

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Sezione Fallimentare
Fallimento n. 40/2013

***** **

SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO

C.F. E P. IVA *****

CON SEDE IN: *,MONTEURANO (FM)**

Giudice Delegato: Dott.ss Angelica Capotosto

Curatore: Avv. Alfredo Tacchetti

PERIZIA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO

NOTA

Successivamente al deposito della perizia di stima, avvenuto in data 03/06/2014 presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Fermo e alla successiva rettifica parziale, il sottoscritto Arch. Marco Pompei, resosi conto di errori materiali, rilevava che era necessaria una ulteriore rettifica e ristampa. Per quanto esposto si deposita la presente perizia a rettifica di quanto già trasmesso, fermo restante e valido il contenuto degli allegati alla perizia originaria depositata in data 03-06-2014.

Perito: Arch. Marco Pompei

c.so Vittorio Emanuele II n.55, 63844 - Grottazzolina –FM

Tel./fax. 0734.631644 e-mail: ma.pompei@awn.it

pec marco.pompei@archiworldpe.it

Sommario

- **PREMESSA**
- **INDIVIDUAZIONE E CATALOGAZIONE DEI BENI**
- **RISPOSTE AI QUESITI**

Arch. Marco Pompei

c.so Vittorio Emanuele ,II, 55 - 63844 – Grottazzolina (FM) Tel./Fax 0734.631644 e-mail: ma.pompei@awn.it

PREMESSA

L'Avv. Alfredo Tacchetti con studio professionale in Fermo -63900- via Dell'Industria n,7, nominato curatore del fallimento in epigrafe della Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Fermo con sentenza n.40/2013 del 02/10/2012, verificata l'esistenza di beni immobili siti in Provincia di Fermo nei Comuni di Fermo, Torre San Patrizio e Monte Urano, intestati ai soci persone fisiche, con comunicazione del 31 ottobre 2013 conferiva al sottoscritto l'incarico di Perito estimatore per la valutazione degli immobili, richiedendo espressamente lo svolgimento delle operazioni peritali:

Il sottoscritto arch. Marco Pompei, nato a Fermo il 11/06/1971 residente a Grottazzolina -FM- 63844 in C.so Vittorio Emanuele II n° 53 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al N. 204/A, con studio a Grottazzolina -FM- 63844 in C.so Vittorio Emanuele II n° 55, si impegnava nei confronti del Curatore Avv. Alfredo Tacchetti a svolgere le operazioni sopra descritte.

A seguito dell'incarico il sottoscritto acquisiva la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali, i Notai roganti; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

I soci falliti, a seguito di accertamento di tipo ipocatastale effettuato con accesso ai Pubblici Uffici, sono risultati proprietari di beni immobili appresi all'attivo della Procedura fallimentare. I beni immobili individuati sono siti in Comune di Fermo, Torre San Patrizio e Monte Urano, tutti in Provincia di Fermo.

Il tribunale ha dichiarato, oltre il fallimento della Società ***** ** * ***** ***** * *****
*****, anche il fallimento di tutti i soci illimitatamente responsabili nelle persone di *****
nata a FERMO il **/**/**** c.f. ***** , ***** nata a PORTO SAN GIORGIO il
//**** c.f. ***** , ***** nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/****
c.f. ***** , ***** nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****.

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO ***** ** * * ***** ***** ***** * *
SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO C.F. E P. IVA *****CON SEDE IN: ** * * ***** ** * *, MONTEURANO (FM)

I beni immobili individuati risultano in totale tredici e sono stati individuati e raggruppati in numero di tre
cespiti, al fine di rendere le operazioni peritali chiare ed efficaci.

CATALOGAZIONE DEI BENI E RAGGRUPPAMENTO IN CESPITI PER LE OPERAZIONI PERITALI

CESPITE N.1

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	.PROVINCIA	CAP	Foglio	P.lla	Sub.
"A"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	57	--

CESPITE N.2

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	.PROVINCIA	CAP	Foglio	P.lla	Sub.
"B"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2
"C"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3
"D"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	c.da VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo
"E"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	c.da VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato
"F"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	c.da VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo
"G"	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto
"H"	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato
"I"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	c.da VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo Arborato Seminativo
"L"	TORRE SAN SAN PATRIZIO	c.da VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto Vigneto

CESPITE N.3

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	.PROVINCIA	CAP	Foglio	P.lla	Sub.
"M"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5
"N"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6
"O"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7

RISPOSTE AI QUESITI:

1 - Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza).

Ad oggi il diritto spettante ai debitori, relativamente al **CESPITE N.1**, risulta essere il seguente:

- ***** nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****

diritto di proprietà pari ad 1/2

- ***** nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f.*****

diritto di proprietà pari ad 1/2

il diritto è stato acquisito a seguito dei seguenti atti:

ATTO DI COMPRAVENDITA CON TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/2002 - R. P. 6343 R. G. 9569
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Rep. 14288 del 25/11/2002, con il quale la Società Alinka Di Cruciani Erminia & C. s.a.s. Vende ai signori ***** (nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****) e ***** (nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f.*****) in qualità di acquirenti per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni gli immobili siti in Torre San Patrizio consistente in Abitazione distinta al NCEU al foglio n.12 particella n.57 con categoria A/5.

Ad oggi il diritto spettante ai debitori, relativamente al **CESPITE N.2**, risulta essere il seguente:

- ***** nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****

diritto di proprietà pari ad 1/3

- ***** nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f.*****

diritto di proprietà pari ad 1/3

il diritto è stato acquisito a seguito dei seguenti atti:

ATTO PER CAUSA DI MORTE con TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/1994 - R. P. 2463 R. G. 3300
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 46/174 del 16/05/1994, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE con il quale, per morte del Sig. ***** (nato a Rapagnano il **/**/****), i signori ***** (nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****) e ***** (nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f.*****), in qualità di eredi legittimi, acquisiscono i diritti di 1/9 ciascuno degli immobili siti in Torre San Patrizio FM descritti al NCT al foglio n.12 particelle n.55,56,59,63,64,65, e degli immobili siti in Fermo descritti al NCT al foglio n.50 particelle n.7,8.

ATTO PER CAUSA DI MORTE con TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2012 - R. P. 2737 R. G. 3983
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 462/9990 del 04/05/2012, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE con il quale, per morte della Sig.ra ***** (nata a Torre San Patrizio il **/**/****), i signori ***** (nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****) e ***** (nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f.*****), in qualità di eredi legittimi, acquisiscono i diritti di 1/3 ciascuno degli immobili siti in Torre San Patrizio FM descritti al NCT al foglio n.12 particelle n.55,59,65,252,255 e degli immobili siti in Fermo descritti al NCT al foglio n.50 particelle n.7,8.

Detta successione è accettata con beneficio d'inventario:

- dal Fallimento “***** ***** snc di ***** ***** , ***** ***** e c.” e dei soci illimitatamente responsabili con trascrizione a favore del 16/04/2014 R. P. 2872 R. G. 2134 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 369/2014 del 07/04/2014.
- da ***** ***** c.f. ***** in data 27/02/2014 con trascrizione a favore del 05/03/2014 - R. P. 1242 R. G. 1678 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 207/2014 del 27/02/2014

Ad oggi il diritto spettante ai debitori, relativamente al **CESPITE N.3**, risulta essere il seguente:

- ***** ***** nata a PORTO SAN GIORGIO il **/**/**** c.f. *****

diritto di proprietà pari ad 1/2

- ***** ***** nata a FERMO il **/**/**** c.f. *****

diritto di proprietà pari ad 1/2

il diritto è stato acquisito a seguito dei seguenti atti:

ATTO TRA VIVI con TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2004 - R. P. 602 R. G. 799 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Rep. 7420/1845 del 20/01/2004 - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTE URANO (AP) con il quale il Sig. Fortuna Umberto Vende ai signori ***** ***** nata a PORTO SAN GIORGIO il **/**/**** c.f. ***** e ***** ***** nata a FERMO il **/**/**** c.f. ***** in qualità di acquirenti per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni gli immobili siti in Monte Urano consistenti in:

Fabbricato distinto al NCEU al foglio n.3 particella n.410 sub.n.2 con categoria C/3 Laboratorio per arti e mestieri di consistenza 355 metri quadri sito in via Papa Giovanni XIII civ. N.15 Piano terra e ammezzato.

Fabbricato distinto al NCEU al foglio n.3 particella n.410 sub.n.1 con categoria C/2 Magazini e locali di deposito di consistenza 53 metri quadri sito in via Papa Giovanni XIII civ. N.15.

Fabbricato distinto al NCEU al foglio n.3 particella n.410 sub.n.5 con categoria L Lastrico solare sito in via Papa Giovanni XIII civ. N.15.

2- Individuazione degli immobili interessati all’esecuzione e loro descrizione, (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq., confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni).

CESPITE N. 1 BENE IMMOBILE “A”

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Fabbricato civile di un solo piano fuori terra, costituito da locali adibiti in parte ad abitazione non abitabile e in parte a rimessa, oltre a corte. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 57 senza subalterni. La località è periferica rispetto al Centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà; a est con altra Proprietà; sud con fabbricato particella n.56; a ovest con proprietà particella n.56.

La destinazione attuale è in parte rimessa per attrezzi e veicoli, il resto è assimilabile ad un uso abitativo ma in degrado e non utilizzato.

j)Dati catastali

Foglio	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene composto da fabbricato con corte, è accessibile attraversando porzione, su lato est, della particella n.57 del foglio n.12 antistante un cancello carrabile individuato dal civico n.40 di via Villa Zara. L'immobile si costituisce di un unico piano terra, esso è costruito in muratura portante, con solaio di copertura composto dalla sola travatura principale con sovrastante lamiera ondulata in acciaio zincato, la copertura risulta deteriorata da fenomeni di corrosione a macchie. All'interno si distinguono due aree, la prima è adibita a rimessa con pavimentazione in mattoni, soffitto con struttura a vista e pareti prive di intonaco; la seconda area è ipotizzabile, in quanto in evidente stato di abbandono, essere stata per uso abitativo, presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia, pareti intonacate, un bagno piastrellato, divisori in laterocemento e controsoffittatura, sono presenti dei radiatori in ghisa ma nel sopralluogo non è stato individuato un generatore di calore collegato agli stessi. Gli Infissi presenti sono non uniformi per tipologia e materiali, risultano in parte in legno e in parte in alluminio. All'esterno il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato sul prospetto sud ed ovest, mentre i restanti due prospetti sono in mattoni facciavista. La corte di pertinenza è pavimentata in monocottura per la porzione antistante il lato sud del fabbricato proseguendo poi fino al confine in autobloccanti in calcestruzzo, le restanti porzioni di corte non sono pavimentate.

L'intero fabbricato è in pessimo stato di conservazione.

La superficie totale dell'area compreso il fabbricato è di circa mq 530 di cui, la superficie esterna lorda del fabbricato è di circa mq 138, la superficie restante destinata a corte è circa mq 392.

CESPITE N.2 BENE IMMOBILE "B"

IDENTIFICAZIONE BENE

L'unità immobiliare è costituita dal piano terreno e da porzione di sottotetto di fabbricato civile, costituito in totale da due piani fuori terra. I locali al piano terra sono adibiti ad abitazione mentre quelli al piano sottotetto a soffitta, la corte risulta comune anche al sub. n.3. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 56 subalterno n.2. La località è periferica rispetto al centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico e paesaggistico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà e con fabbricato individuato dalla particella n.57; a est con corte privata particella n.57 e strada comunale; a ovest terreno agricolo particella n. 55; a sud con altra proprietà.

La destinazione attuale è abitazione di tipo civile.

Dati catastali

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene è parte integrante di un fabbricato con corte che è accessibile da un cancello carrabile su lato est e da un cancello anch'esso carrabile lato nord. Il fabbricato nel suo intero si costituisce di due corpi edilizi costruiti in epoche differenti e modificati con interventi edilizi successivi, come la realizzazione della nuova copertura del corpo lato ovest e l'intera intonacatura e tinteggiatura dei prospetti. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, è realizzato con struttura mista in muratura portante e calcestruzzo armato. Il solaio di copertura modificato in epoca successiva presenta un nuovo cornicione in calcestruzzo facciavista. Le unità immobiliari corrispondenti sono due e sono allocate al piano terra e al piano primo. Al piano secondo sottotetto vi è una soffitta a servizio delle unità immobiliari componenti l'immobile.

Il bene in esame, bene "B", si compone del piano terreno e della porzione della soffitta angolo nord-ovest.

All'interno si distinguono due zone, zona giorno e zona notte in entrambe sono presenti pavimentazioni in gres, infissi in Pvc e oscuranti tipo persiana in alluminio. Le porte interne sono in legno laccato, i divisori interni sono del tipo in laterocemento con intonaco e tinteggiatura, il sistema di riscaldamento è tradizionale con dei radiatori in ghisa. All'esterno il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, è presente un marciapiede

pavimentato con gress, oltre al quale vi è un'area pavimentata con autobloccanti in calcestruzzo, mentre la restante area è destinata a giardino.

L'intero fabbricato è in discreto stato di conservazione, il bene "B" in particolare risulta in buono stato conservativo.

La superficie complessive dell'area compreso il fabbricato è di circa mq 1090 di cui la Superficie esterna lorda su cui insiste fabbricato è di circa mq 240 e la superficie restante a corte è circa mq 850. La superficie lorda dell'unità immobiliare p.lla n.56 sub.2 è circa 223mq oltre a porzione di soffitta di circa 40mq.

Si specifica che come risulta anche dalla planimetria allegata alla Denuncia di Inizio Attività del 05/06/2001 prot. Comunale n.2422 (completamento recinzione esistente), la corte dell'intero immobile distinto al foglio catastale n.12 con la particella n.56, in cui il subalterno n.2 è compreso, risulta recintata e utilizzata oltre il proprio limite catastale posto a sud della particella n.56, sconfinando nelle particelle n. 114 e 117.

CESPITE N.2 BENE IMMOBILE "C"

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare sita al piano primo di Fabbricato civile costituito in totale da due piani fuori terra, i locali sono adibiti ad abitazione, oltre a porzione di soffitta al piano secondo sottotetto e corte comune con il sub. n.2. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 56 subalterno n.3. La località è periferica rispetto al Centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico e paesaggistico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà e con fabbricato individuato dalla particella n.57; a est con corte privata particella n.57 e strada comunale; a ovest terreno agricolo particella n. 55; a sud con altra proprietà.

La destinazione attuale è abitazione di tipo civile.

Dati catastali e corrispondenza catastale

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85 €

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene è parte integrante di un fabbricato con corte che è accessibile da un cancello carrabile su lato est civico n.40 e da un cancello anch'esso carrabile lato nord. Il fabbricato nel suo intero si costituisce di due corpi edilizi costruiti in epoche differenti e modificati con interventi edilizi successivi, come la realizzazione della nuova copertura del corpo lato ovest e l'intera intonacatura e tinteggiatura dei prospetti. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, è realizzato con struttura mista in muratura portante e calcestruzzo armato. Il solaio di copertura modificato in epoca successiva presenta un nuovo cornicione in calcestruzzo facciavista. Le unità immobiliari corrispondenti sono due e sono allocate al piano terra e al piano primo. Al piano secondo sottotetto vi è una soffitta a servizio delle unità immobiliari componenti l'immobile.

Il bene in esame, bene "C", si compone della unità al piano primo e della porzione di soffitta angolo nord-est. All'interno si distinguono due zone, zona giorno e zona notte in entrambe sono presenti pavimentazioni in gres, infissi in Pvc e oscuranti tipo persiana in alluminio. Le porte interne sono in legno laccato, i divisori interni sono del tipo in laterocemento con intonaco e tinteggiatura, il sistema di riscaldamento è tradizionale con dei radiatori in ghisa. All'esterno il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente è presente un balcone pavimentato con gress, una successiva area pavimentata con autobloccanti in calcestruzzo, mentre la restante area è destinata a giardino.

L'intero fabbricato è in discreto stato di conservazione, l'immobile bene "C" in particolare risulta in buono stato conservativo.

La superficie dell'area compreso il fabbricato è di circa mq 1090, di cui la Superficie esterna lorda del fabbricato è di circa mq 240, e la superficie restante a corte è circa mq 850. La superficie dell'unità immobiliare p.lla56 sub.3 è circa 210mq con ulteriori 19mq di balconi e porzione di soffitta di circa 42 mq.

Si specifica che la corte dell'intero immobile distinto al foglio catastale n.12 con la particella n.56, in cui il subalterno n.3 è ricompreso, risulta recintata e utilizzata oltre il proprio limite catastale posto a sud della particella n.56, sconfinando nelle particelle n. 114 e 117.

CESPITE N.2 BENE IMMOBILE “D-E-F-G-H”

IDENTIFICAZIONE

I beni individuati con “d-e-f-g-h” sono dei terreni che costituiscono un unico corpo e ricadono per la maggior superficie nel Comune di Torre San Patrizio e per la restante in Comune di Fermo. A nord la via Villa Zara del Comune di Torre San Patrizio costeggia i terreni e in particolare le particelle n.255 e 252 garantendone l'accesso senza servitù. La porzione di terreno ricadente in Comune di Fermo è costituita dalle particelle n.7 e 8, comunque contigua a quella ubicata nel Comune limitrofo, inoltre è costeggiata lungo il lato est da una strada vicinale.

Dati catastali e corrispondenza catastale

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
T	Torre San Patrizio	12	65	--	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
T	Torre San Patrizio	12	252	--	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
T	Torre San Patrizio	12	255	--	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
T	Fermo	50	7	--	Semin Arbor.	3	17660	72,97	100,33
T	Fermo	50	8	AA AB	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fondo si costituisce di terreni agricoli non irrigui, investiti principalmente a seminativo (attualmente a riposo) e bosco. Le pendenze sono variabili e comprese tra 5-35%, l'esposizione è a Sud, tipica della fascia medio-collinare fermana.

CESPITE N.2 BENE IMMOBILE “I-L”

IDENTIFICAZIONE BENE

I beni indicati con le lettere “I” ed “L” rappresentano due fondi agricoli, ricadenti nel Comune di Torre San Patrizio. Essi distano tra loro catastalmente non più di 10 metri e sono entrambi accessibili come di seguito, il fondo individuato dalla particella n.59 (bene “L”) è accessibile direttamente dalla Via Villa Zara, mentre al fondo individuato dalla particella n.55 (bene “I”) si accede tramite una servitù di passaggio, sempre dalla via Villa Zara.

Dati catastali e corrispondenza catastale

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
T	Torre San Patrizio	12	55	AA AB	Seminativo sem. Arbor.	2 2	4000 1190	15,49€ 4,61€	22,72€ 6,76€
T	Torre San Patrizio	12	59	AA AB	Uliveto Vigneto	U 1	770 1640	1,79€ 15,25€	3,18€ 9,32€

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreni agricoli non irrigui, investiti principalmente a seminativo (attualmente a riposo) e bosco. Le pendenze sono variabili e comprese tra 5-20%, l'esposizione è a Sud, tipica della fascia medio-collinare fermana.

CESPITE N.3 BENE IMMOBILE “M-N-O”

IDENTIFICAZIONE BENE

I beni identificati come “m-n-o” sono siti in Comune di Monte Urano via Papa Giovanni XXIII con accesso dal fronte strada,. Il fabbricato si costituisce in totale da due unità immobiliari e da un lastricato solare per un totale di un piano fuori terra dal piano strada, viene distinto in catasto al NCEU foglio n.3 mappale 410 con i subalterni n.5 -6 -7. La località è prossima rispetto al centro storico di Monte Urano all'interno del centro abitato nei pressi della rotatoria che collega la strada Provinciale Monturanese al centro storico. Il subalterno n. 7 (bene “O”) si compone di locali destinati alla attività di servizio per il pubblico del tipo bar pasticceria con soppalco abitabile a mezzo scala e laboratorio; il subalterno n.6 (bene “N”) è composto da un deposito accessibile dalla Via Papa Giovanni XXIII e, attraverso un disimpegno, dal laboratorio e dai locali del bar, mentre il subalterno n.5 rappresenta il lastricato solare dell'intero edificio.

I confini sono individuati: a nord con strada Comunale Via Papa Giovanni XXIII; a est e a sud con terreno non edificato di altra proprietà; a ovest con lotto edificato; il piano sottostante risulta di altra proprietà; La destinazione attuale dell'area è di tipo residenziale di completamento.

Dati catastali e corrispondenza catastale

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	----
3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene si compone di un piano terreno dove si trovano i locali del laboratorio artigianale utilizzato per la produzione di prodotti dolciari, i servizi igienici del laboratorio, il locali del bar pasticceria dislocato su due livelli (piano terra e soppalco accessibile tramite scala a giorno) e un bagno con antibagno per la clientela. Il laboratorio è pavimentato con grés porcellanato e dotato di rivestimento sulle pareti con gress porcellanato per una altezza di circa due metri, gli infissi sono in ferro con parti apribili, è presente un controsoffitto del tipo modulare, i locali inoltre sono dotati di impianto di illuminazione e acqua corrente.

Gli ambienti destinati ad uso bar si distinguono principalmente in un piano a livello strada e uno al piano primo soppalcato, accessibile tramite una scala a giorno. Entrambi i locali sono agibili e utilizzati, essi sono dotati di pavimentazione in grés porcellanato, pareti tinteggiate con decorazioni murali artistiche, impianto di riscaldamento e raffreddamento con ventilconvettori a soffitto alimentati a pompa di calore, controsoffitto in cartongesso continuo infine gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Per l'area bar i locali

di servizio sono posti sia al piano strada che al piano soppalco.

3-Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti del pignoramento eseguito da Banca Dell'adriatico e quelli risultanti dalla trascrizione dalla sentenza di fallimento, e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità.

L'atto di pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n.128/13 depositato presso la Cancelleria del tribunale di Fermo con repertorio n. 1177 il 17/06/2013, Promosso dalla Banca Dell'Adriatico s.p.a. con sede legale in Ascoli Piceno, Corso Mazzini 190, c.f. E P.I n.00097670442,

E' volto contro:

- ***** nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****, residente in Torre San Patrizio (FM) via Villa Zara n.40
- ***** nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f.***** residente in Monte Urano (FM) via Dello Stadio n.36

Ed Interessante i seguenti Beni:

CESPITE n.1

BENE	COMUNE			INDIRIZZO		.PROVINCIA	CAP
"A"	TORRE SAN SAN PATRIZIO			VIA VILLA ZARA N.40		FM	63814
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €	

Fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo e ad uso ripostiglio, con annessa area di terreno.

La promotrice è creditrice nei confronti di ***** e ***** della somma di €325.286,47, oltre agli interessi maturandi, spese ed accessori di legge, in forza del contratto di mutuo ipotecario fondiario stipulato in data 18/12/2003 a rogito del Notaio Dott. Enrico Marchetti in Porto San Giorgio rep. 7361 racc.1823.

Si afferma la corrispondenza tra i dati risultanti dal suddetto atto di pignoramento e quelli della nota di trascrizione del 05/07/2013 reg. part.3289 reg. gen.4875. Non vi è corrispondenza con i dati in perizia per il solo indirizzo indicato nella presente, in quanto l'immobile risulta ad oggi in via Villa Zara n.40.

La sentenza dichiarativa di fallimento n.40/2013 depositato presso la Cancelleria del tribunale di Fermo con repertorio n. 2018 il 02/10/2013, Promosso dalla Massa dei creditori del fallimento ***** s.n.c. Di ***** e ***** nonché dei soci illimitatamente responsabili con sede in Monte URANO (FM),

E' volto contro:

- ***** nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. *****, residente in Torre San Patrizio (FM) via Villa Zara n.40.
- ***** nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f.***** residente in Monte Urano (FM) via Dello Stadio n.36.
- ***** nata a PORTO SAN GIORGIO il **/**/**** c.f. *****₂ residente in Torre San Patrizio (FM) via Villa Zara n.40.
- ***** nata a FERMO il **/**/**** c.f. ***** residente in Torre San Patrizio (FM) via Villa Zara n.40.

Ed Interessante i seguenti Beni:

Cespite n. 2

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
------	--------	-----------	-------	-----	--------	-------	------	-----------	--------	-------------	---------

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO ***** ***** ***** ***** ***** *
 SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO C.F. E P. IVA *****CON SEDE IN: ***** ***** ***** ***** ***** , MONTEURANO (FM)

"B"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €
"C"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"D"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
"E"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
"F"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
"G"	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€
"H"	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato	3	17660	72,97	100,33
"I"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo	2	4000	15,49€	22,72€
							Seminativo Arborato	2	1190	4,61€	6,76€
"L"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto	U 1	770 1640	1,79€ 15,25€	3,18€ 9,32€
							Vigneto				

Cespite n.3

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"M"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	---
"N"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
"O"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03

Al fallimento sono appresi i beni di ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** e ***** ***** dei diritti reali o personali su cose in loro possesso.

Si afferma la corrispondenza tra i dati risultanti dal suddetto atto, con quelli della nota di trascrizione del 16/10/2013 reg. part.4869 reg. gen.7175, e i dati degli immobili indicati nella presente.

Si precisa inoltre che:

Con nota n.46 del 05/03/2014 reg. part.1242 reg. gen.1678, ***** ***** c.f. ***** in data 27/02/2014 accettava con beneficio di inventario la successione per causa di morte di ***** ***** (data di morte 05/05/2011), atto registrato come di seguito:

ISCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2014 - R. P. 1242 R. G. 1678 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 207/2014 del 27/02/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;**

Con nota n.10 del 16/04/2014 reg. part.2134 reg. gen.2872 **Il Curatore Fallimentare**, in rappresentanza di ***** ***** e ***** ***** , in data 07/04/2014 accettava con beneficio di inventario la successione per causa di morte di ***** ***** (data di morte 05/05/2011), atto registrato come di seguito:

ISCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2014 - R. P.2134 R. G.2872 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 369/2014 del 07/04/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE DI**

I **BENI “M-N-O”** costituiscono le unità immobiliari del fabbricato individuato al NCEU foglio n. 3 p.la n.410, tale immobile non risulta planimetricamente nella visura planimetrica e agli atti del Catasto quindi necessita di regolarizzazione con variazione di TIPO MAPPALE da depositare al Catasto.

Per i BENI “M-N-O” le unità immobiliari individuata al NCEU foglio n. 3 p.la n.410 subalterni n.5-6-7 sono state depositate le planimetrie catastali, viste le planimetrie catastali citate e in assenza di ulteriori riscontri si ravvisa la corrispondenza relativamente alla suddivisione dei vani dei soli subalterni n.5-7 che quindi non necessitano di variazione catastale, mentre per il subalterno n.6 si ravvisa la non corrispondenza relativamente alla suddivisione dei vani, quindi si necessita di variazione catastale.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA PRESSO IL CATASTO IN € 1.680,00 iva +cnpaia come di seguito specificati

- Tipo mappale con operazione di sopralluogo e rilievo costi fissi € 65+45 + spese tecniche €1.270+ iva +cnpaia
- Aggiornamento degli atti catastali con variazione della planimetria catastale sub. n.6 costi fissi € 50,00 + spese tecniche €250+ iva +cnpaia

Il totale dei costi per la regolarizzazione della documentazione amministrativa per tutti i beni che ne necessitano ammonta a € 2.800,00

5-Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente.

Le Iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni relative ai pignoramenti gravanti sugli immobili individuati nella presente perizia risultano come indicato di seguito:

Cespite n.1 BENE “A”

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2003 - R. P. 2432 R. G. 11762 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Rep. 7361/1823 del 18/12/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FERMO(AP), TORRE SAN PATRIZIO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 826 del 15/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2005 - R. P. 1788 R. G. 7476 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Rep. 8893/2244 del 29/07/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2013 - R. P. 3289 R. G. 4875 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 1177 del 17/06/2013 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO** IMMOBILI Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2013 - R. P. 4869 R. G. 7175 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 2018 del 01/10/2013 **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Immobili siti in FERMO, TORRE SAN PATRIZIO.

Cespite n.2 BENE “B-C”

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2003 - R. P. 2432 R. G. 11762 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Rep. 7361/1823 del 18/12/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FERMO(AP), TORRE SAN PATRIZIO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 826 del 15/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2005 - R. P. 1788 R. G. 7476 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO
Rep. 8893/2244 del 29/07/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2013 - R. P. 4869 R. G. 7175 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FERMO Rep. 2018 del 01/10/2013 **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO** Immobili siti in FERMO, TORRE SAN PATRIZIO.

ISCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2014 - R. P. 1242 R. G. 1678 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FERMO Rep. 207/2014 del 27/02/2014 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI
EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** da parte di ***** ***** c.f. *****.

ISCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2014 - R. P.2134 R. G.2872 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FERMO Rep. 369/2014 del 07/04/2014 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI
EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** del **Curatore Fallimentare**, in rappresentanza di
***** ***** e ***** *****.

Cespite n.2 BENE “D-G-H-I”

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2003 - R. P. 2432 R. G. 11762 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO
Rep. 7361/1823 del 18/12/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO Immobili siti in FERMO(AP), TORRE SAN PATRIZIO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE
D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 826 del 15/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2013 - R. P. 4869 R. G. 7175 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FERMO Rep. 2018 del 01/10/2013 **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO** Immobili siti in FERMO, TORRE SAN PATRIZIO.

ISCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2014 - R. P. 1242 R. G. 1678 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FERMO Rep. 207/2014 del 27/02/2014 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI
EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** da parte di ***** ***** c.f. *****.

ISCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2014 - R. P.2134 R. G.2872 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FERMO Rep. 369/2014 del 07/04/2014 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI
EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** del **Curatore Fallimentare**, in rappresentanza di
***** ***** e ***** *****.

Cespite n.2 BENE “E-F”

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2003 - R. P. 2432 R. G. 11762 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO
Rep. 7361/1823 del 18/12/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO Immobili siti in FERMO(AP), TORRE SAN PATRIZIO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE
D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 826 del 15/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE N. 826 DEL 15/07/2004 riguardante la RESTRIZIONE DI BENI, in forza di una scrittura
privata, autenticata per atto del Notaio Enrico Marchetti in data 09/06/2004, il terreno individuato dalle
particelle n.63 e n.64 del foglio n.12 del Comune di Torre San Patrizio, a seguito di frazionamento, originava
le particelle n. 252,253, 254,255 e 256, l'ipoteca veniva ristretta alle particelle 252 e 255 del predetto terreno,
con liberazione delle particelle n 253, 254 e 256, ferma restando l'iscrizione sugli altri cespiti.

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2013 - R. P. 4869 R. G. 7175 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
Pagina 15

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO *****
SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO C.F. E P. IVA *****CON SEDE IN: *****
MONTEURANO (FM)

FERMO Rep. 2018 del 01/10/2013 **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Immobili siti in FERMO, TORRE SAN PATRIZIO.

ISCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2014 - R. P. 1242 R. G. 1678 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 207/2014 del 27/02/2014 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** da parte di ***** c.f. *****.

ISCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2014 - R. P.2134 R. G.2872 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 369/2014 del 07/04/2014 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** del **Curatore Fallimentare**, in rappresentanza di ***** e *****.

Cespite n.3 BENE “M”

ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2004 - R. P. 2082 R. G. 8061 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Rep. 7898/1997 del 09/09/2004 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in MONTE URANO(AP) SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2005 - R. P. 1788 R. G. 7476 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Rep. 8893/2244 del 29/07/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in MONTE URANO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;

ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2013 - R. P. 83 R. G. 661 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Rep. 250/813 del 21/01/2013 **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in MONTE URANO(AP) SOGGETTO DEBITORE;

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2013 - R. P. 4869 R. G. 7175 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 2018 del 01/10/2013 **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Immobili siti in FERMO, TORRE SAN PATRIZIO.

Cespite n.3 BENE “N-O”

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2005 - R. P. 1788 R. G. 7476 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Rep. 8893/2244 del 29/07/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in MONTE URANO(AP) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;

ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2013 - R. P. 83 R. G. 661 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Rep. 250/813 del 21/01/2013 **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in MONTE URANO(AP) SOGGETTO DEBITORE;

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2013 - R. P. 4869 R. G. 7175 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 2018 del 01/10/2013 **ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Immobili siti in FERMO, TORRE SAN PATRIZIO.

6-Elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati.

Ad oggi i beni facenti parte del **CESPITE n.1** risultano essere di proprietà dei seguenti soggetti con i relativi diritti di proprietà indicati:

- ***** nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. ***** Proprieta` per 1/2
- ***** nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f. ***** Proprieta` per 1/2

Ad oggi i beni facenti parte del **CESPITE n.2** risultano essere di proprietà dei seguenti soggetti con i relativi diritti di proprietà indicati:

- ***** nato a MONTEGIORGIO il **/**/**** c.f. ***** Proprieta` per 1/3
- ***** nato a TORRE SAN PATRIZIO il **/**/**** c.f. ***** Proprieta` per 1/3
- ***** nata a TORRE SAN PATRIZIO il 26/06/1953 c.f. ***** Proprieta` per 1/3

I DIRITTI PROVENGONO DELLA SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE DI ***** E DALLA RELATIVA ACCETTAZIONE DELLA SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE CON BENEFICIO DI INVENTARIO, FATTA DA ***** E DAL CURRATORE IN RAPPRESENTANZA DI ***** E GIORGIO.

Ad oggi i beni facenti parte del **CESPITE n.3** risultano essere di proprietà dei seguenti soggetti con i relativi diritti di proprietà indicati:

- ***** nata a PORTO SAN GIORGIO il **/**/**** c.f. ***** Proprieta` per 1/2
- ***** nata a FERMO il **/**/**** c.f. ***** Proprieta` per 1/2

7- Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali.

Non risultano presenti trascrizioni di domande giudiziali nell'ultimo ventennio per tutti gli immobili indicati in perizia.

8- Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso.

Di seguito viene fornito un rapporto storico catastale relativamente agli immobili indicati nei tre Cespiti individuati.

CESPITE n.1

Dati relativi all'ultima ispezione Catastale valida

BENE	COMUNE
"A"	TORRE SAN PATRIZIO

- CATASTO DEI FABBRICATI- COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO

N.	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1	12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €	(P.T -1) n . 26 , VIA SAN VENANZO n . 26; Impianto meccanografico del 30/06/1987	----

In origine l'unità immobiliare era intestata alla ditta ALINKA SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA, CON SEDE IN ROMA Proprieta` per 1000/1000 fino al 25/11/2002. Successivamente, in seguito ad atto notarile di compravendita l'immobile è stato volturato al catasto dei fabbricati ai signori ***** e Iacononi Girogi (proprietà 1/2 ciascuno).

La ricostruzione storica risulta come segue:

Voltura n . 6343 .1/2002 in atti dal 29/05/2003 Repertorio n .: 14288 a seguito di Atto notarile

CESPITE n.2

Dati relativi all'ultima ispezione Catastale valida

BENE	COMUNE
"B-C-D-E-F-G-H-I-L"	TORRE SAN PATRIZIO E FERMO

- CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO

N.	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €	VIA VILLA ZARA n . 40 piano: T -2; VARIAZIONE del 22/09/2003 n . 141672 .1/2003 in atti dal 24/08/2004 (protocollo n . AP0125891) RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (S)	Notificata AP0134447/2004
2	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85 €	VIA VILLA ZARA n . 40 piano: 1-2; VARIAZIONE del 22/09/2003 n . 141672 .1/2003 in atti dal 24/08/2004 (protocollo n . AP0125891) RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (S)	Notificata AP0134457/2004

- CATASTO DEI TERENI- COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Sup. mq.	Reddito Domenicale	Reddito agrario	Dati derivati da	Dati Ulteriori
1	12	55	--	AA	Seminativo	2	4000	15,49€	22,72€	Tabella di variazione del 09/03/2007 n . 38128 .1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n . AP0110156) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
				AB	Seminativo Arbor.	2	1190	4,61€	6,76€		
2	12	59	--	AA	Uliveto	U	770	1,79€	3,18€	Tabella di variazione del 13/12/2007 n . 64185 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n . AP0372611) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
				AB	Vigneto	1	1640	15,25€	9,32€		
3	12	65	--	--	Seminativo	3	16460	55,26€	85,01€	Impianto meccanografico del 21/02/1976	-----

- CATASTO DEI TERENI- COMUNE DI FERMO

N.	Foglio	P.IIa	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Domenicale	Reddito agrario	Dati derivati da	Dati Ulteriori
1	50	7	--		Seminativo Arbor.	3	17660	72,97€	100,33€	Impianto meccanografico del 05/03/1977	----
2	50	8	--	AA	Seminativo	5	400	1,24€	1,86€	Tabella di variazione del 08/03/2007- n . 12873 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n .AP0070525) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
				AB	Bosco Alto		440	0,68€	0,14€		

In origine le unità immobiliari erano intestate alla ditta ALINKA SOCIETA` A RESPONSABILITA`
 LIMITATA, CON SEDE IN ROMA Proprietà per 1000/1000 fino al 30/03/1983.

Successivamente, in seguito di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) gli immobili sono stati volturati al
 catasto dei fabbricati a ***** (proprietà per l'intero).

A seguito della morte del de cuius ***** per diritto di successione gli immobili sono stati

volturati a ***** ***** (proprietà 1/9), ***** ***** (proprietà 1/9), ***** *****
(proprietà 1/9) e ***** ***** (proprietà 6/9).

In origine l'unità immobiliare individuata con foglio 12 particella 55 aveva una superficie derivata dall'impianto meccanografico del 21/02/1976 pari a 8390 mq. Successivamente con variazione d'ufficio catastale del 02/03/1984 n.10084 in atti dal 31/05/1985 veniva rettificata la superficie prima a 5640 mq poi a 5290mq. In seguito con il frazionamento del 17/05/2004 n . 728 .1/1984 in atti dal 17/05/2004 (protocollo n . AP0076164) la superficie catastale si è ridotta a 5190 mq.

La riscotruzione storica risulta come segue:

- Voltura del 30/03/1983 n . 1815 .1/1986 in atti dal 18/11/1995.
- Voltura del 04/10/1993 n . 2562 .1/1994 in atti dal 04/10/2001 (protocollo n . 151131) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

FRAZIONAMENTI

Unità immobiliare individuata con foglio 12 particella 55

- Frazionamento del 17/05/2004 n . 728 .1/1984 in atti dal 17/05/2004 (protocollo n . AP0076164)

- CATASTO DEI TERENI- COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO

N.	Foglio	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Domenicale	Reddito agrario	Dati derivati da	Dati Ulteriori
1	12	252	--		Seminativo Arbor.	2	18200	70,50€	103,39€	FRAZIONAMENTO del 11/12/2003 n . 3529 .1/2003 in atti dal 11/12/2003 (protocollo n . AP0175976)	----

in origine l'unità immobiliare era individuata con foglio 12 particella 63. intestata alla ditta s.r.l. ALINKA Proprieta` fino al 30/03/1983. ed aveva una superficie derivata dall'impianto meccanografico del 21/02/1976 pari a 19330 mq. Con Variazione d'ufficio catastale del 02/03/1984 n.10084 in atti dal 31/05/1985 veniva rettificata la superficie a 18540 mq

Successivamente, in seguito di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) gli immobili sono stati volturati al catasto dei fabbricati a ***** ***** proprietà per l'intero dal 30/03/1983 al 04/10/1993.

In data 11/12/2003 veniva depositato il frazionamento relativo alla particella n.64 che ne riduceva la superficie a 18200 mq

A seguito della morte del de cuius ***** ***** per diritto di successione gli immobili sono stati volturati a ***** ***** (proprietà 1/9), ***** ***** (proprietà 1/9), ***** ***** (proprietà 1/9) e ***** ***** (proprietà 6/9) dal 04/10/1993.

La ricostruzione storica risulta come segue:

- Voltura del 30/03/1983 n . 1815 .1/1986 in atti dal 18/11/1995.
- Voltura del 04/10/1993 n . 2562 .1/1994 in atti dal 04/10/2001 (protocollo n . 151131) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

FRAZIONAMENTI

- Frazionamento del 11/12/2003 n . 3529 .1/2003 in atti dal 11/12/2003 (protocollo n . AP0175976) il Frazionamento ha comportato la soppressione dei seguenti immobili: foglio 12 particella 63 - foglio 12 particella 64.

- CATASTO DEI TERENI- COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO

N.	Foglio	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Domenicale	Reddito agrario	Dati derivati da	Dati Ulteriori
2	12	255	--		Seminativo	2	4970	19,25€	28,23€	FRAZIONAMENTO del 11/12/2003 n . 3529 .1/2003 in atti dal 11/12/2003 (protocollo n . AP0175976)	----

in origine l'unità immobiliare era individuata con foglio 12 particella 64. intestata alla ditta s.r.l. ALINKA Proprieta` fino al 30/03/1983. ed aveva una superficie derivata dall'impianto meccanografico del 21/02/1976 pari a 7200 mq.

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO ***** ** * ***** ***** ***** * *
SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO C.F. E P. IVA *****CON SEDE IN: ** * ***** ** * **, MONTEURANO (FM)

Con Variazione d'ufficio catastale del 02/03/1984 n.10084 in atti dal 31/05/1985 veniva rettificata la superficie a 7170 mq

Successivamente, in seguito di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) gli immobili sono stati volturati al catasto dei fabbricati a ***** ***** proprietà per l'intero dal 30/03/1983 al 04/10/1993.

In data 09/03/1993 veniva depositato il frazionamento relativo alla particella n.64 che ne riduceva la superficie a 5970 mq

A seguito della morte del de cuius ***** ***** per diritto di successione gli immobili sono stati volturati a ***** ***** (proprietà 1/9), ***** ***** (proprietà 1/9), ***** ***** (proprietà 1/9) e ***** ***** (proprietà 6/9) dal 04/10/1993.

La ricostruzione storica risulta come segue:

- Voltura del 30/03/1983 n . 1815 .1/1986 in atti dal 18/11/1995.
- Voltura del 04/10/1993 n . 2562 .1/1994 in atti dal 04/10/2001 (protocollo n . 151131) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

FRAZIONAMENTI

- FRAZIONAMENTO n . 1046 .1/1984 in atti dal 09/03/1993
- FRAZIONAMENTO del 11/12/2003 n . 3529 .1/2003 in atti dal 11/12/2003 (protocollo n . AP0175976) il Frazionamento ha comportato la soppressione dei seguenti immobili: foglio 12 particella 63 - foglio 12 particella 64.

CESPITE n.3

Dati relati all'ultima ispezione Catastale valida

BENE	COMUNE
"M-N-O"	MONTE URANO

- CATASTO DEI TERENI- COMUNE DI MONTEURANO

N.	Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1	3	410	5	Lastrico Solare	--	---	----	VIA PAPA GIOVANNI XXIII piano: 1; VARIAZIONE del 30/11/1978 n. 5197 .2/1978 in atti dal 24/12/1999 CLASSAMENTO	---
1	3	410	6	C/6	2	55mq.	93,74€	VIA PAPA GIOVANNI XXIII piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2005 n. 15389 .1/2005 in atti dal 15/09/2005 (protocollo n. AP0105402) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
2	3	410	7	C/1	3	315mq.	9.094,03 €	VIA PAPA GIOVANNI XXIII piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2005 n. 15389 .1/2005 in atti dal 15/09/2005 (protocollo n. AP0105402) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Originariamente l'immobile individuato al foglio n.3 particella 410 subalterno n.5 insieme ai subalterni n.6 e 7 costituivano la particella non suddivisa in subalterni identificata al foglio n.3 con il numeri di particella 410 ed avente categoria D/7, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed avente come intestataria la Ditta FORTUNA Tesea nata a SANT'ELPIDIO A MARE il 04/08/1933 c.f.FRTTSE33M44I324Q fino al 30/11/1978.

In data 01/12/1994 a seguito della VARIAZIONE da FRAZIONAMENTO del 30/11/1978 n. 5197.1/1978 in atti dal 01/12/1994 l'immobile individuato al foglio n.3 particella 410 viene frazionato in subalterni.

In data 01/12/1994 con ATTO PUBBLICO del 07/12/1978 Voltura n. 246 .2/1979 in atti dal 01/12/1994 Repertorio n. : 30017 Rogante: ADALBERTO DANIELLI Sede: FERMO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 37 n: 3864 del 19/12/1979 gli immobili tutti venivano trasferiti a FORTUNA Alfonso nato a MONTE URANO il 15/11/1937

In data 01/12/1994 con ATTO PUBBLICO del 21/07/1984 Voltura n. 1151 .1/1985 in atti dal 01/12/1994 Repertorio n. : 33293 Rogante: NOTAIO TESTA Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: UR Sede: MACERATA n: 4450 del 02/08/1984 gli immobili tutti venivano trasferiti a IACOVELLI Leonardo nato a CAGNANO VARANO il 13/02/1954 proprietà 1/2 e PISTONESI Luigina nata a PORTO SAN GIORGIO il 04/08/1960 proprietà 1/2

In data 05/12/1994 con ATTO PUBBLICO del 02/11/1984 Voltura n. 6326 .2/1984 in atti dal 05/12/1994 Repertorio n. : 12304 Rogante: MARCONI RENATO Sede: GROTTAMMARE Registrazione: UR Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO n: 487 del 19/11/1984 gli immobili tutti venivano trasferiti a SOCIETA' BRUMAR S R L CON SEDE IN SAN B DEL TRONTO con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO

in data 01/12/2000 avveniva la RETTIFICA DI INTERSTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/12/1986 Voltura n. 6976 .1/1994 in atti dal 01/12/2000 (protocollo n. 121823) Repertorio n. : 49909 Rogante: NOTAIO TESTA Sede: CIVITANOVA MARCHE gli immobili tutti venivano trasferiti a ROSO Valerio nato a PONZANO DI FERMO il 26/03/1956

in data 10/12/1994 con ATTO PUBBLICO del 24/09/1987 Voltura n. 1869 .2/1989 in atti dal 10/12/1994 Repertorio n. : 56051 Rogante: TESTA Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: n: 1022 del 08/10/1987 gli immobili tutti venivano trasferiti a ROSO Valerio nato a PONZANO DI FERMO il 26/03/1956

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2001 Voltura n . 88540 .1/2001 in atti dal 04/06/2001 (protocollo n . 91390) Repertorio n .: 141500 Rogante: NOTAIO TESTA Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: UR Sede: MACERATA n: 1285 del 19/04/2001 gli immobili tutti venivano trasferiti a FORTUNA Umberto nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il 27/08/1980

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n . 602 .1/2004 in atti dal 29/01/2004 Repertorio n .: 7420 Rogante: MARCHETTI ENRICO Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: Sede: gli immobili tutti venivano trasferiti a ***** ***** nata a PORTO SAN GIORGIO il **/**/**** proprietà per ½ e ***** ***** nata a FERMO il **/**/**** proprietà per ½.

La ricostruzione storica risulta come segue:

- Voltura del 30/11/1978 n. 5197.1/1978 in atti dal 01/12/1994;
- Voltura n . 246 .2/1979 in atti dal 01/12/1994
- Voltura n . 1151 .1/1985 in atti dal 01/12/1994
- Voltura n . 6326 .2/1984 in atti dal 05/12/1994
- Voltura n . 6976 .1/1994 in atti dal 01/12/2000
- Voltura n . 1869 .2/1989 in atti dal 10/12/1994
- Voltura n . 88540 .1/2001 in atti dal 04/06/2001
- Voltura n . 602 .1/2004 in atti dal 29/01/2004

9-Produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli;

La destinazione urbanistica dei beni individuati nella presente relazione come scaturisce dai certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dai Comuni in cui gli stessi immobili sono ricadenti risulta come di seguito indicato.

CESPITE n.1 Bene "A"

Nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente, rilasciato in data 20/02/2014 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torre San Patrizio sulla base delle norme urbanistiche del Vigente PRG adottato con D.C.C.n.34 del 30/04/1999 e approvato con delibera del P.C. n.60 del 10/06/2003 e successive varianti, le risultanze vengono di seguito elencate:

- La particella n.57 del foglio n.12 è ricadente in parte in zona F2 "spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco" (art.39 Norme di attuazione);

CESPITE n.2 Bene "B-C-D-E-F-G-H-I-L"

Nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente, rilasciato in data 20/02/2014 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torre San Patrizio sulla base delle norme urbanistiche del Vigente PRG adottato con D.C.C.n.34 del 30/04/1999 e approvato con delibera del P.C. n.60 del 10/06/2003 e successive varianti, le risultanze vengono di seguito elencate:

- La particella n.56 del foglio n.12 (BENE "B-C") è ricadente in parte in zona F2 "spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco" (art.39 Norme di attuazione) e parte in viabilità e fasce di rispetto stradale (art.47 Norme di attuazione);
- La particella n.55 del foglio n.12 (BENE "I") ricadente in parte in zona F2 "spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco", e parte in zona E aree agricole (art.71 Norme di attuazione);
- La particella n.59 del foglio n.12 (BENE "L") ricadente in zona F2 "spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco" (art.39 Norme di attuazione);
- La particella n.65 del foglio n.12 (BENE "D") ricadente in parte in zona F2 e parte in zona E aree agricole (art.71 Norme di attuazione);
- La particella n.252 del foglio n.12 (BENE "E") ricadente in parte in zona F2 "spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco", e parte in zona E aree agricole;
- La particella n.255 del foglio n.12 (BENE "F") ricadente in zona F2 "spazi pubblici attrezzati a

parco per il gioco”;

Nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente, rilasciato in data 18/02/2014 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo sulla base delle norme urbanistiche del vigente PRG approvato con delibera del C.P. n.52 del 25/05/2006 in vigore dal 06/07/2006 e successive varianti le particelle n. 7 e 8 del foglio n.50 (BENE “H-G”) hanno entrambe la seguente destinazione urbanistica:

Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico ambientale e sono ricadenti nei seguenti ambiti di tutela:

-ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compressione (porz.) - ambito di tutela dei versanti (porz.) - aree a rischio archeologico, - Patrimonio edilizio esistente delle aree agricole-E2/26 (porz.).

CESPITE n.3 Bene “M-N-O”

Nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente, rilasciato in data 17/02/2014 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano sulla base delle norme urbanistiche del vigente PRG approvato con delibera della G.P. n.904 del 09/10/1996 in vigore dal 14/novembre 1996 e successive varianti, la particella n. 410 del Foglio n.3 (BENE “M-N-O”) ha la seguente destinazione urbanistica:

Per una piccolissima porzione “Viabilità e fasce di rispetto stradali” art. 54 delle NTA; Per la restante porzione “Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento – z.o. B” art.71 delle NTA.

10-Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazione competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso ammontare oblazione versata con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute).

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA FORMALITA' VINCOLI ED ONERI URBANISTICI E TERRITORIALI

CESPITE n.1 Bene “A”

Il fabbricato individuato come BENE “A” fu costruito precedentemente al 01 settembre 1967, sono stati richiesti all' Ufficio Tecnico del Comune di Torre San Patrizio i titoli edilizi con esito negativo in quanto non sono presenti; Allo stato degli atti non è stata depositata alcuna Domanda di abitabilità o agibilità.

CESPITE n.2 Bene “B-C”

Per il fabbricato costituito dai BENI “B-C” si sono reperiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torre San Patrizio i titoli edilizi; gli estremi degli stessi sono di seguito indicati:

opere di costruzione iniziate anteriormente al 01 settembre 1967, successivamente sono state eseguite opere con

- Denuncia di inizio attività registrata in data 06/03/1998 prot. n.970, fine lavori del 24/08/2001 prot.n. 3570 (modifica divisorio interni ed intonaco esterno di una porzione di fabbricato (blocco ovest) per la restante non risultano elaborati né modifiche indicate);

- Denuncia di inizio attività registrata in data 05/06/2001 prot. n.2422, la fine lavori non risulta agli atti comunali (completamento recinzione esistente);

Secondo quanto riportato nella Dia del 05/06/2001, la corte recintata ha oltrepassato il confine sud della particella n. 56 del Foglio 12, interessando proprietà altrui individuabili sempre al Foglio 12 con le particelle m.114 e n.117.

Allo stato degli atti non è stata depositata alcuna Domanda di abitabilità o agibilità.

CESPITE n.3 Bene "M-N-O"

Per il fabbricato individuato come BENE "M-N-O" sono state reperite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano i titoli edilizi, gli estremi degli stessi sono di seguito indicati:

Licenza edilizia prot. n.2361 del 19/11/1964 prat. edilizia n. 83/1964;

Licenza edilizia prot. n.3081 del 27/09/1976 prat. edilizia n. 278/1976;

Concessione edilizia prot. n.1045 del 23/06/1977 prat. edilizia n. 340/1977:

Permesso di costruire n. 27 del 29/04/2004 prat. edilizia n. 34/2004;

Permesso di costruire n. 64 del 17/12/2004 prat. edilizia n. 64/2004;

Agibilità relativa ai permessi n.27 e 64 del 2004 richiesta con prot. n.348 del 12/01/2005;

Permesso di costruire n. 11 del 18/03/2010 prat. edilizia n. 5/2010;

Rinuncia volontaria di permesso di costruire n. 11 del 18/03/2010 presentata con prot. 11283 del 11/10/2012;

Permesso di costruire n. 34 del 31/10/2012 prat. Edilizia n. 171/2012.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo permesso di costruire n. 34 del 31/10/2012, prat. Edilizia n.171/2012 allo stato degli atti non essendo stata presentata la comunicazione di inizio lavori, essendo i lavori eseguiti ed ultimati, è possibile procedere alla regolarizzazione ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Art. 36 e Art.37 con la presentazione da parte di un tecnico competente di una pratica SCIA edilizia allo sportello Unico Per Le Attività Produttive.

I costi per la regolarizzazione a mezzo SCIA sono di seguito elencati:

Diritti di Segreteria Comunali €52,00;

Sanzioni Comunali (comunicate dall'ufficio Tecnico) € 516,00;

Spese tecniche per la redazione della pratica amministrativa valutate in circa €1.200,00+iva+cnapaia;

Totale spese regolarizzazione € 1.768,00

11-Accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari.

CESPITE n.1

Bene "A"

A seguito di consultazione alla Agenzia delle entrate di Fermo non sono emersi contratti locatari per il bene in oggetto, quindi gli alloggi figurano sotto l'aspetto amministrativo sfitti e inutilizzati; di fatto l'immobile compresa la corte alla data del sopralluogo del 05/12/2013 sono utilizzati ad uso rimessa dalla Sig.ra ***** *****.

CESPITE n.2

Bene "B"

A seguito di consultazione alla Agenzia delle entrate di Fermo non sono emersi contratti locatari per il bene in oggetto, quindi gli alloggi figurano sotto l'aspetto amministrativo sfitti e inutilizzati; di fatto l'immobile compresa la corte alla data del sopralluogo del 05/12/2013 sono utilizzati ad uso abitativo dalla sig.ra ***** ***** , la quale risulta residente nell'immobile, insieme ai figli Iacoponi Gianluca, Iacoponi Nicolò e Iacoponi Valentina come indicato nel certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Torre San Patrizio in data 04/04/2014 (allegato alla perizia).

Bene "C"

A seguito di consultazione alla Agenzia delle entrate di Fermo non sono emersi contratti locatari per il bene

"A"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €
------------	--------------------	---------------------	----	-------	----	----	----	-----	---	--------	---------

Cespite n.2 Beni "B" "C"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"B"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €
"C"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85 €

LOTTO N.2

Cespite n.2 Beni "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"D"	TORRE SAN PATRIZIO	ZONA VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
"E"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
"F"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
"G"	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€
"H"	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato	3	17660	72,97	100,33
"I"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo	2	4000	15,49€	22,72€
							Seminativo Arborato	2	1190	4,61€	6,76€
"L"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto	1	770	1,79€	3,18€
							Vigneto	U	1640	15,25€	9,32€

LOTTO N.3

Cespite n.3 Beni "M" "N" "O"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"M"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	----
"N"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
"O"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03

SOLUZIONE n.2

LOTTO N.1

Cespite n. 1 Bene "A"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"A"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €

Cespite n.2 Beni "B" "C" "I" "L"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"B"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €
"C"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"I"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo	2	4000	15,49€	22,72€
							Seminativo Arborato	2	1190	4,61€	6,76€
"L"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto	1	770	1,79€	3,18€
							Vigneto	U	1640	15,25€	9,32€

LOTTO N.2

Cespite n.2 Beni "D" "E" "F" "G" "H"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"D"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
"E"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
"F"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
"G"	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€
"H"	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato	3	17660	72,97	100,33

LOTTO N.3

Cespite n.3 Beni "M" "N" "O"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"M"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	---
"N"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
"O"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03

15-Nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione, in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima).

I Beni immobili individuati nei Cespiti n.1 e n.3 riguardano l'intera quota di proprietà, pertanto i beni possono essere venduti in singoli lotti.

I Beni "B" "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L" facenti parte del Cespite n.2 sono interessati per diritti pari a 2/3

16-Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'allineamento catastale.

La stima dei beni immobili viene effettuata secondo il più probabile valore di mercato. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale degli immobili si è deciso di utilizzare il *metodo di stima per confronto diretto o comparativo basato sul parametro tecnico della superficie espressa in metri quadri*.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato tenendo anche presenti i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate forniti per la zona d'interesse.

Relativamente al bene oggetto del fallimento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Stima dell'immobile:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'ubicazione generale degli immobili, in considerazione dei prezzi di mercato medi praticati nella zona, preso in considerazione il tipo di edificazione, la tipologia dell'UNITA' immobiliare, si reputano congrui i seguenti valori unitari di mercato, che lo scrivente adotta per la determinazione dei prezzi delle unità immobiliari oggetto del fallimento, in relazione alla Superficie Lorda Totale.

I prezzi da porre a base del VALORE VENALE risultano dal seguente riquadro:

SOLUZIONE PROPOSTA DI VENDITA N.1

LOTTO N.1 Totale valore stimato per l'intero €475.092,50

Cespite n. 1 Bene "A"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"A"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Rimessa			137,55			350 €/mq			48.142,50 €		

Cespite n.2 Beni "B" "C"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"B"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Residenziale			223			900 €/mq			200.700,00 €		
Soffitta			40			350 €/mq			14.000,00 €		
TOTALE BENE "B"									214.700,00 €		

RELAZIONE DI STIMA - IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO ***** ** * * ***** ***** ***** * *
 SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO C.F. E P. IVA *****CON SEDE IN: * * * * * ***** * * * * *, MONTEURANO (FM)

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
“C”	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Residenziale			210			900 €/mq			189.000,00 €		
Soffitta			42			350 €/mq			14.700,00 €		
Balconi			19			450 €/mq			8.550,00 €		
TOTALE BENE “C”									212.250,00 €		

LOTTO N.2 Totale valore stimato per l'intero €127.308,00

Cespite n.2 Beni “D” “E” “F” “G” “H” “I” “L”

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
“D”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
“E”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
“F”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
“G”	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€
“H”	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato	3	17660	72,97	100,33
Superfici mq			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
16460+18200+4970+400+440+17660			58.130,00			2,0 €/mq			116.260,00 €		

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
“I”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo	2	4000	15,49€	22,72€
							Seminativo Arborato	2	1190	4,61€	6,76€
Superfici mq			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
4000+1190			5190,00			1,20 €/mq			6.228,00 €		

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
“L”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto Vigneto	U 1	770 1640	1,79€ 15,25€	3,18€ 9,32€
Superfici mq			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
770+1640			2410			2,0 €/mq			4.820,00 €		

LOTTO N.3 Totale valore stimato per l'intero €535.092,00

Cespite n.3 Beni “M” “N” “O”

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
“M”	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	---

Destinazione d'uso corrente	Sup. commerciale mq	Prezzo di rif. al mq	TOTALE
Lastrico solare	194,68	25 €/mq	4.867,00 €

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
“N”	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
Destinazione d'uso corrente		Sup. commerciale mq		Prezzo di rif. al mq		TOTALE					
Garage + Rip.		61,85		700 €/mq		43.295,00 €					

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
“O”	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03
Destinazione d'uso corrente		Sup. commerciale mq		Prezzo di rif. al mq		TOTALE					
Negozio		225,27		1.600 €/mq		360.432,00 €					
Laboratorio		174,66		1.000 €/mq		174.660,00 €					
TOTALE BENE “O”										535.092,00 €	

LOTTO N.1 Totale valore stimato per l'intero €475.092,50

LOTTO N.2 Totale valore stimato per l'intero €127.308,00

LOTTO N.3 Totale valore stimato per l'intero €583.254,00

TOTALE VALORE STIMATO SOLUZIONE N.1 € 1.185.654,50

**Di seguito viene indicato il valore stimato secondo i diritti dei soci illimitatamente responsabili
individuati dall'atto giudiziario di Fallimento:**

SOLUZIONE N.1 COMPRENDENTE I CESPITI N.1-2-3

LOTTO N.1 VALORE COMMERCIALE (arrotondato) € 331.500,00

Cespiti n. 1 + Cespiti n.2 valore di stima € 331.765,83

Cespiti n. 1 Bene "A" valore di stima € 47.842,50

Diritti per l'intero € 48.142,50

Detrazione per costi di regolarizzazione catastale -€300,00

Cespiti n.2 Beni "B" "C" valore di stima € 283.923,33

Diritti per 2/3 sul valore di € 426.950,00 da cui € 284.663,33

Detrazione per costi di regolarizzazione catastale -€600,00 e -€110,00 (costi voltura ripartiti con Lotto. n.2)

In base a quanto sopra descritto si determina

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.1 IN € 331.500,00

LOTTO N.2 VALORE COMMERCIALE (arrotondato) € 84.500,00

Cespiti n.2 Beni "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L" valore di stima € 84.762,00

Diritti per 2/3 sul valore di € 127.308,00 da cui € 84.872,00

Detrazione per costi di regolarizzazione catastale -€ 110,00 (costi per voltura ripartiti con Lotto. n.1)

In base a quanto sopra descritto si determina

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.2 IN € 84.500,00

LOTTO N.3 VALORE COMMERCIALE (arrotondato) € 579.000,00

Cespiti n.3 Beni "M" "N" "O" valore di stima € 579.806,00

Diritti per l'intero di €583.254,00

Detrazione per costi di regolarizzazione catastale -1.680,00€

Detrazione per costi di regolarizzazione Urbanistica -1.768,00€

In base a quanto sopra descritto si determina

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.3 IN € 579.000,00

SOLUZIONE PROPOSTA DI VENDITA N.2

LOTTO N.1 Totale valore stimato per l'intero €486.140,50

Cespite n. 1 Bene "A"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"A"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Rimessa			137,55			350 €/mq			48142,50 €		

Cespite n.2 Beni "B" "C" "I" "L"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"B"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Residenziale			223			900 €/mq			200.700,00 €		
Soffitta			40			350 €/mq			14.000,00 €		
TOTALE BENE "B"									214.700,00 €		

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"C"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Residenziale			210			900 €/mq			189.000,00 €		
Soffitta			42			350 €/mq			14.700,00 €		
Balconi			19			450 €/mq			8.550,00 €		
TOTALE BENE "C"									212.250,00 €		

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"I"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo Seminativo Arborato	2 2	4000 1190	15,49€ 4,61€	22,72€ 6,76€
Superfici mq			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
4000+1190			5190,00			1,20 €/mq			6.228,00 €		

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"L"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto Vigneto	U 1	770 1640	1,79€ 15,25€	3,18€ 9,32€
Superfici mq			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
770+1640			2410			2,0 €/mq			4.820,00 €		

LOTTO N.2 Totale valore stimato per l'intero €116.260,00

Cespite n.2 Beni "D" "E" "F" "G" "H"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"D"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
"E"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
"F"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
"G"	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€
"H"	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato	3	17660	72,97	100,33
Superfici mq			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
16460+18200+4970+400+440+17660			58.130,00			2,0 €/mq			116.260,00 €		

LOTTO N.3 Totale valore stimato per l'intero €583.254,00

Cespite n.3 Beni "M" "N" "O"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"M"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	---
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Lastrico solare			194,68			25 €/mq			4.867,00 €		

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"N"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Garage + Rip.			61,85			700 €/mq			43.295,00 €		

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"O"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03
Destinazione d'uso corrente			Sup. commerciale mq			Prezzo di rif. al mq			TOTALE		
Negozio			225,27			1.600 €/mq			360.432,00 €		
Laboratorio			174,66			1.000 €/mq			174.660,00 €		
TOTALE BENE "O"									535.092,00 €		

LOTTO N.1 Totale valore stimato per l'intero €486.140,50

LOTTO N.2 Totale valore stimato per l'intero €116.260,00

LOTTO N.3 Totale valore stimato per l'intero €583.254,00

TOTALE VALORE STIMATO SOLUZIONE N.2 € 1.185.654,50

Di seguito viene indicato il valore stimato secondo i diritti dei soci illimitatamente responsabili individuati dall'atto giudiziario di Fallimento:

17-Redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

SOLUZIONE DI VENDITA N.1

LOTTO N.1

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.1 € 331.500,00

DIRITTI DELL'INTERA PROPRIETA' DEL BENE "A"

DIRITTI DI 2/3 DELL'INTERA PROPRIETA' DEI BENI "B" "C"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"A"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €

Bene "A" Fabbricato civile di un solo piano fuori terra, costituito da locali adibiti in parte ad abitazione non abitabile e in parte a rimessa, oltre a corte. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 57 senza subalterni. La località è periferica rispetto al Centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà; a est con altra Proprietà; sud con fabbricato (particella n.56); a ovest con proprietà (particella n.56).

La destinazione attuale è in parte rimessa per attrezzi e veicoli il resto è assimilabile ad un uso abitativo, ma in degrado e non utilizzato.

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"B"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €
"C"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85

Bene "B": Unità immobiliare sita al piano terreno di Fabbricato civile costituito in totale da due piani fuori terra, i locali sono adibiti ad abitazione oltre a soffitta, al piano secondo sottotetto e corte comune al sub. n.3. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 56 subalterno n.2. La località è periferica rispetto al centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico e paesaggistico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà e con fabbricato individuato dalla particella n.57 ; a est con corte privata particella n.57 e strada comunale; a ovest terreno agricolo particella n. 55; a sud con altra proprietà

La destinazione attuale è abitazione di tipo civile.

Bene "C": Unità immobiliare sita al piano primo di Fabbricato civile costituito in totale da due piani fuori terra, i locali sono adibiti ad abitazione, oltre a porzione di soffitta al piano secondo sottotetto e corte comune al sub. n.2. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 56 subalterno n.3. La località è periferica rispetto al Centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico e paesaggistico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà e con fabbricato individuato dalla particella n.57; a est con corte privata particella n.57 e strada comunale; a ovest terreno agricolo particella n. 55; a sud con altra proprietà

La destinazione attuale è abitazione di tipo civile.

LOTTO N.2

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.2 € 84.500,00

DIRITTI DI 2/3 DELL'INTERA PROPRIETA' DEI BENI "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L"

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"D"	TORRE SAN PATRIZIO	C,da VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
"E"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
"F"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
"G"	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€
"H"	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato	3	17660	72,97	100,33
"I"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo	2	4000	15,49€	22,72€
							Seminativo Arborato	2	1190	4,61€	6,76€
"L"	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto Vigneto	U	770	1,79€	3,18€
								1	1640	15,25€	9,32€

Bene "D" "E" "F" "G" "H": I beni terreni costituiscono un unico corpo e ricadono per la maggior superficie nel Comune di Torre San Patrizio e per la restante in Comune di Fermo. A nord la via Villa Zara del Comune di Torre San Patrizio costeggia i terreni e in particolare le particelle n.255 e 252 garantendone l'accesso senza servitù. La porzione di terreno ricadente in Comune di Fermo è costituita dalle particelle n.7 e 8, comunque contigua a quella ubicata nel comune limitrofo, è costeggiata lungo il lato est da una strada vicinale.

Bene "I" "L": Fondi agricoli, ricadenti nel Comune di Torre San Patrizio. Essi distano tra loro catastalmente non più di 10 metri e sono entrambi accessibili come di seguito, il fondo individuato dalla particella n.59 è accessibile direttamente dalla Via Villa Zara, mentre al fondo individuato dalla particella n.55 si accede tramite una servitù di passaggio, sempre dalla via Villa Zara.

LOTTO N.3

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.3 € 579.000,00

DIRITTI DELL'INTERA PROPRIETA'

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"M"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	---
"N"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
"O"	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03

Bene "M" "N" "O": Immobile è sito in Comune di Monte Urano via Papa Giovanni XXIII con accesso dal fronte strada,. Il fabbricato si costituisce in totale da due unità immobiliari e da un lastrico solare per un totale di un piano fuori terra e copertura, distinto in catasto al NCEU foglio n.3 mappale 410 subalterni n.5 - 6 -7. La località è prossima rispetto al centro storico di Monte Urano all'interno del centro abitato nei pressi della rotatoria che collega la strada Provinciale Monturanese al centro storico. Il subalterno n. 7 si compone di locali destinati alla attività di servizio per il pubblico del tipo bar pasticceria con soppalco abitabile a mezzo scala e laboratorio; il subalterno n.6 è composto da un deposito accessibile dalla Via Papa Giovanni

XXIII e, attraverso un disimpegno, dal laboratorio e dai locali del bar, mentre il subalterno n.5 rappresenta il lastrico solare dell'intero edificio.

I confini sono individuati: a nord con strada Comunale Via Papa Giovanni XXIII; a est e a sud con terreno non edificato di altra proprietà; a ovest con lotto edificato; il piano sottostante risulta di altra proprietà;

La destinazione attuale dell'area è di tipo residenziale di completamento.

SOLUZIONE DI VENDITA N.2

LOTTO N.1

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.1 € 339.000,00

DIRITTI DELL'INTERA PROPRIETA' DEL BENE "A"

DIRITTI DI 2/3 DELL'INTERA PROPRIETA' DEI BENI "B" "C" "I" "L"

Bene "A": Fabbricato civile di un solo piano fuori terra, costituito da locali adibiti in parte ad abitazione non abitabile e in parte a rimessa, oltre a corte. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 57 senza subalterni. La località è periferica rispetto al Centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà; a est con altra Proprietà; sud con fabbricato (particella n.56); a ovest con proprietà (particella n.56).

La destinazione attuale è in parte rimessa per attrezzi e veicoli il resto è assimilabile ad un uso abitativo, ma in degrado e non utilizzato.

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
"A"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	57	--	A/5	1	1 Vani	13,43 €

Bene "B": Unità immobiliare sita al piano terreno di Fabbricato civile costituito in totale da due piani fuori terra, i locali sono adibiti ad abitazione oltre a soffitta, al piano secondo sottotetto e corte comune al sub. n.3. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 56 subalterno n.2. La località è periferica rispetto al centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico e paesaggistico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà e con fabbricato individuato dalla particella n.57; a est con corte privata particella n.57 e strada comunale; a ovest terreno agricolo particella n. 55; a sud con altra proprietà

La destinazione attuale è abitazione di tipo civile.

Bene "C": Unità immobiliare sita al piano primo di Fabbricato civile costituito in totale da due piani fuori terra, i locali sono adibiti ad abitazione, oltre a porzione di soffitta al piano secondo sottotetto e corte comune al sub. n.2. L'immobile è sito in Comune di Torre San Patrizio via Villa Zara con accesso dal civico n.40, distinto in catasto al NCEU foglio n.12 mappale 56 subalterno n.3. La località è periferica rispetto al Centro abitato di Torre San Patrizio e risulta in ottima posizione data anche la vicinanza dell'area pubblica comunale di carattere storico e paesaggistico.

I confini sono individuati, a nord con altra proprietà e con fabbricato individuato dalla particella n.57; a est con corte privata particella n.57 e strada comunale; a ovest terreno agricolo particella n. 55; a sud altra proprietà.

La destinazione attuale è abitazione di tipo civile.

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Sub.	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
"B"	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	2	A/2	3	9 Vani	371,85 €

“C”	TORRE SAN PATRIZIO	VIA VILLA ZARA N.40	FM	63814	12	56	3	A/2	3	9 Vani	371,85
-----	--------------------	---------------------	----	-------	----	----	---	-----	---	--------	--------

Bene “I” “L”: Fondi agricoli, ricadenti nel Comune di Torre San Patrizio. Essi distano tra loro catastalmente non più di 10 metri e sono entrambi accessibili come di seguito, il fondo individuato dalla particella n.59 è accessibile direttamente dalla Via Villa Zara, mentre al fondo individuato dalla particella n.55 si accede tramite una servitù di passaggio, sempre dalla via Villa Zara.

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
“I”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	55	Seminativo	2	4000	15,49€	22,72€
							Seminativo Arborato	2	1190	4,61€	6,76€
“L”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	59	Uliveto	U	770	1,79€	3,18€
							Vigneto	1	1640	15,25€	9,32€

LOTTO N.2

PREZZO A BASE D’ASTA DEL LOTTO N.2 € 77.000,00

DIRITTI DI 2/3 DELL’INTERA PROPRIETA’

Bene “D” “E” “F” “G” “H”: I beni terreni costituiscono un unico corpo e ricadono per la maggior superficie nel Comune di Torre San Patrizio e per la restante in Comune di Fermo. A nord la via Villa Zara del Comune di Torre San Patrizio costeggia i terreni e in particolare le particelle n.255 e 252 garantendone l'accesso senza servitù. La porzione di terreno ricadente in Comune di Fermo è costituita dalle particelle n.7 e 8, comunque contigua a quella ubicata nel comune limitrofo, è costeggiata lungo il lato est da una strada vicinale.

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	Part	Qualità	Classe	Consistenza mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
“D”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	65	Seminativo	3	16460	€ 55,26	€ 85,01
“E”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	252	Seminativo Arborato	2	18200	€ 70,50	€ 103,39
“F”	TORRE SAN PATRIZIO	C.DA VILLA ZARA	FM	63814	12	255	Seminativo	2	4970	€ 19,25	€ 28,23
“G”	Fermo		FM	63900	50	8	Seminativo Bosco Alto	5 U	400 440	1,24€ 0,68€	1,86€ 0,14€
“H”	Fermo		FM	63900	50	7	Seminativo Arborato	3	17660	72,97	100,33

LOTTO N.3

PREZZO A BASE D’ASTA DEL LOTTO N.3 € 579.000,00

DIRITTI DELL’INTERA PROPRIETA’

Bene “M” “N” “O”: Immobile è sito in Comune di Monte Urano via Papa Giovanni XXIII con accesso dal fronte strada,. Il fabbricato si costituisce in totale da due unità immobiliari e da un lastrico solare per un totale di un piano fuori terra e copertura, distinto in catasto al NCEU foglio n.3 mappale 410 subalterni n.5 - 6 -7. La località è prossima rispetto al centro storico di Monte Urano all'interno del centro abitato nei pressi della rotatoria che collega la strada Provinciale Monturanese al centro storico. Il subalterno n. 7 si compone di locali destinati alla attività di servizio per il pubblico del tipo bar pasticceria con soppalco abitabile a mezzo scala e laboratorio; il subalterno n.6 è composto da un deposito accessibile dalla Via Papa Giovanni XXIII e, attraverso un disimpegno, dal laboratorio e dai locali del bar, mentre il subalterno n.5 rappresenta il

lastrico solare dell'intero edificio.

I confini sono individuati: a nord con strada Comunale Via Papa Giovanni XXIII; a est e a sud con terreno non edificato di altra proprietà; a ovest con lotto edificato; il piano sottostante risulta di altra proprietà;

La destinazione attuale dell'area è di tipo residenziale di completamento.

BENE	COMUNE	INDIRIZZO	PROV.	CAP	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
“M”	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	5	Lastrico Solare	---	-----	----
“N”	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	6	C/6	2	55mq	93,74
“O”	MONTE URANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	FM	63813	3	410	7	C/1	3	315mq	9094,03

ALLEGATI:

ALLEGATO n.1 – Documentazione catastale

- 1.a. – Estratto di mappa catastale scala 1:2000 Beni compresi nei cespiti n.1 e n.2;
- 1.a. – Estratto di mappa catastale scala 1:2000 Beni compresi nel cespite n.3;
- 1.b. - Visure planimetriche dei Beni “A-B-C-M-N-O”;
- 1.d. – Visure catastali storiche degli immobili;
- 1.e. – Visure catastali per soggetto;

ALLEGATO n.2 – Documentazione Fotografica;

- Bene immobile “A”;
- Beni immobile “B – C” esterno;
- Bene immobile “B” interno;
- Bene immobile “C” interno;
- Beni immobili “I –L”;
- Beni immobili “D-E-F-G-H”;
- Beni immobili “M-N-O”;

ALLEGATO n.3 – ISPEZIONI IPOTECARIE;

- 3.a. - Ispezione ipotecarie per Soggetto;
- 3.b. - Ispezione ipotecarie per Immobile;
- 3.c. - Ispezione ipotecarie Note di Trascrizione;

ALLEGATO n.4 – Certificati stato di residenza-stato di famiglia;

ALLEGATO n.5 – Estratti riassuntivi di atti di matrimonio;

ALLEGATO n.6 – Lettera di richiesta All’ag. Entrate per consultazione contratti affitto;

ALLEGATO n.7 – Contratto di locazione dei Beni “M-N-O”;

ALLEGATO n.8 – Certificato di destinazione del Comune di Torre San Patrizio;

ALLEGATO n.9 – Certificato di destinazione del Comune di Monte Urano;

ALLEGATO n.10 – Certificato di destinazione del Comune di Fermo;

ALLEGATO n.11 - Documentazione amministrativa urbanistica depositata presso gli archivi del Comune di Torre San Patrizio;

- 11.a. - Denuncia di inizio attività del 06/03/1998 prot. n.970,
- 11.b. - fine lavori del 24/08/2001 prot.n.
- 11.c. - Denuncia di inizio attività del 05/06/2001 prot. n.2422,

ALLEGATO n.12 – Documentazione amministrativa urbanistica depositata presso gli archivi del Comune di Monte Urano;

- 12.a.- Elenco documenti ricevuti a seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi.
 - Licenza edilizia prot. n.2361 del 19/11/1964 prat. edilizia n. 83/1964;
 - Licenza edilizia prot. n.3081 del 27/09/1976 prat. edilizia n. 278/1976;
 - Concessione edilizia prot. n.1045 del 23/06/1977 prat. edilizia n. 340/1977;
 - Permesso di costruire n. 27 del 29/04/2004 prat. edilizia n. 34/2004;
 - Permesso di costruire n. 64 del 17/12/2004 prat. edilizia n. 64/2004;
 - Agibilità relativa ai permessi n.27 e 64 del 2004 richiesta con prot. n.348 del 12/01/2005;
 - Permesso di costruire n. 11 del 18/03/2010 prat. edilizia n. 5/2010;
 - Rinuncia volontaria di permesso di costruire n. 11 del 18/03/2010 presentata con prot. 11283 del 11/10/2012;
 - Permesso di costruire n. 34 del 31/10/2012 prat. Edilizia n. 171/2012.(Con tavole allegate).

Grottazzolina li 20/06/2014

**In Fede il Tecnico Estimatore
Arch. Marco Pompei**