioni attribuibili ai noti eventi sismici ma le condizioni generali sono pessime come visibile nelle foto allegate.

I portoncini di accesso, in alluminio preverniciato e vetri di sicurezza, sono sfondati, le finestre a nastro poste alle due estremità dei locali sono in parte rovinate o divelte, i servizi sono distrutti, i controsoffitti sono in parte divelti, non ci sono impianti funzionanti ma anche le murature sono vandalizzate e dipinte.

Il tutto come meglio visibile nelle foto nn.1-12.

Solamente la copertura impermeabilizzata con ghiaia di protezione è funzionante e in buono stato e non ci sono infiltrazioni d'acqua meteorica visibili.



Date le condizioni e considerata la situazione delle compravendite degli immobili che continuano ad essere molto modeste in special modo per immobili commerciali, industriali o direzionali dei piccoli e medi centri, si procede alla revisione della stima.

Valori OMI: uffici nuovi €/mq.700,00

Borsino Immobiliare: uffici nuovi €/mq.730,00

$V_m = \text{€./mq.}715,00$

$C_1 = \text{Posizione e ubicazione } 0.80$

$C_2 = \text{Condizioni di manutenzione e vetustà } 0.60$

$V_u = \text{€./mq.}715,00 \times 0.80 \times 0.60 = \text{€./mq.}343,00$

Valore di stima:

$V = \text{€./mq.}343,00 \times \text{mq.}390,00 = \text{€.}133.770,00$

Valore di stima del cespite:

**VS12Agg = €.130.000,00 (euro centotrentamila)**

**Valore pro quota --- OMISSIS --- srl:**

**Vq12 = €.65.000,00 (euro sessantacinquemila)**

<<<<>>>

### **Cespite n.13 - Terreno a Castelfidardo**

Fgl.26 mappale 116 cons.04.45

Trattasi di un frustolo di terreno utilizzato a viabilità nell'ambito della zona industriale di Castelfidardo.

Proprietà --- OMISSIS --- Srl ½.

Non ha valore commerciale.

**VS13 = €.0,00**

<<<<>>>

### **Cespite n.14 - Terreno a Camerano**

Fgl.16 mappale 471 e 472 cons.05.63

Trattasi di due frustoli di terreno nella zona industriale di Camerano senza valore commerciale.

**VS14 = €.0,00**

<<<<>>>

### **Cespite n.15 - Fabbricato a Castelfidardo**

Fgl.33 mappale 2 sub.7

Trattasi di un locale contatori ubicato nella corte del fabbricato di cui al mappale 2.

Non ha valore commerciale.



**VS15 = € 0,00**

<<<>>>

**Cespite n.16 – Terreno a Recanati**

Fgl.7 mappale 529 cons.00.35

Frustolo di terreno nella zona industriale di Recanati Squartabue.

Non ha valore commerciale.

**VS16 = €. 0,00**

<<<>>>

**Cespite n.17 – Aree urbane a Civitanova Marche**

Fgl.31 mappale 926 sub.6 cat.F/1 mq.216

Fgl.31 mappale 926 sub.12 cat.F/1 mq.338

Fgl.31 mappale 926 sub.15 cat.F/1 mq.51

Fgl.31 mappale 926 sub.9 cat.F/1 mq.121

Sono aree urbane ricadenti nella zona industriale di Civitanova Marche.

Non hanno valore commerciale.

**VS17 = €.0,00**

<<<>>>

**Cespite n.18 – Frustoli a Civitanova Marche**

Fgl.31 mappale 761 s.i. 03.18

Fgl.31 mappale 796 s.i. 02.26

Fgl.31 mappale 893 s.i. 00.98

Fgl.31 mappale 924 s.i. 02.83

Sono frustoli di terreno ricadenti nell'ambito della zona industriale di Civitanova Marche.

Non hanno valore commerciale.

**VS18 = €.0,00**

<<<>>>

**Cespite n.19 – Terreno a Civitanova Marche**

Fgl.31 mappale 840 s. 23.60

Trattasi di terreno a forma triangolare posto al limite della zona industriale. Si attribuisce un valore commerciale pari a quello attribuito ai mappali nn.857 e 940 del foglio 31 nell'ambito della perizia di concordato.

$V = mq.2360 \times \text{€./mq.10.00} = \text{€ } 23.600,00$

Valore di stima:

**VS19 = €.23.000,00 (euro ventitremila)**

<<<>>>



**ALLEGATI:**

- 1CESP1-Catastali
- 2CESP1-L.C.146\_68
- 3CESP1-L.C.146\_68\_Elaborati grafici
- 4CESP1-L.C.77\_1975 sopraelevazione
- 5CESP1-Prat 1476\_82 \_Relazione tecnica
- 6CESP1-Prat 1476\_82\_Elaborati grafici
- 7CESP1-CE in Sanatoria 279\_86
- 8CESP1-CE in Sanatoria 280\_86
  
- 9CESP2-Catastali
- 10CESP2-PC 82\_2011 e var
- 11CESP2-PC 82\_2011 inizio lavori
- 12CESP2-PC 82\_2011 Tav 1
- 13CESP2-PC 82\_2011 Tav 2
- 14CESP2 - Richiesta Oneri PC 82\_2011\_---
- OMISSIS ---15CESP2-Messa in sicurezza  
Luglio 2015 16CESP2Messa in sicurezza  
Settembre 2016
  
- 17CESP9-Catastali
- 18CESP9-CE 2\_79
- 19CESP9-CE 2\_79 Tavola
- 20CESP9-ISTANZA AGENZIA DEL TERRITORIO
  
- 21CESP10-Catastali
- 22CESP10 CE 183\_93
- 23CESP10 CE 183\_93 elaborati
- 24CESP10 CES 120\_97
- 25CESP10 CE S 120\_97 elaborati
  
- 26CESP11-Catastali
- 27CESP11 PC 242\_2007
- 28CESP11 PC 242\_2007\_Var
- 29CESP11 PC 242\_2007\_Var\_rel
- 30CESP11 PC 242\_2007\_Var\_elaborati



31CESP11 PC 242\_2007\_Agibilità

32CESP11-ATP Pianelli\_--- OMISSIS ---

33CESP12-Catastali

34CESP12-Concessioni

35CESP13-Catastali

36CESP13-Mappa Google

37CESP14-Catastali

38CESP14-Mappa Google

39CESP15-Catastali

40CESP15-Mappa Google

41CESP16-Catastali

42CESP16 -Mappa Google

43CESP17-Catastali

44CESP17-Mappa Google

45CESP18-Catastali

46CESP18- Mappa Google

47CESP19-Catastali

48CESP19-Mappa Google

49-Documentazione fotografica

I Tecnici Incaricati

Dott. Ing. Francesca Massaccesi

Dott. Ing. Alberto Menghini

Ancona, 21 Marzo 2018

