

TRIBUNALE DI MACERATA



REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA

contro:



R.G.E. 157/2016

GIUDICE: Dott.ssa Tiziana Tinessa

ELABORATO PERITALE
del 24/03/2017



Tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A1303
iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Macerata
C.F.: FRTLRA81M45C741L
residente a Civitanova Marche (MC) in via Castellara n. 14/9
telefono: 349-7345427
email: laura5881@libero.it
PEC: laura.fratesi@ingpec.eu



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 1 di 93



INDICE



1.	PREMESSA	3
2.	OPERAZIONI PERITALI	5
3.	RISPOSTA AI QUESITI	7
3.1.	QUESITO 1.....	7
3.2.	QUESITO 2.....	26
3.3.	QUESITO 3.....	48
3.4.	QUESITO 4.....	49
3.5.	QUESITO 5.....	50
3.6.	QUESITO 6.....	51
3.7.	QUESITO 7.....	56
3.8.	QUESITO 8.....	57
3.9.	QUESITO 9.....	57
3.10.	QUESITO 10.....	58
3.11.	QUESITO 11.....	65
3.12.	QUESITO 12.....	65
3.13.	QUESITO 13.....	90
3.14.	QUESITO 14.....	91
3.15.	QUESITO 15.....	92
3.16.	QUESITO 16.....	92
4.	ALLEGATI	93



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 2 di 93



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Laura Fratesi, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Macerata, è stata nominata CTU nel procedimento in oggetto, con PEC ricevuta il 07/11/2016. Con invio telematico del 09/11/2016 la sottoscritta dichiara di accettare l'incarico relativo alla procedura esecutiva n. 157/2016 e presta giuramento di rito.

Il giudice fissa il termine per il deposito della relazione scritta al 02/03/2017.

Si autorizza il CTU all'acquisizione in copia di documentazione depositata presso gli uffici pubblici ed alla firma quale richiedente delle eventuali dichiarazioni di variazione dei documenti catastali e sulle richieste di concessione in sanatoria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e presso gli uffici comunali.

Nello specifico, previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria prodotta in atti, nonchè previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, si richiede al CTU di:

- 1. descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*
- 2. individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3. rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4. accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5. indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6. accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa);*
- 7. indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*



8. *precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esegutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
9. *accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
10. *accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
11. *accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*
12. *procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*
13. *verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;*
14. *redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Il G.Es. dispone altresì:

- 15 - *che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;*
- 16 - *che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.*

Da un primo esame della documentazione in atti si individuano i beni oggetto di procedura esecutiva; essi sono situati nel Comune di Poggio San Vicino e sono stati suddivisi in 14 lotti, a seconda della loro collocazione; sono tutti terreni agricoli e soltanto il lotto 1, oltre il terreno, comprende al suo interno un'abitazione e tre magazzini/locali di deposito.



2. OPERAZIONI PERITALI

A seguito di accettazione dell'incarico e di giuramento di rito, previo esame della documentazione in atti, la sottoscritta CTU il giorno 23/12/2016 inviava avviso di sopralluogo presso i luoghi di causa per il giorno 11/01/2017, sia al debitore esecutato che all'avv. legale del creditore procedente Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima.

A causa delle condizioni meteorologiche avverse, che avrebbero reso difficoltose le operazioni peritali, si rinviava al 24/01/2017 il sopralluogo e di seguito al 06/02/2017, informando tramite raccomandata il debitore ed attraverso PEC l'avvocato sopra citato (*allegato 19*).

In precedenza, ovvero il 15/11/2016, si faceva richiesta al Comune di Poggio San Vicino di poter visionare le pratiche edilizie dei fabbricati inclusi nella procedura esecutiva ed il 09/12/2016 si richiedeva al suddetto Comune il certificato di destinazione urbanistica di tutte le particelle oggetto di esecuzione.

In data 09/12/2016 la sottoscritta, autorizzata per l'accesso agli atti, si recava presso il Comune di Poggio San Vicino ed estraeva copia dei progetti edilizi degli edifici pignorati.

Il giorno 22/12/2016 ed il 13/01/2017, il CTU si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata per estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni relative a tutte le unità oggetto di esecuzione (*allegato 16*).

Il 09/01/2017 il CTU richiedeva, all'Ill.mo giudice dell'esecuzione, se la procedura esecutiva in oggetto e quindi la propria perizia ricadessero nell'art. 49 della Legge n. 229 del 15/12/2016, in quanto il Comune di Poggio San Vicino era stato inserito nell'elenco dei comuni colpiti dal sisma; nel contempo si richiedeva una proroga di 30 giorni per la consegna della propria relazione scritta se tale normativa non potesse essere applicata.

Il 10/01/2017 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Tiziana Tinessa rispondeva alla sottoscritta che la sospensione dei termini riguardava soltanto le parti, quindi non si riteneva applicabile al caso in specie l'art. 49 suddetto. Si concedeva al CTU la proroga richiesta, pertanto il nuovo termine per la consegna della relazione risulta essere il 01/04/2017.



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 5 di 93



In data 13/01/2017 e 15/02/2017 la sottoscritta esaminava presso l'Agenzia del Territorio di Macerata (ufficio Catasto) e presso l'Archivio di Stato le cartografie storiche del Comune di Poggio San Vicino e gli accatastamenti degli immobili oggetto di esecuzione.

Il sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione veniva svolto il 06/02/2017 alle ore 10:00, come da ultimo avviso di rinvio del CTU, alla presenza della sottoscritta, di

e dell' , ausiliario del CTU. Come da verbale allegato, si esegue rilievo metrico e fotografico degli edifici; non è presente amministratore di condominio, in quanto trattasi di proprietà private e la proprietà non possiede il libretto di impianto dell'abitazione. Non vi sono affittuari, nè sussistono contratti di comodato d'uso per gli immobili in oggetto. Si prosegue il sopralluogo esaminando visivamente gli appezzamenti di terreno, individuandoli con apposita documentazione fotografica ove possibile, a causa delle difficoltà di accesso degli stessi terreni. La maggior parte si trovano, infatti, in aree boschive e montuose non raggiungibili da strade carrabili.

Nello stesso giorno la sottoscritta CTU si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggio San Vicino per avere delucidazioni in merito alle difformità tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie degli edifici oggetto di esecuzione, ritirando al tempo stesso il certificato di destinazione urbanistica precedentemente richiesto.

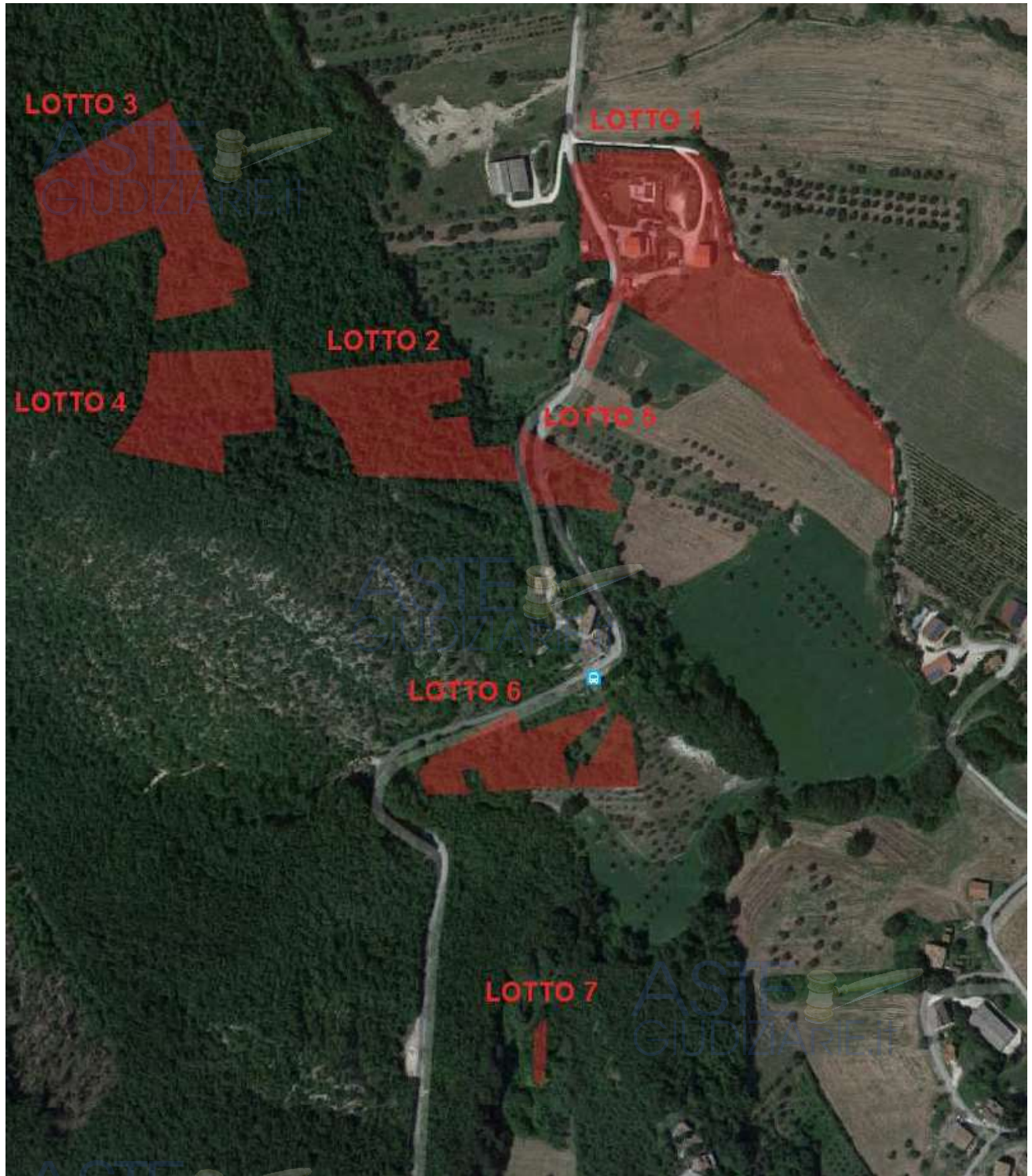


giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 6 di 93



3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. DESCRIVERE I BENI PIGNORATI, ANCHE PER MEZZO DI PLANIMETRIE ED ALLEGANDO ALCUNE FOTOGRAFIE DEGLI STESSI, INDICANDO CON PRECISIONE L'ATTUALE INDIRIZZO (VIA E N. CIVICO)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 7 di 93



LOTTO 1 (fg. 1 - partt. 145 - 182 - 203 - 304 - 433(sub. 1-2-3-4) - 434 - 462 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473)

Nel lotto 1, oltre a diversi appezzamenti di terreno, sono inclusi: un fabbricato rurale nella particella 434, un'abitazione (sub. 2) e due accessori/magazzini (sub. 3 e 4) nella particella 433, inglobati in una corte privata (sub. 1).

Il lotto, che si estende per una superficie di 18.380 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area agricola inclusa nel lotto 1 è per la maggior parte non coltivata o destinata a seminativo; la pendenza del terreno è di circa il 25%, con un dislivello dall'estremo nord (420 m s.l.m.) al limite a sud est (340 m s.l.m.) pari a 80 metri.

Nella parte più a nord sono presenti diversi alberi di ulivo; l'area è costeggiata ad ovest da una strada comunale e ad est da una stradina vicinale sterrata in discesa, con addossata vegetazione arbustiva ripariale. Ogni sua parte è, quindi, facilmente accessibile da strade carrabili. La parte più a nord del lotto, dove sono presenti i fabbricati, risulta recintata con muri in calcestruzzo o in laterizio e rete verde in plastica sorretta da paletti in ferro. Sono presenti due ingressi carrabili, uno ad ovest ed uno a nord, ed un cancello pedonale, disposto sul lato ovest verso la strada comunale.

Il lotto 1, inoltre, è attraversato da una linea elettrica aerea di bassa tensione, sia nella parte di terreno agricolo verso sud-ovest, che al centro dell'area dove si trovano i fabbricati. A tal proposito, in caso di realizzazione di impalcature per lavori di ristrutturazione sugli edifici esistenti, viene prescritta una distanza minima di 5,00 metri dai cavi elettrici per evitare il rischio di elettrificazione, secondo quanto disposto dall'art. 11 del D.P.R. n. 164/1956 - Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

L'area a nord di cui sopra risulta terrazzata tramite muri in cemento, che delimitano una porzione alberata e una parte in cui è presente una piscina e tre gazebi. Questi ultimi sono realizzati con elementi in ferro e lamiera facilmente removibili e basamenti in cemento, mentre la piscina ha una forma a "T" ed è circondata da una bordatura con elementi in cotto; intorno ad essa vi è un'area piastrellata e per arrivarci dei piccoli percorsi pedonali in pietra, integrati nel prato. L'area si presenta in stato di degrado, in



quanto la piscina risulta inutilizzata da tempo e parte della bordatura si è distaccata, così come la pavimentazione attorno ad essa. I gazebi individuati sono tre e, come si evince dalla documentazione fotografica (*allegato 1*), un primo è adiacente alla piscina ed è realizzato con quattro elementi tubolari in ferro verticali ed intelaiatura superiore dello stesso materiale disposta a capanna, ma non è presente alcun elemento di copertura; a terra è presente un basamento in cemento di circa 3,00x4,00 m. Il secondo gazebo si trova dalla parte opposta rispetto al primo ed è realizzato con muretto in laterizio, colonne in blocchetti di cemento, travetti di copertura in legno e copertura piana in lamiera. Il basamento è pavimentato con piastrellatura da esterni ed è utilizzato attualmente come deposito; le dimensioni sono circa 4,20x2,20 m, con altezza di 2,60 m sotto trave. Il terzo gazebo è posto più in alto rispetto alla piscina, inglobato anch'esso nel giardino di pertinenza dell'abitazione, ed è costituito da quattro tubolari in ferro verticali delle stesse dimensioni del primo gazebo, l'orditura della copertura a capanna è in legno ed esso risulta coperto con telo in pvc; anche il suo basamento è un piccolo piazzale in calcestruzzo di dimensioni pari a 2,70x3,10 m, e l'altezza va da un massimo di 2,75 m ad un minimo di 2,30 m.

I suddetti gazebi sono stati realizzati in maniera precaria, senza un progetto strutturale che ne possa garantire l'idoneità statica/sismica e, come dimostra la documentazione fotografica allegata, sono in evidente stato di degrado, sia per la corrosione degli elementi in ferro, che per l'usura degli elementi in legno.

Sulla corte più prossima all'edificio principale è, inoltre, presente un forno a legna da esterni ed un lavandino. Il resto della corte esterna è composto da porzioni di prato/giardino, delimitate da muretti in laterizio o calcestruzzo e parti asfaltate o in terra battuta per il transito delle auto. Sul lato est è presente una recinzione in rete plastificata, sorretta da pali in cemento.





All'interno del lotto 1 si trovano quattro fabbricati, indicati con i rispettivi riferimenti catastali nella foto aerea.

Tre di questi appartengono alla particella 433 e vengono di seguito descritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

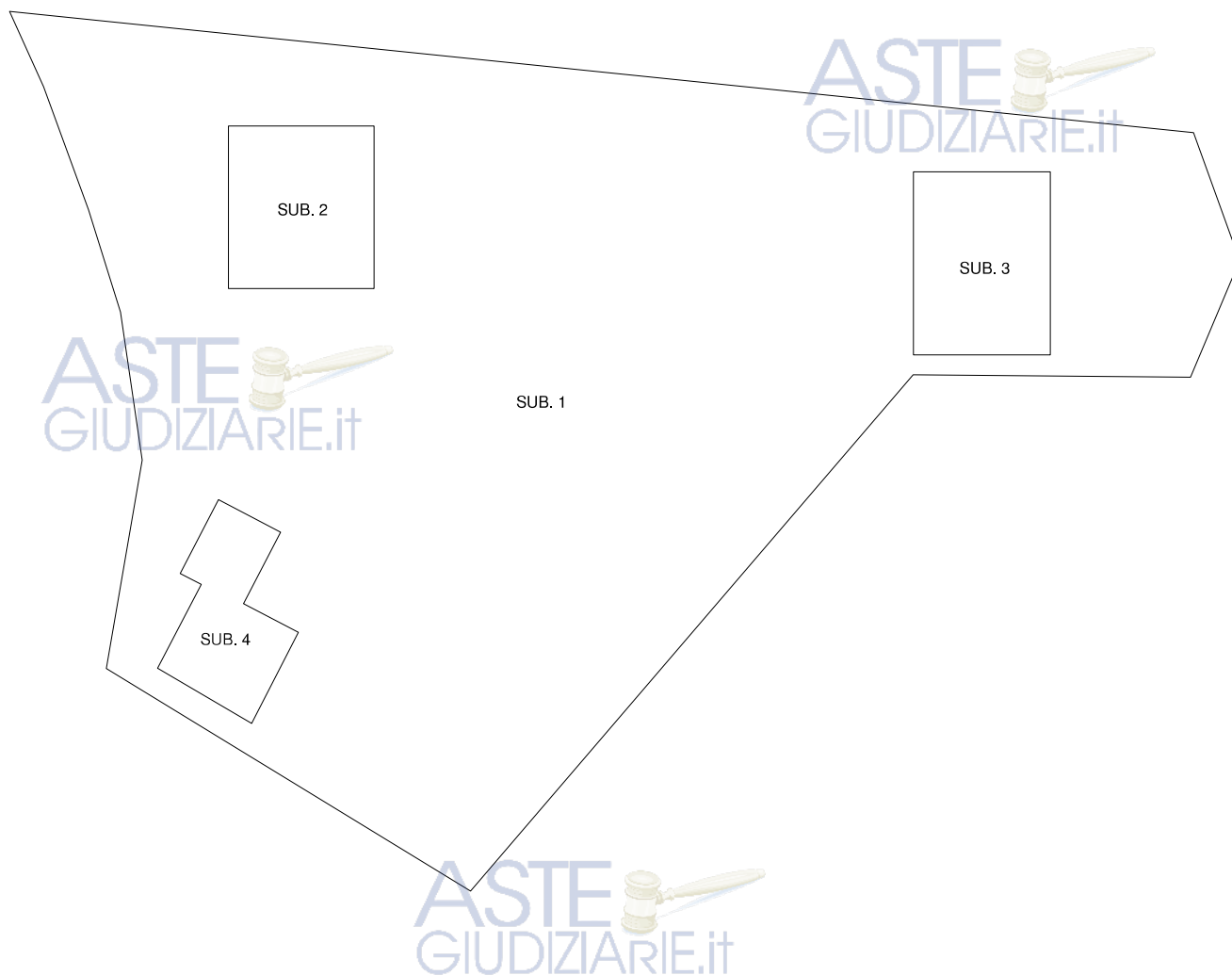
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 10 di 93

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOGLIO 1 - PART. 433



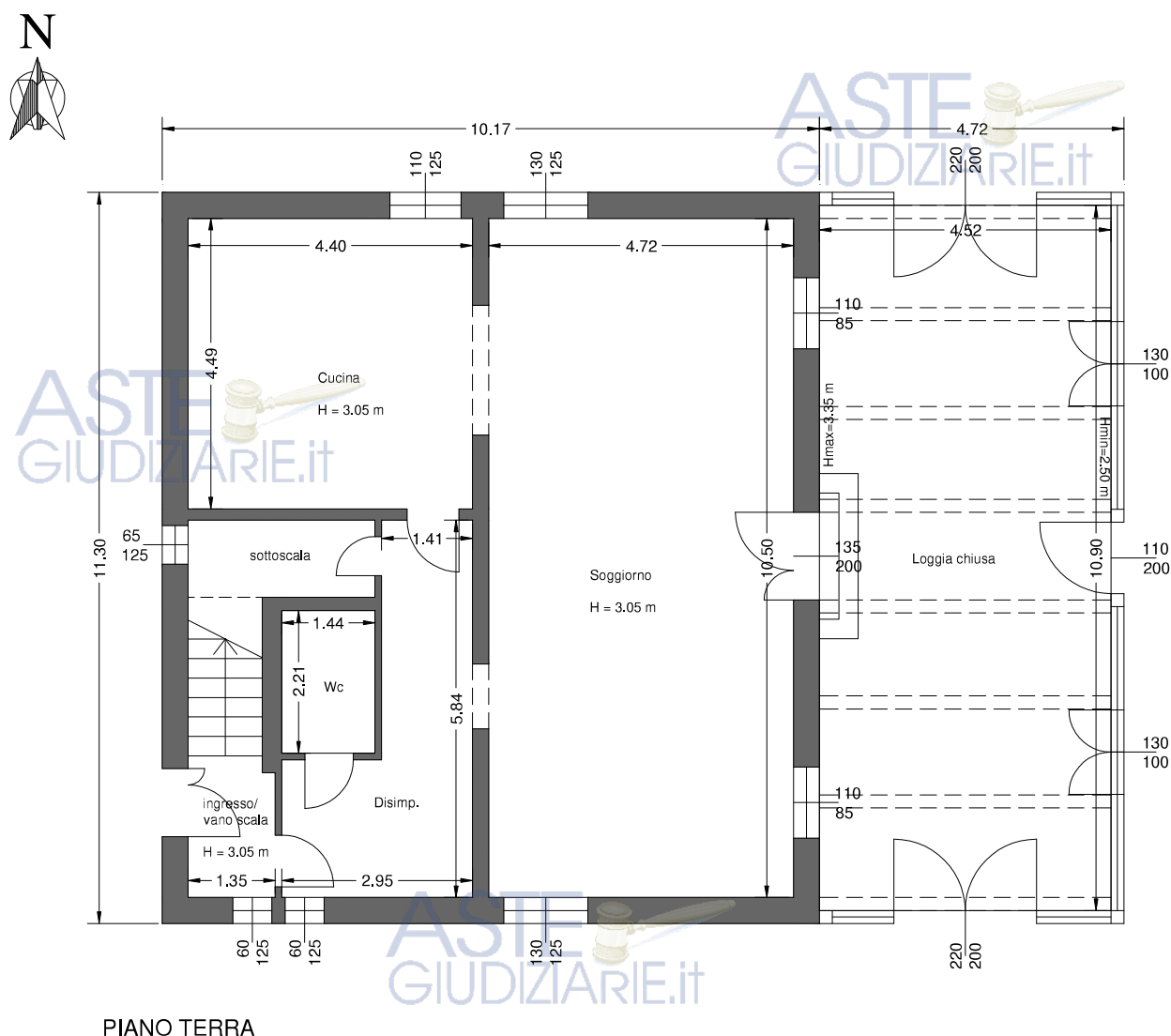
Il primo edificio, contraddistinto con il subalterno 2, è una civile abitazione, composta da un piano terra, un piano primo e una soffitta praticabile, con dimensioni planimetriche di circa 10,00x11,00 metri.

Vi si accede dalla strada comunale, posta ad ovest del lotto, tramite i due ingressi carrabili ed uno pedonale, precedentemente menzionati, e si trova in località Palazzo n. 7. La struttura portante è in muratura; i muri esterni sono in laterizio pieno a tre teste, mentre il muro centrale di spina è dello stesso materiale, ma a due teste; esternamente il fabbricato appare intonacato con malta cementizia. La copertura a capanna ed i solai del primo piano e della soffitta sono realizzati con travi prefabbricate ed elementi in terracotta; i cornicioni sono in c.a. a vista così, come il balcone al primo piano.



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 11 di 93



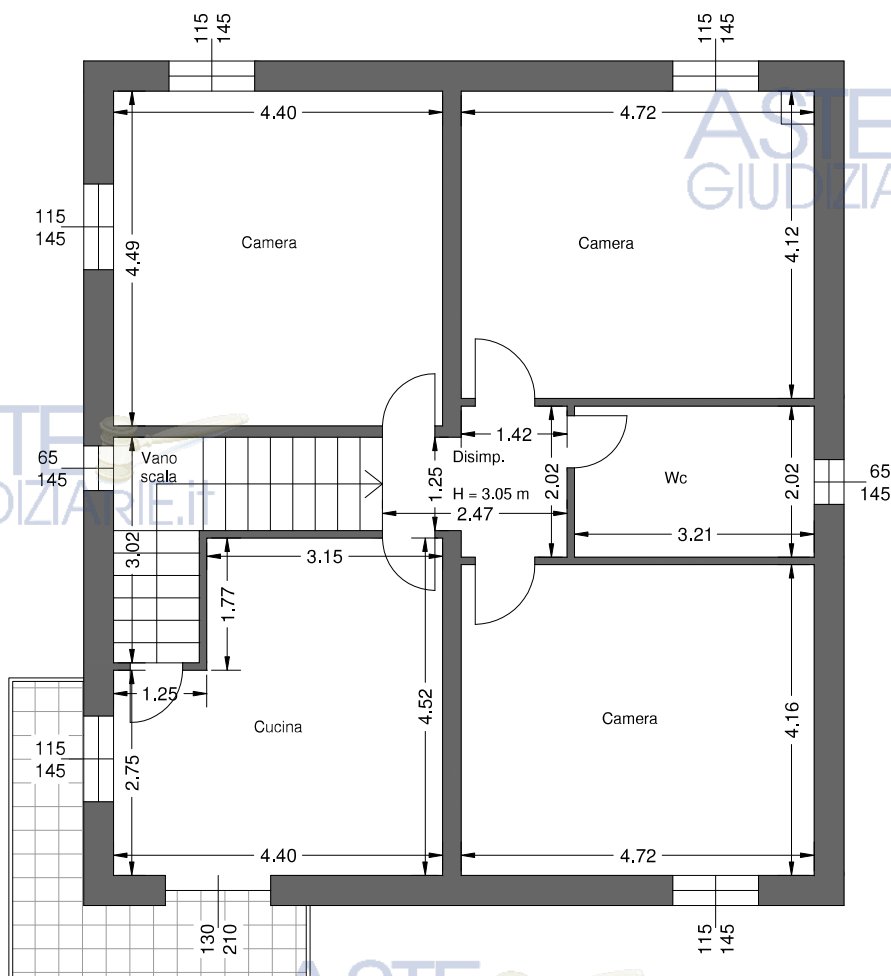


PIANO TERRA

Al piano terra si accede tramite un portone in legno posto sul lato sud-ovest; all'interno è presente un ampio soggiorno con camino e stufa a legna, una cucina abitabile, un disimpegno ed un wc completo di tutti i servizi igienici e doccia.

L'altezza netta degli ambienti è pari a 3,05 m; i pavimenti sono in laterizio ed in cotto, le pareti interne sono in parte intonacate e, nella parte più bassa, sono rivestite in legno.

Collegata con il soggiorno tramite un portone in legno, posta ad un livello più basso, si trova, sul lato est, una loggia. Questa presenta struttura portante, pareti verticali e copertura in legno, è quasi totalmente vetrata e dotata di aperture verso la corte esterna su tutti e tre i lati. L'altezza massima si ha nel lato addossato all'edificio principale ed è pari a 3,35 m, mentre su lato opposto, dato che la copertura è inclinata a falda unica, si ha un'altezza di 2,50 m.



PIANO PRIMO

Al piano primo si accede tramite una rampa di scale posta all'ingresso ed in esso si trovano tre camere, una cucina ed un wc. Quest'ultimo, piastrellato a terra e sulle pareti verticali, è completo di tutti i servizi igienici e vasca da bagno; all'interno è presente una caldaia a gas tradizionale.

Le camere sono tutte dotate di ventilconvettori per il raffrescamento estivo, piastrellate e tinteggiate in maniera differente l'una dall'altra.

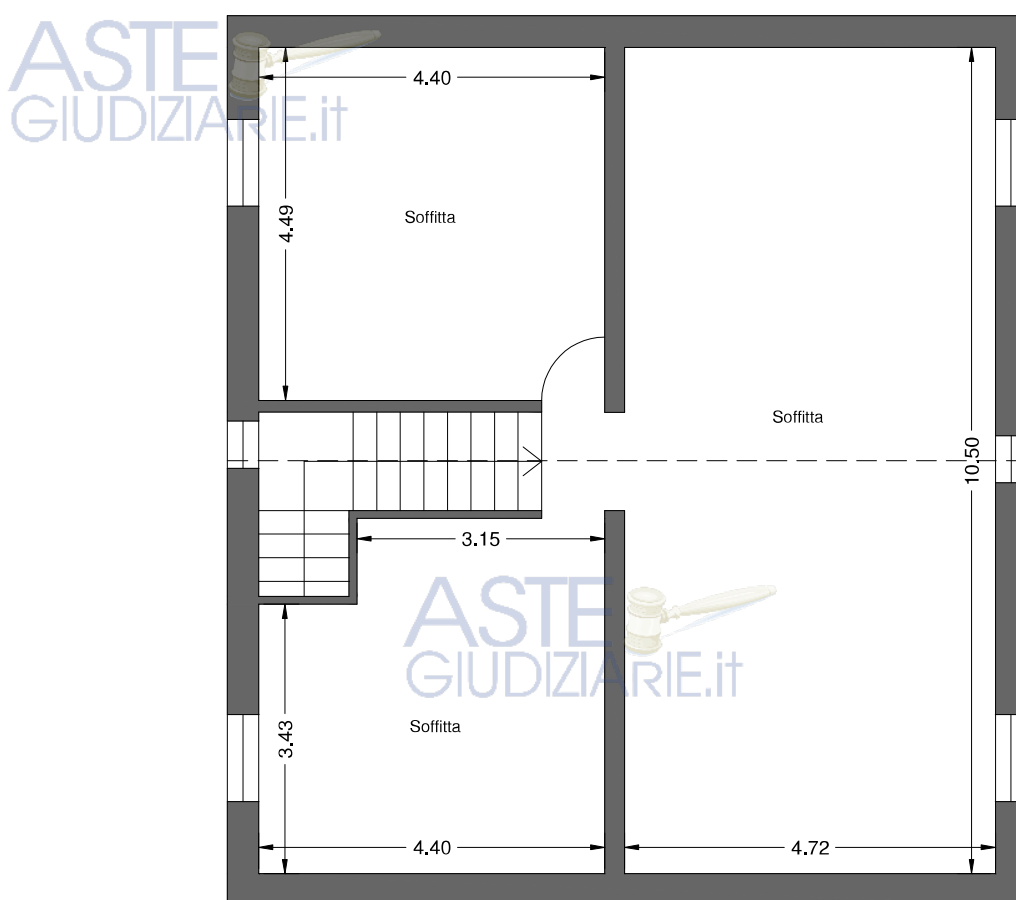
Anche la cucina è dotata di split per il raffrescamento estivo, di camino e balcone esterno; la pavimentazione è in mattonelle di cemento con graniglia. Da essa si accede alla soffitta, tramite una rampa di scale.

Tutti gli ambienti del piano terra e del primo sono dotati di sistema di riscaldamento a radiatori, alimentato dalla stufa a legna posta nel soggiorno al piano terra. Tale sistema

puo' essere sostituito o supportato dalla caldaia che si trova nel wc al primo piano che, oltre ad alimentare i radiatori, serve per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono tutti in legno con doppio vetro, senza rivestimento basso emissivo, al piano terra sono presenti solo tendaggi come sistemi oscuranti, mentre al primo piano, oltre alle tende, vi sono le tapparelle, inserite in cassonetti non isolati.

L'altezza netta di tutti i locali e di 3,05 m.



PIANO SECONDO

La soffitta non risulta tinteggiata, nè piastrellata a terra; è composta essenzialmente da tre ambienti principali e vi sono aperture sulle pareti verticali ed anche un piccolo lucernario; non è riscaldata e viene utilizzata essenzialmente come ripostiglio.

Si sottolinea la presenza al piano primo di lievi fessurazioni di intonaco, presenti sulle pareti interne e sul muro di spina portante centrale. Altre fessure si riscontrano sul soffitto, in prossimità dell'incontro tra le pareti esterne ed il solaio di interpiano.



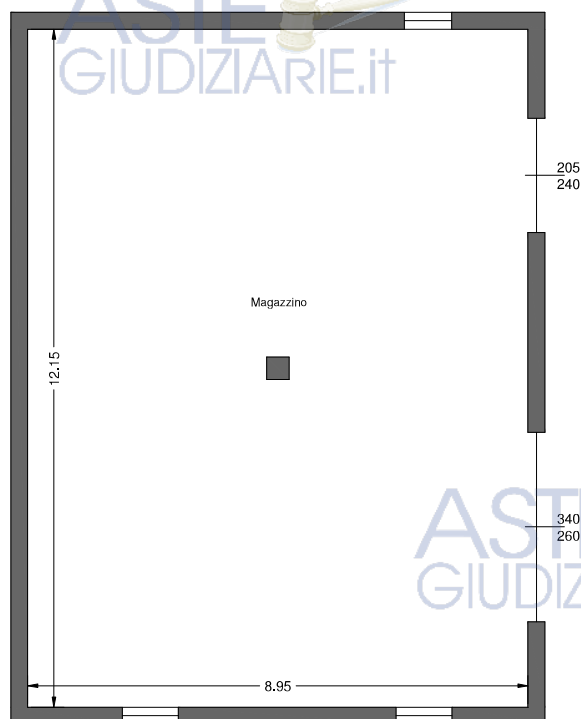
Fessure più evidenti si sono riscontrate sul massetto della soffitta ed anche sul solaio di copertura, in vicinanza delle pareti esterne e nelle zone laterali più basse.

Un'accurata valutazione strutturale e sismica di tali fessure non è al momento affrontabile, non si riscontrano, comunque, elementi che possano far ritenere inagibile l'edificio, ma per giungere a conclusioni più certe sono necessari ulteriori ricerche ed approfondimenti.

Sono, inoltre, presenti fenomeni di muffe/infiltrazioni in corrispondenza del colmo di copertura.

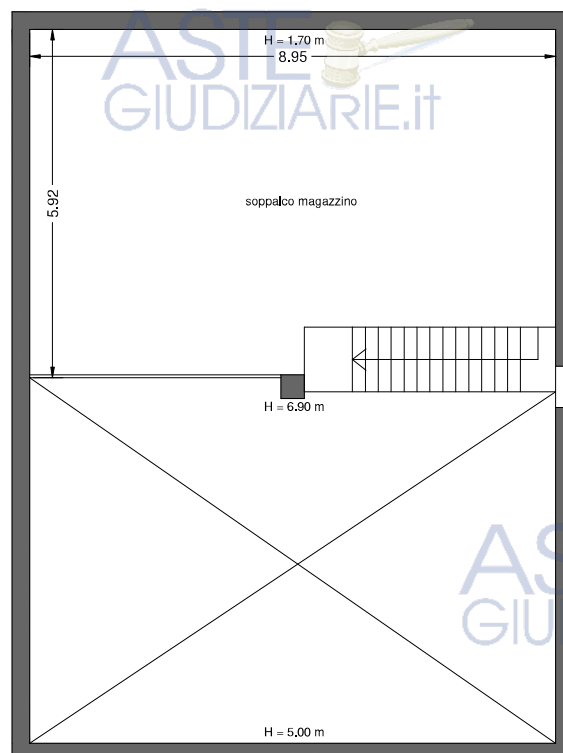
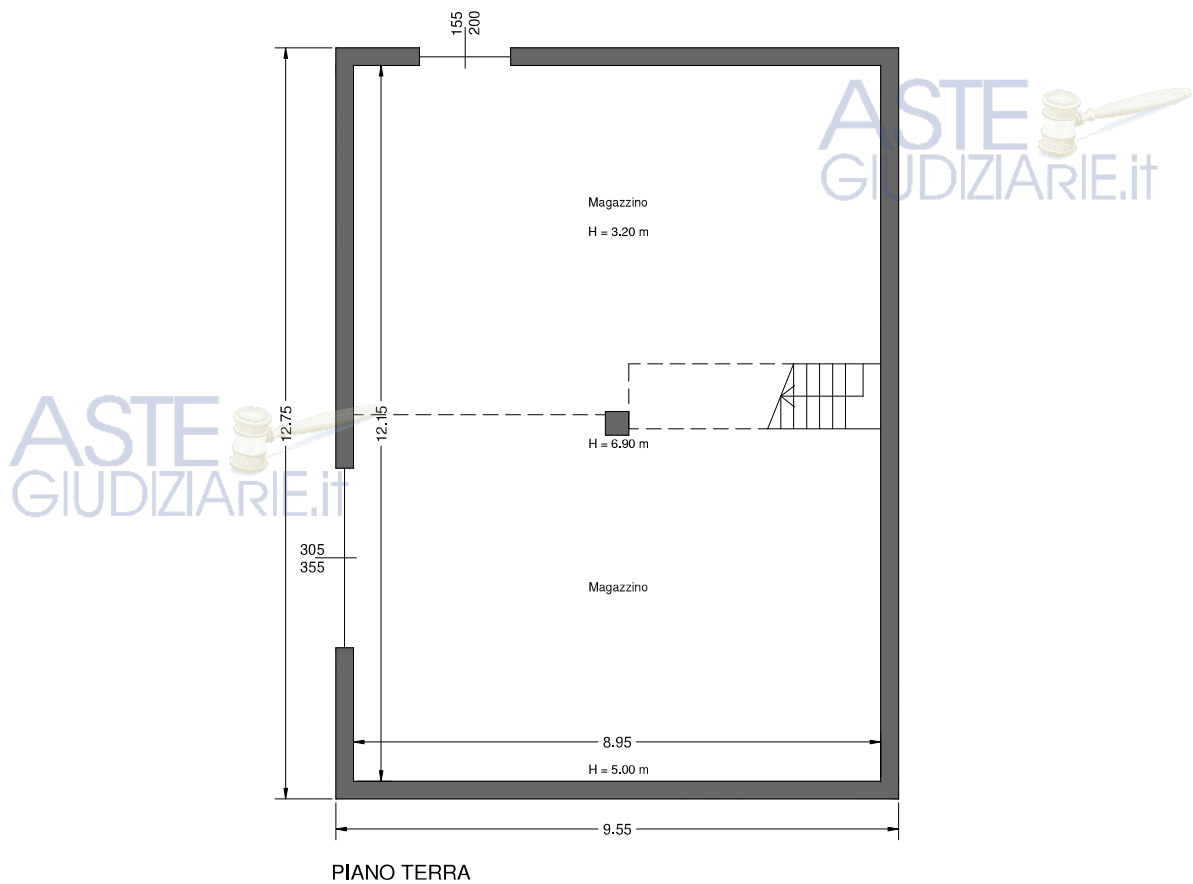
Quanto descritto viene supportato dalla documentazione fotografica allegata (*allegato 1*), le cui immagini sono indicate da coni ottici sulle planimetrie del piano terra, primo e della soffitta.

All'interno della stessa particella 433 è presente un magazzino, contraddistinto con il subalterno 3, composto da un piano seminterrato ed un piano terra, con pianta rettangolare di dimensioni 12,75 m x 9,55 m.



PIANO SEMINTERRATO



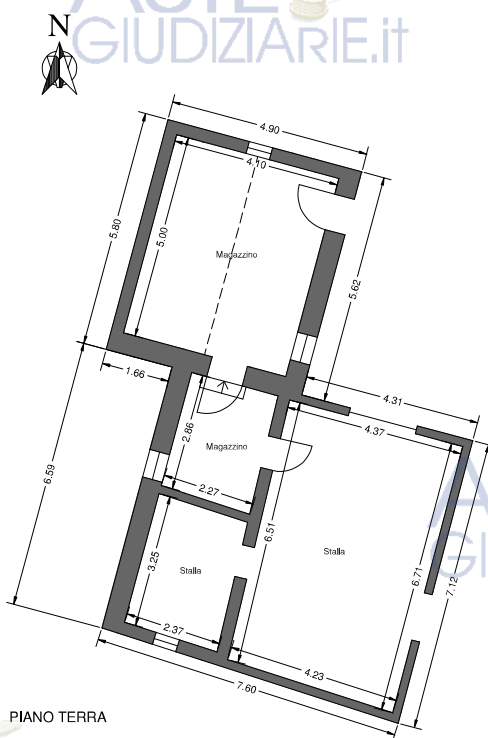


SOPPALCO

Il fabbricato è realizzato con struttura portante mista; le pareti esterne sono portanti, a loro supporto è inserito al centro del magazzino un pilastro in calcestruzzo armato che sorregge, tramite una trave di colmo in c.a., la copertura e tramite una trave calata in c.a., il solaio di interpiano che divide il piano terra dal piano seminterrato. Le murature perimetrali suddette sono al piano interrato in blocchi di cemento, mentre al piano terra sono in blocchi di laterizio. Tali muri non sono intonacati nè all'interno nè all'esterno. Il tetto è a capanna con solaio misto in travetti prefabbricati di cemento, tavelle in laterizio e rivestimento con tegole; la stessa tipologia di solaio latero-cementizio divide i due livelli.

Al piano terra si accede attraverso un'ampia apertura sul lato ovest e da un portone posto a nord; al suo interno si trova un soppalco in legno, al quale si accede attraverso una scala in ferro. Al piano interrato si accede dal lato est, attraverso due grandi aperture. Entrambi i piani non sono pavimentati, ma vi è un battuto di terra. Attualmente sono utilizzati come depositi ed al loro interno è presente impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti tramite neon.

Nella particella 433 è presente un'altro magazzino, contraddistinto con il subalterno 4, composto da un solo piano e con forma planimetrica a "L".



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 17 di 93

Esso si trova nella parte nord-est del lotto e costeggia la strada comunale della località Palazzo. E' realizzato con struttura muraria portante in laterizio e doppia copertura; una parte del tetto è a capanna ed è in laterocemento e l'altra parte ad unica falda è in legno; sono rivestite entrambe all'esterno con coppi in laterizio.

L'edificio risulta tinteggiato sia all'esterno che all'interno e pavimentato; gli infissi sono in parte in legno ed in parte sono assenti. Si compone all'ingresso da un ambiente con camino e lavello, vi è poi un piccolo disimpegno piastrellato, con attacco per altro lavandino e di seguito vi sono due ambienti utilizzati come stalla.

L'intero fabbricato, seppur utilizzato come deposito e pollaio attualmente, versa in evidente stato di degrado strutturale, data la presenza di numerose fessurazioni più o meno ampie e visibili sia nelle murature esterne, che nei muri interni. Per determinare l'agibilità dello stabile sono comunque necessarie opportune verifiche di maggior dettaglio, non attuabili in questa sede.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

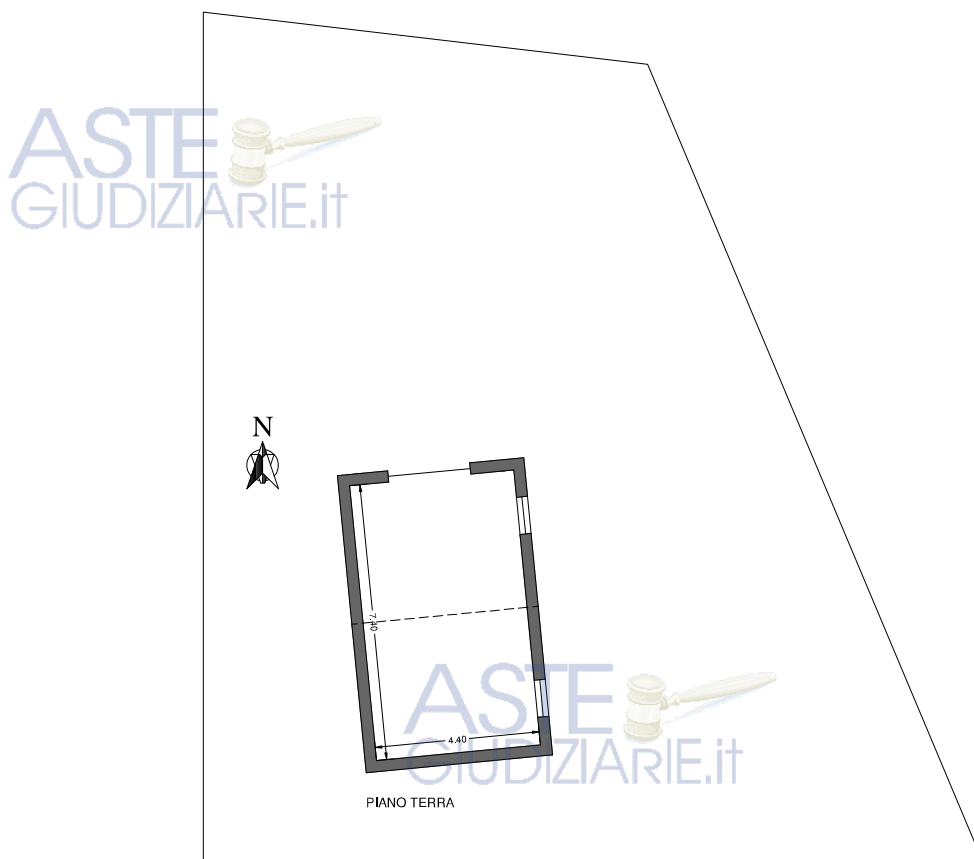
ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 18 di 93



All'interno del lotto 1 è compreso un piccolo terreno, contraddistinto con la particella 434, contenente un ulteriore magazzino/rudere. L'appezzamento si trova di fronte all'abitazione principale descritta in precedenza, dalla parte opposta della strada comunale.

FOGLIO 1 - PART. 434



Si tratta di vecchio fabbricato rurale abbandonato ed in disuso, a pianta rettangolare di 40 mq, realizzato in muratura e con copertura in laterizio. L'edificio appare intonacato e con pavimentazione in mattoni parzialmente divelti; risultano quasi interamente mancanti i coppi in copertura, i quali sono stati accatastati all'esterno. Le murature si presentano fortemente ammalorate e lesionate. Pur essendo presenti delle bucatore, per due finestre e per un ampio portone di ingresso, gli infissi non sono ad oggi presenti, quindi l'edificio è in forte stato di degrado, dovuto anche alle infiltrazioni provenienti dalla copertura. Seppure attualmente si possa dichiarare che l'immobile sia un rudere, così come dimostra la documentazione fotografica allegata (*allegato 1*), non è possibile in queste sede determinarne l'agibilità, in quanto sono necessari ulteriori approfondimenti strutturali.



LOTTO 2 (fg. 1 - partt. 294 - 295 - 302 - 303 - 427 - 428)

Il lotto, che si estende per una superficie di 7.380 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 2 è completamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 60% con un dislivello da est (520 m s.l.m.) ad ovest (420 m s.l.m.) pari a 100 metri; essa è accessibile dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 3 (fg. 1 - partt. 76 - 77 - 113 - 114 - 128 - 140 - 155 - 156 - 168 - 402 - 403)

Il lotto, che si estende per una superficie di 10.406 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3,5 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 3 è interamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 50%, con un dislivello da est (570 m s.l.m.) ad ovest (470 m s.l.m.) pari a 100 metri; essa non è accessibile da strade carrabili, ma è raggiungibile attraverso sentieri pedonali sterrati, percorribili a partire dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 4 (fg. 1 - partt. 292 - 293 - 425 - 426)

Il lotto, che si estende per una superficie di 6.140 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3,5 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 4 è interamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 50%, con un dislivello da est (590 m s.l.m.) ad ovest (520 m s.l.m.) pari a 70 metri; essa non è accessibile da strade carrabili, ma raggiungibile attraverso sentieri pedonali sterrati, che partono dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 5 (fg. 1 - partt. 305 - 316 - 429)

Il lotto, che si estende per una superficie di 2.090 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 2,5 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 5 è in parte boschiva ed in parte destinata a seminativo e canneto; la pendenza del terreno è inferiore al 30%, con un dislivello da est (420 m



s.l.m.) ad ovest (380 m s.l.m.) pari a 40 metri; essa è accessibile dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 6 (fg. 1 - partt. 226 - 228 - 229 - 230 - 232)

Il lotto, che si estende per una superficie di 5.080 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 2 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 6 è destinata a pascolo; la pendenza del terreno è di circa il 30%, con un dislivello da est (410 m s.l.m.) ad ovest (370 m s.l.m.) pari a 40 metri; essa è accessibile dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 7 (fg. 1 - part. 261)

Il lotto, che si estende per una superficie di 290 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 2 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 7 è un piccolo frustolo di terreno boschivo; presenta un dislivello da nord (375 m s.l.m.) a sud (370 m s.l.m.) pari a 5 metri; essa è accessibile soltanto attraverso sentieri pedonali provenienti dalla strada comunale che conduce alla località Palazzo.





LOTTO 8 (fg. 3 - partt. 13 - 253)

Il lotto, che si estende per una superficie di 11.710 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 8 è in parte boschiva ed in parte destinata a pascolo; la pendenza del terreno è di circa il 60%, con un dislivello da est (550 m s.l.m.) ad ovest (470 m s.l.m.) pari a 80 metri; essa non è accessibile da strade carrabili, ma attraverso sentieri pedonali sterrati, provenienti dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 9 (fg. 3 - part. 255)

Il lotto, che si estende per una superficie di 4.810 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 9 è interamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 50% nella parte più ad ovest e del 30% ad est, con la creazione di una gola al centro; le quote altimetriche vanno da un massimo di 570 m s.l.m. sul versante ovest, 550 m s.l.m. al centro della gola, fino a 565 m s.l.m. sul versante est. L'area non è accessibile da strade carrabili, ma solo attraverso sentieri pedonali sterrati, percorribili a partire dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 10 (fg. 3 - part. 59)

Il lotto, che si estende per una superficie di 2.870 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3,5 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 10 è interamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 50%, con un dislivello da sud (690 m s.l.m.) a nord (560 m s.l.m.) pari a 70 metri; essa non è accessibile da strade carrabili, ma tramite sentieri pedonali sterrati, che provengono dalla strada comunale della località Palazzo.



LOTTO 11 (fg. 3 - part. 254)

Il lotto, che si estende per una superficie di 3.000 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3,5 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 11 è interamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 50%, con un dislivello da sud (700 m s.l.m.) a nord (570 m s.l.m.) pari a 70 metri; essa non è accessibile da strade carrabili, ma la si raggiunge da sentieri pedonali sterrati, che provengono dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 12 (fg. 3 - part. 261)

Il lotto, che si estende per una superficie di 1.150 mq, si trova in località Palazzo nel Comune di Poggio San Vicino, a circa 3,5 km dal centro storico, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 12 è interamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 50%, con un dislivello da nord (690 m s.l.m.) a sud (640 m s.l.m.) pari a 50 metri; essa non è accessibile da strade carrabili, ma tramite sentieri pedonali sterrati, provenienti dalla strada comunale della località Palazzo.

LOTTO 13 (fg. 3 - partt. 160 - 161)

Il lotto, che si estende per una superficie di 1.480 mq, si trova tra località Palazzo ed il centro storico del Comune di Poggio San Vicino, a circa 1,5 km da quest'ultimo, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 13 è interamente boschiva; la pendenza del terreno è di circa il 30%, con un dislivello da est (420 m s.l.m.) a ovest (400 m s.l.m.) pari a 20 metri; essa è accessibile da una piccola strada sterrata, percorribile con mezzi agricoli e che si dirama dalla strada comunale principale, che dal centro storico del paese conduce alla località Palazzo.





LOTTO 14 (fg. 5 - part. 91)

Il lotto, che si estende per una superficie di 420 mq, si trova in località Serronchia, a circa 3 km dal centro storico di Poggio San Vicino, in zona agricola "E", secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

L'area inclusa nel lotto 14 è destinata a seminativo; si trova in prossimità di un fosso costeggiato da vegetazione ripariale ed è accessibile tramite strada sterrata, proveniente dalla piccola frazione di Serronchia.

Il terreno è quasi pianeggiante, presenta infatti un dislivello di soli 10 m da est (380 m s.l.m.) a ovest (370 m s.l.m.).

3.2. INDIVIDUARE CATASTALMENTE GLI IMMOBILI, INDICANDO LA CONSISTENZA, LE COERENZE, GLI ATTUALI CONFINI, LA PROVENIENZA, LA TITOLARITÀ, NONCHÉ MENZIONANDO L'EVENTUALE ESISTENZA SU DI ESSI DI DIRITTI REALI DI TERZI (DI GODIMENTO O DI GARANZIA), OVVERO DI SERVITÙ PREDIALI O DI ALTRI VINCOLI OD ONERI

LOTTO 1

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 433;

Categoria catastale: ente urbano;

Superficie: 2.990 mq;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 433 - Subalterno 2;

Categoria catastale: A/3 - Abitazioni di tipo economico;

Classe: U;

Consistenza: 9,5 vani;

Rendita: 441,57 euro;

Indirizzo catastale: Località Palazzo n. 7;

Piano: T - 1 - 2;

Provenienza e titolarità:





Dal sopralluogo effettuato il 06/02/2017 si è riscontrata la presenza di una loggia in legno, posta al piano terra sul lato est dell'edificio; essa non è presente nelle planimetrie catastali.

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 433 - Subalterno 3;

Categoria catastale: C/2 - Magazzini e locali di deposito;

Classe: 2;

Consistenza: 218 mq;

Superficie catastale: 245 mq;

Rendita: 303,99 euro;

Indirizzo catastale: Località Palazzo;

Piano: T - S1;

Provenienza e titolarità:



Dal sopralluogo effettuato il 06/02/2017 si è riscontrato un differente posizionamento di una porta al piano terra, che anzichè trovarsi sul lato ovest, come mostra la planimetria catastale, si trova sul lato nord. Non sono presenti nelle planimetrie catastali il soppalco e la scala, rilevati durante il sopralluogo.

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 433 - Subalterno 4;

Categoria catastale: C/2 - Magazzini e locali di deposito;

Classe: 2;

Consistenza: 61 mq;



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 27 di 93



Superficie catastale: 79 mq;
Rendita: 85,06 euro;
Indirizzo catastale: Località Palazzo;
Piano: T;
Provenienza e titolarità:



Si include nella particella 433 il subalterno 1, che è corte comune esclusiva dei sopra elencati subalterni.

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 434;
Categoria catastale: ente urbano;
Superficie: 360 mq;
Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 434;
Categoria catastale: C/2 - Magazzini e locali di deposito;
Classe: 2;
Consistenza: 33 mq;
Superficie catastale: 73 mq;
Rendita: 46,02 euro;
Indirizzo catastale: Località Palazzo n. 7;
Piano: T;
Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 28 di 93



Dal sopralluogo effettuato il 06/02/2017, per le condizioni in cui si trova, si può affermare che il fabbricato di cui alla part. 434 è un rudere, quindi non attualmente classificabile come edificio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 145;

Qualità: Uliveto;

Classe: U;

Superficie: 1.310 mq;

Reddito dominicale: 3,04 euro;

Reddito agrario: 6,09 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 182;

Qualità: Vigneto;

Classe: 3;

Superficie: 210 mq;

Reddito dominicale: 0,65 euro;

Reddito agrario: 0,65 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 203;

Qualità: Seminativo;

Classe: 3;

Superficie: 1.000 mq;

Reddito dominicale: 2,84 euro;

Reddito agrario: 5,16 euro;



Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 304;

Qualità: Seminativo arborato;

Classe: 4;

Superficie: 2.520 mq;

Reddito dominicale: 6,51 euro;

Reddito agrario: 9,76 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 462;

Qualità: Seminativo arborato;

Classe: 3;

Superficie: 5.730 mq;

Reddito dominicale: 19,24 euro;

Reddito agrario: 28,11 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 464;

Qualità: Seminativo arborato;

Classe: 3;

Superficie: 410 mq;

Reddito dominicale: 1,38 euro;



Reddito agrario: 2,01 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 465;

Qualità: Uliveto;

Classe: U;

Superficie: 110 mq;

Reddito dominicale: 0,26 euro;

Reddito agrario: 0,51 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 466;

Qualità: Incolto produttivo;

Classe: 1;

Superficie: 32 mq;

Reddito dominicale: 0,01 euro;

Reddito agrario: 0,01 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 467;

Qualità: Incolto produttivo;

Classe: 1;

Superficie: 18 mq;



Reddito dominicale: 0,01 euro;

Reddito agrario: 0,01 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 468;

Qualità: Incolto produttivo;

Classe: 1;

Superficie: 945 mq;

Reddito dominicale: 0,15 euro;

Reddito agrario: 0,05 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 469;

Qualità: Uliveto;

Classe: U;

Superficie: 55 mq;

Reddito dominicale: 0,13 euro;

Reddito agrario: 0,26 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 470;

Qualità: Incolto produttivo;

Classe: 1;



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 32 di 93



Superficie: 30 mq;

Reddito dominicale: 0,01 euro;

Reddito agrario: 0,01 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 471;

Qualità: Uliveto;

Classe: U;

Superficie: 2.314 mq;

Reddito dominicale: 5,38 euro;

Reddito agrario: 10,76 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 472;

Qualità: Incolto produttivo;

Classe: 1;

Superficie: 156 mq;

Reddito dominicale: 0,02 euro;

Reddito agrario: 0,01 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 33 di 93



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 473;

Qualità: Incolto produttivo;

Classe: 1;

Superficie: 190 mq;

Reddito dominicale: 0,03 euro;

Reddito agrario: 0,01 euro;

Provenienza e titolarità:



Dal sopralluogo effettuato in data 06/02/2017 le particelle 145, 468 e 471 risultano inglobate, tramite muri di recinzione e reti plastificate, nella corte interna (part. 433 - sub. 1) ai fabbricati di proprietà dell'Immobiliare San Vicino srl, mentre le partt. 464, 475, 472, 469, 466 e 465 sono parte integrante della sede stradale della Località Palazzo.

LOTTO 2

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 294;

Qualità: Seminativo;

Classe: 6;

Superficie: 3.050 mq;

Reddito dominicale: 5,51 euro;

Reddito agrario: 8,66 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 295;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 2;



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 34 di 93



Superficie: 1.710 mq;

Reddito dominicale: 2,21 euro;

Reddito agrario: 0,53 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 302;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 2;

Superficie: 290 mq;

Reddito dominicale: 0,37 euro;

Reddito agrario: 0,09 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 303;

Qualità: Seminativo;

Classe: 5;

Superficie: 830 mq;

Reddito dominicale: 1,71 euro;

Reddito agrario: 2,79 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 427;

Qualità: Bosco ceduo;



Classe: 2;

Superficie: 820 mq;

Reddito dominicale: 1,06 euro;

Reddito agrario: 0,25 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 428;

Qualità: Seminativo;

Classe: 5;

Superficie: 680 mq;

Reddito dominicale: 1,40 euro;

Reddito agrario: 2,28 euro;

Provenienza e titolarità:



LOTTO 3

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 76;

Qualità: Seminativo;

Classe: 6;

Superficie: 2.140 mq;

Reddito dominicale: 3,87 euro;

Reddito agrario: 6,08 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 36 di 93



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 77;

Qualità: Seminativo;

Classe: 5;

Superficie: 1.830 mq;

Reddito dominicale: 3,78 euro;

Reddito agrario: 6,14 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 113;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 2;

Superficie: 490 mq;

Reddito dominicale: 0,63 euro;

Reddito agrario: 0,15 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 114;

Qualità: Seminativo;

Classe: 6;

Superficie: 500 mq;

Reddito dominicale: 0,90 euro;

Reddito agrario: 1,42 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 37 di 93



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 128;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 2;

Superficie: 940 mq;

Reddito dominicale: 1,21 euro;

Reddito agrario: 0,29 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 140;

Qualità: Pascolo;

Classe: 2;

Superficie: 46 mq;

Reddito dominicale: 0,01 euro;

Reddito agrario: 0,03 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 155;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 2;

Superficie: 170 mq;

Reddito dominicale: 0,22 euro;

Reddito agrario: 0,05 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 38 di 93



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 156;

Qualità: Seminativo;

Classe: 6;

Superficie: 1.150 mq;

Reddito dominicale: 2,08 euro;

Reddito agrario: 3,27 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 168;

Qualità: Seminativo;

Classe: 2;

Superficie: 1.100 mq;

Reddito dominicale: 3,98 euro;

Reddito agrario: 6,25 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 402;

Qualità: Seminativo;

Classe: 5;

Superficie: 940 mq;

Reddito dominicale: 1,94 euro;

Reddito agrario: 3,16 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 39 di 93



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 403;

Qualità: Seminativo;

Classe: 2;

Superficie: 1.100 mq;

Reddito dominicale: 3,98 euro;

Reddito agrario: 6,25 euro;

Provenienza e titolarità:



LOTTO 4

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 292;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 3.360 mq;

Reddito dominicale: 2,60 euro;

Reddito agrario: 1,04 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 293;

Qualità: Seminativo arborato;

Classe: 5;

Superficie: 1.170 mq;

Reddito dominicale: 2,42 euro;

Reddito agrario: 3,93 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 40 di 93



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 425;

Qualità: Pascolo cespugliato;

Classe: U;

Superficie: 840 mq;

Reddito dominicale: 0,09 euro;

Reddito agrario: 0,04 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 426;

Qualità: Seminativo arborato;

Classe: 5;

Superficie: 770 mq;

Reddito dominicale: 1,59 euro;

Reddito agrario: 2,58 euro;

Provenienza e titolarità:



LOTTO 5

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 305;

Qualità: Canneto;

Classe: 2;

Superficie: 460 mq;

Reddito dominicale: 0,48 euro;

Reddito agrario: 1,78 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 41 di 93





Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 316;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 2;

Superficie: 470 mq;

Reddito dominicale: 0,61 euro;

Reddito agrario: 0,15 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 429;

Qualità: Seminativo arborato;

Classe: 3;

Superficie: 1.160 mq;

Reddito dominicale: 3,89 euro;

Reddito agrario: 5,69 euro;

Provenienza e titolarità:

LOTTO 6

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 226;

Qualità: Pascolo arborato;

Classe: U;

Superficie: 640 mq;

Reddito dominicale: 0,33 euro;



Reddito agrario: 0,99 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 228;

Qualità: Pascolo arborato;

Classe: U;

Superficie: 1.910 mq;

Reddito dominicale: 0,99 euro;

Reddito agrario: 2,96 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 229;

Qualità: Pascolo arborato;

Classe: U;

Superficie: 1.180 mq;

Reddito dominicale: 0,61 euro;

Reddito agrario: 1,83 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 230;

Qualità: Pascolo arborato;

Classe: U;

Superficie: 130 mq;



Reddito dominicale: 0,07 euro;

Reddito agrario: 0,20 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 232;

Qualità: Pascolo arborato;

Classe: U;

Superficie: 1.220 mq;

Reddito dominicale: 0,63 euro;

Reddito agrario: 1,89 euro;

Provenienza e titolarità:

LOTTO 7

Riferimenti catastali: Foglio 1 - Particella 261;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 290 mq;

Reddito dominicale: 0,22 euro;

Reddito agrario: 0,09 euro;

Provenienza e titolarità:

LOTTO 8

Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 13;

giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 44 di 93



Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 4;

Superficie: 8.080 mq;

Reddito dominicale: 2,09 euro;

Reddito agrario: 2,09 euro;

Provenienza e titolarità:



Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 253;

Qualità: Pascolo cespugliato;

Classe: U;

Superficie: 3.630 mq;

Reddito dominicale: 0,37 euro;

Reddito agrario: 0,19 euro;

Provenienza e titolarità:



LOTTO 9

Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 255;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 4.810 mq;

Reddito dominicale: 3,73 euro;

Reddito agrario: 1,49 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 45 di 93



LOTTO 10

Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 59;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 2.870 mq;

Reddito dominicale: 2,22 euro;

Reddito agrario: 0,89 euro;

Provenienza e titolarità:



LOTTO 11

Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 254;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 3.000 mq;

Reddito dominicale: 2,32 euro;

Reddito agrario: 0,93 euro;

Provenienza e titolarità:



LOTTO 12

Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 261;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 1.150 mq;

Reddito dominicale: 0,89 euro;

Reddito agrario: 0,36 euro;

Provenienza e titolarità:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 46 di 93





LOTTO 13

Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 160;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 440 mq;

Reddito dominicale: 0,34 euro;

Reddito agrario: 0,14 euro;

Provenienza e titolarità:

Riferimenti catastali: Foglio 3 - Particella 161;

Qualità: Bosco ceduo;

Classe: 3;

Superficie: 1.040 mq;

Reddito dominicale: 0,81 euro;

Reddito agrario: 0,32 euro;

Provenienza e titolarità:

LOTTO 14

Riferimenti catastali: Foglio 5 - Particella 91;

Qualità: Seminativo;

Classe: 3;

Superficie: 420 mq;

giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 47 di 93



Reddito dominicale: 1,19 euro;

Reddito agrario: 2,17 euro;

Provenienza e titolarità:



I riferimenti descritti sono contenuti nella documentazione catastale allegata (*allegati 2-15*).

3.3. RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, QUELLA DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE E QUELLA ACCERTATA ATTRAVERSO L'ESAME DEI REGISTRI IMMOBILIARI, SEGNALANDO EVENTUALI VARIAZIONI DEI DATI CATASTALI (P. ES. A SEGUITO DI FRAZIONAMENTI O RICLASSIFICAZIONI)

L'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quanto esaminato nei registri immobiliari e nelle visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione, per la parte riguardante i terreni.

Per quanto riguarda gli immobili, invece, di cui al foglio 1 - part. 433, si segnala che nel subalterno 2 vi sono 9,5 vani e non 9 e la rendita è di 441,57 euro e non 418,33 euro.

Nel subalterno 3 la classe è 2 e non 1 e la rendita è di 303,99 euro e non 258,95 euro.

Nel subalterno 4 la classe è 2 e non 1 e la rendita è di 85,06 euro e non 72,46 euro.

Vi è corrispondenza, riguardo gli immobili oggetto di esecuzione, tra la nota di trascrizione presente agli atti e quella esaminata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, anche se si segnala che in entrambi i casi per l'immobile di cui al foglio 1 - part. 433 - sub. 2 sono stati trascritti 9 vani anziché 9,5, come da visura catastale .



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 48 di 93



3.4. ACCERTARE SE L'INTESTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO (O AI DEBITORI ESECUTATI) SIA CONFORME AI PASSAGGI DI PROPRIETÀ NELL'ULTIMO VENTENNIO

LOTTO 1 (fg. 1 - part. 433)

Attuale proprietà: - nuda proprietà per i fabbricati dal 06/02/2007 e usufruttuaria dal 07/11/2006;

Anteriormente al ventennio l'immobile era di proprietà di

01/06/2000: Donazione di di nuda proprietà con atto notarile del notaio rep. 63778/19890, trascritto il 15/06/2000 Reg. Part. n. 4924;

06/02/2007: Compravendita tra per nuda proprietà con atto notarile del notaio , trascritto il 13/02/2007 Reg. Part. n. 1765;

26/01/2016: Inefficacia totale della suddetta compravendita rep. 3796/2009, trascritta il 03/02/2016 Reg. Part. n. 202.

(fg. 1 - 145 - 182 - 203 - 304 - 434 - 462 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473)

Attuale proprietà: proprietà dal 06/02/2007;

Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà di

15/06/2000: Compravendita tra con atto notarile del notaio rep. 63778/19890, trascritto il 15/06/2000 Reg. Part. 4925;

06/02/2007: Compravendita tra con atto notarile del notaio rep. 17374/4497, trascritto il 13/02/2007 Reg. Part. n. 1765;

26/01/2016: Inefficacia totale della suddetta compravendita rep. 3796/2009, trascritta il 03/02/2016 Reg. Part. n. 202.

LOTTE 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

Attuale proprietà: - proprietà dal 06/02/2007;

Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà di

15/06/2000: Compravendita tra . . . con atto
notarile del notaio rep. 63778/19890, trascritto il 15/06/2000 Reg.
Part. 4925;

06/02/2007: Compravendita tra . . . con atto
notarile del notaio rep. 17374/4497, trascritto il 13/02/2007 Reg.
Part. n. 1765;

26/01/2016: Inefficacia totale della suddetta compravendita rep. 3796/2009, trascritta il
03/02/2016 Reg. Part. n. 202.

3.5. INDICARE LE SINGOLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO, VISIONANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI

LOTTE 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

12/08/2008: ipoteca giudiziale di euro 120.000, iscritta il 19/09/2008 al Rep. 483/2008, Reg. Part. n. 3548 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. A.R. domiciliata a Recanati, località Squartabue, iscritta contro

14/11/2008: domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 19/11/2008 al Rep. 11297/2008, Reg. Part. n. 11287, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. A.R. con sede ad Arezzo, trascritta contro

06/11/2009: domanda giudiziale di accertamento simulazione atti, trascritta il 12/01/2010 al Rep. 12661, Reg. Part. n. 283, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA, con sede a Falconara Marittima, trascritta contro

04/10/2011: domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 18/11/2011 al Rep. 10060, Reg. Part. n. 10435, a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., con sede a Verona, contro

16/10/2008: ipoteca giudiziale di euro 100.000, iscritta il 02/02/2016 al Rep. 2319, Reg. Part. n. 171, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA, con sede a Falconara Marittima, iscritta contro ;



21/06/2016: pignoramento immobili, trascritto il 13/07/2016 al Rep. 2182, Reg. Part. n. 6595, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA, con sede a Falconara Marittima, trascritto contro

3.6. ACCERTARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI E LA CONFORMITÀ DEGLI EDIFICI ALLE NORME URBANISTICHE, NONCHÉ LA LORO AGIBILITÀ; NEL CASO IN CUI VENGANO RILEVATE IRREGOLARITÀ EDILIZIE, PRECISARE SE ESSE SIANO SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO E -OVE POSSIBILE- CON QUALE SPESA (INDICATIVA)

LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

Secondo il certificato di destinazione urbanistica (*allegato 20*), trattasi di terreni con destinazione urbanistica "E" = Zona agricola, zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e, comunque, in ottemperanza alla Legge Regionale 08.03.1990 n. 13 (Norme Edilizie per il Territorio Agricolo).

Le particelle risultano interessate da vincoli paesistici.

LOTTO 1

(fg. 1 - part. 433 - sub. 1 corte comune)

La prima pratica edilizia di recinzione che riguarda la corte è stata presentata al Comune il 01/10/1994 da _____, per la realizzazione di un cordolo in cemento alto 35 cm e superiore rete metallica a maglie alta 2,00 m. A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia dell'11/11/1994, viene rilasciata autorizzazione edilizia n. 26 del 03/12/1994.

In data 19/02/2001, a seguito di sopralluogo da parte di tecnici comunali, viene emessa ordinanza di demolizione, la n. 1 del 19/02/2001, per opere di escavazione e rimodellamento del terreno; risultavano essere stati realizzati due muretti di contenimento in blocchi di cemento a sud-est dell'abitazione.

In data 09/04/2001 viene presentato progetto di sanatoria per il marciapiede esterno di larghezza 1,00 m sui lati nord, ovest e sud, per tre muri in blocchi di mattoni riempiti di calcestruzzo armato, con funzione di recinzione e contenimento della terra, per un

piazzale in calcestruzzo tutto intorno all'abitazione principale ad eccezione del lato sud e per un piazzale sempre in calcestruzzo tra il fienile ed uno dei muri di contenimento della terra.

A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi il 24/05/2001, si rilascia la concessione di sanatoria n. 2 dell'11/06/2001.

Nel contempo, il 04/12/2000, viene presentata richiesta da parte del

per opere di recinzione sul lato sud del lotto, lungo la strada comunale.

Secondo la relazione tecnica questa si componeva di un muro di cinta alto 80 cm a distanza di 80 cm dal ciglio stradale sulla proprietà del e con superiore rete metallica plasticata, sorretta da paletti in ferro ed alta 1,50 m.

A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi il 24/05/2001, si rilascia l'autorizzazione edilizia n. 3 dell'11/06/2001, prescrivendo che la recinzione fosse posta a 1,00 m dal confine stradale e che il cordolo di base avesse un'altezza massima di 30 cm e la rete metallica di 1,00 m.

Allo stato attuale, all'interno del lotto 1, sono presenti più muri di contenimento terra rispetto a quelli autorizzati con le pratiche suddette, inoltre su tutto il lato nord è presente muro di recinzione gradonato e rete metallica superiore non autorizzati, così come su lato sud la recinzione realizzata non rispetta le prescrizioni della Commissione Edilizia dell'autorizzazione n. 3 dell'11/06/2001 riguardo l'altezza del cordolo di base e la distanza dal confine stradale.

Non si può affermare che tali opere di recinzione possano essere sanate, tramite apposita pratica da presentarsi al Comune di Poggio San Vicino, poichè le altezze dei vari muri di recinzione, realizzati in parte in difformità ed in parte in assenza di concessione edilizia, non sono conformi a quanto prescritto in passato dalla Commissione Edilizia.

Non è neanche possibile determinare la sanabilità o meno dei tre gazebi e della piscina presenti nel giardino, in quanto realizzati senza alcuna pratica edilizia a supporto.

Per tutte le questioni elencate, realizzate senza concessione o non in conformità con le pratiche edilizie autorizzate, sono necessari maggiori approfondimenti presso l'ufficio tecnico del Comune.



(fg. 1 - part. 433 - sub. 2)

L'edificio è un'abitazione monofamiliare con piano terra, primo e soffitta, situato all'interno della particella 433 di cui sopra.

Il primo progetto dell'edificio è stato presentato al Comune dal giorno 06/04/1972 ed autorizzato il 15/04/1972 con licenza edilizia n. 4; si prevedeva un piano terra adibito a stalla e rimessa attrezzi, un piano primo con tre camere, cucina e wc ed un piano secondo utilizzato come soffitta.

In data 19/02/2001, a seguito di sopralluogo da parte di tecnici comunali, viene emessa ordinanza di demolizione, la n. 1 del 19/02/2001, per opere eseguite in assenza della concessione edilizia; si registrava che la stalla ed il magazzino posti al piano terra erano stati trasformati in soggiorno/cucina, con la modifica di diverse bucatore sui prospetti.

Successivamente, in data 09/04/2001, viene presentato progetto di sanatoria per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra, da parte del proprietario sig.

., usufruttaria del fabbricato. Dalle planimetrie e dai prospetti allegati a tale sanatoria si evince la trasformazione della stalla in soggiorno e della rimessa in cucina, l'aggiunta di un wc e la modifica di alcune finestre e porte-finestre sui prospetti.

A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi il 24/05/2001, si rilascia la concessione di sanatoria n. 2 dell'11/06/2001.

Non è stata trovata, tra le pratiche presenti in Comune, nè la richiesta nè il certificato di agibilità per tale immobile.

Rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate risulta non presente nello stato di fatto la porta indicata nei disegni sul lato sud, o meglio si evidenzia come essa sia stata tamponata successivamente alla pratica di sanatoria, dato che all'interno è visibile una nicchia nel muro.

Inoltre è presente ad oggi e non autorizzata tramite alcuna pratica edilizia, per tutto lo sviluppo del prospetto est dell'edificio ed al piano terra, una loggia in legno, di larghezza pari a circa 4,70 m.

Per quanto riguarda la chiusura della porta finestra, questa può essere sanata attraverso un'apposita pratica edilizia; più complesso risulta essere il discorso di sanabilità o meno della loggia in legno. L'area in cui si trova tutto il lotto 1 è classificata nel Piano di Assetto Idrogeologico come area di versante in dissesto a rischio medio e



pericolosità elevata, pertanto l'art. 13 delle norme tecniche di attuazione del PAI prevede che non possano essere fatte nuove edificazioni in tali zone, ma solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e demolizioni senza ricostruzione. Tali prescrizioni non sono derogabili dalla Legge regionale sul Piano Casa n. 22/2009 e n. 19/2010, in quanto l'art. 4 comma 5 punto c1 specifica che gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente non sono ammessi nelle zone individuate nel piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico come aree di versante in dissesto AVD_P3, come appunto quella in esame.

Tuttavia, secondo i colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, non si può al momento escludere del tutto la sanabilità o meno della loggia in legno senza un esame geologico approfondito del reale rischio di frana della porzione del lotto su cui essa insiste, pertanto tale loggia verrà inclusa nella stima dell'immobile.

(fg. 1 - part. 433 - sub. 3)

La pratica riguardante l'edificio adibito a magazzino/locale deposito è stata presentata al Comune il 15/01/1977 dal sig. _____ per la costruzione di un fienile, con licenza edilizia n. 4 del 07/03/1977.

Non è stata trovata, tra le pratiche presenti in Comune, nè la richiesta nè il certificato di agibilità per tale immobile.

Il fabbricato si componeva di un piano seminterrato e di un piano terra, di dimensioni in pianta di 12,00x 9,40 m.

Al piano seminterrato si trovava una stanza chiusa all'interno ed al piano terra un unico ambiente aperto con due pilastri centrali.

Allo stato attuale l'ingombro dell'edificio, di dimensioni pari a 12,70x9,50 m, è un po' più grande di quello autorizzato. Al piano terra è presente un soppalco in legno accessibile attraverso una scala in ferro, non presente nella pratica edilizia autorizzata, ed il pilastro centrale è unico e non due. Non è presente la stanza chiusa dentro al piano interrato e le aperture sui prospetti sono differenti da quanto precedentemente autorizzato con la pratica del 1977.

Secondo i colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, non si può al momento nè escludere nè dichiarare per certa la sanabilità di tali difformità edilizie; esse necessitano di ulteriori approfondimenti.



(fg. 1 - part. 433 - sub. 4)

Non sono presenti pratiche edilizie per l'immobile e dalle ricerche effettuate non è stato possibile stabilirne con certezza l'epoca di costruzione. Se fosse precedente al 1° Settembre 1967 si applicherebbero le deroghe di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali) e quindi non occorrerebbe alcun tipo di pratica di sanatoria, nè l'edificio dovrebbe essere demolito, se collocato in zona con vincoli paesaggistici.

L'edificio risulta, però, accatastato nel 2006 e nella pratica di accatastamento allegata alla presente relazione (*allegato 2*) si specifica che si tratta di fabbricato realizzato nell'anno 1950. Tale dichiarazione, tuttavia, non può essere considerata probatoria.

Nei progetti esaminati per i suddetti fabbricati, all'interno degli elaborati grafici riguardanti le planimetrie dell'area, l'edificio non veniva mai indicato, a partire dal primo progetto del 1972 per la realizzazione dell'edificio abitativo principale, così come in quello del 1977 per la realizzazione del fienile, in quello del 1994 per la recinzione parziale della proprietà, nè nella richiesta di sanatoria del 2001 e nè nel progetto di recinzione del 2001.

Alla luce di quanto rilevato nell'accatastamento e dalle considerazioni sulla base delle pratiche edilizie trovate in Comune, non si riesce, in sostanza, a determinare con certezza la datazione dell'immobile, quindi non si può determinare ad oggi la sanabilità o meno dello stesso senza maggiori approfondimenti.

(fg. 1 - part. 434)

Non sono presenti pratiche edilizie per l'immobile e dalle ricerche effettuate non è stato possibile stabilirne con certezza l'epoca di costruzione. Se fosse precedente al 1° Settembre 1967 si applicherebbero le deroghe di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali) e quindi non occorrerebbe alcun tipo di pratica di sanatoria, nè l'edificio dovrebbe essere demolito, se collocato in zona con vincoli paesaggistici.

L'edificio risulta, però, accatastato nel 2006 e nella pratica di accatastamento allegata alla presente relazione (*allegato 1*) si specifica che si tratta di fabbricato realizzato nell'anno 1960. Tale dichiarazione, tuttavia, non può essere considerata probatoria.



Nei progetti esaminati per i suddetti fabbricati, all'interno degli elaborati grafici riguardanti le planimetrie dell'area, l'edificio veniva indicato, a partire dal progetto del 1977 e sulla nota di variazione del Catasto di Macerata n. 12 del 1974 (partita n. 275) si indicava sulla particella 434 un fabbricato urbano da accertare di 40 mq, probabilmente riconducibile all'edificio in oggetto.

Alla luce di quanto rilevato nell'accatastamento e dalle considerazioni sulla base delle pratiche edilizie trovate in Comune e nella nota di variazione sopra citata, non si riesce, in sostanza, a determinare con certezza la datazione dell'immobile, quindi non si può determinare ad oggi la sanabilità o meno dello stesso.

3.7. INDICARE SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI O OCCUPATI (E, IN QUESTO CASO, DA CHI E A QUALE TITOLO)

LOTTO 1 (fg. 1 - part. 433)

Gli immobili presenti, di cui ai subalterni 2-3-4, sono occupati da

usufruttuaria, così come dichiarato dalla stessa
durante il sopralluogo del 06/02/2017.

(fg. 1 - partt. 145 - 182 - 203 - 304 - 434 - 462 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473)

Le particelle indicate risultano essere esclusivamente appezzamenti di terreno, nel solo caso della part. 434 è presente un fabbricato rurale inutilizzato ed abbandonato.

LOTTI 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

I lotti indicati risultano essere esclusivamente appezzamenti di terreno.



3.8. PRECISARE SE AL DEBITORE (O AI DEBITORI) SPETTI LA PIENA PROPRIETÀ SUI BENI ESECUTATI OVVERO ALTRO DIRITTO REALE, PER L'INTERO E PER UNA QUOTA

LOTTO 1 (fg. 1 - part. 433)

La nuda proprietà dei fabbricati di cui ai subalterni 2-3-4 è dell
con usufrutto della .

(fg. 1 - 145 - 182 - 203 - 304 - 434 - 462 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473)

La proprietà dei beni è dell

LOTTI 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

La proprietà dei beni è dell'

3.9. ACCERTARE SE I BENI SIANO STATI O MENO ACQUISTATI DAL DEBITORE (O DAI DEBITORI) IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON IL CONIUGE

LOTTO 1 (fg. 1 - part. 433)

La nuda proprietà dei fabbricati di cui ai subalterni 2-3-4 è dell
, con usufrutto della e non è stata acquistata in regime di comunione legale con il coniuge.

(fg. 1 - 145 - 182 - 203 - 304 - 434 - 462 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473)

La proprietà dei beni è dell . e non è stata acquistata in regime di comunione legale con il coniuge.

LOTTI 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

La proprietà dei beni è dell e non è stata acquistata in regime di comunione legale con il coniuge.



3.10. ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEL BENE STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

LOTTO 1

Non vi sono oneri di natura condominiale sugli immobili inclusi nel lotto 1, in quanto non si tratta di edifici appartenenti a più proprietari, ma di proprietà private, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali, che interessino le particelle di terreno.

Gli immobili su di esso presenti, al foglio 1 - part. 433 - sub. 2/3/4 sono in nuda proprietà dell' _____, con usufrutto della _____, quindi l'acquirente può acquistare esclusivamente la nuda proprietà e non l'usufrutto, appartenente a terza persona non debitrice.

I vincoli che possono incidere sull'attitudine edificatoria sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

L'area, secondo il PAI della Regione Marche, ricade interamente in un versante in dissesto a rischio medio (R2) ed è classificata come frana del bacino dell'Esino a pericolosità elevata (F-12-1001 P3). Tale area è sottoposta all'art. 13 delle Norme di Attuazione del PAI, secondo il quale sono consentiti:

- "a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a),b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457;*



d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;

e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;

f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione purché siano attivate opportune misure di allertamento."

Tali prescrizioni non sono derogabili dalla Legge Regionale sul Piano Casa n. 22/2009 e n. 19/2010, in quanto l'art. 4 comma 5 punto c1 specifica che gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente non sono ammessi nelle zone individuate nel piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico come aree di versante in dissesto AVD_P3, come appunto quella in esame.

LOTTE 2 - 3 - 4

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di appezzamenti di terreno, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali.

Gli unici vincoli rintracciabili sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Secondo il PTC della Provincia di Macerata le aree ricadono nelle tavole EN3b ed EN6, all'interno di versanti con pendenza superiore al 30%, pertanto sono soggette



all'applicazione dell'art. 25.3.3 delle norme di attuazione di tale piano, le quali danno prescrizioni sui sistemi colturali.

In base al PTC, i lotti 2, 3 e 4 sono inclusi nelle tavole EN3a ed EN9 e ricadono interamente nella categoria dei boschi a dominanza *Quercus Cerris*, *Quercus Pubescens* e *Carpinus Orientalis*, pertanto devono essere seguite le prescrizioni di cui all'allegato A delle norme tecniche di attuazione, in particolare per i punti 2.1.2 e 2.1.4, che dettano criteri di intervento sulla vegetazione specifica di quelle aree. In base a tale classificazione a bosco (tav. EN 3a) si dovrà applicare anche l'art. 28 di tali norme tecniche.

I lotti sono, inoltre, inclusi nell'ambito di tutela dell'art. 142 - comma 1 lettera g del D.Lgs. n. 42/2004, perciò si presuppone il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prima di ogni intervento su di essi, ad esclusione degli interventi indicati nell'art. 149.

LOTTO 5

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di appezzamento di terreno, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali.

Gli unici vincoli rintracciabili sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il lotto è, infatti, incluso nell'ambito di tutela dell'art. 142 - comma 1 lettera g del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto si presuppone il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prima di ogni intervento su di esso, ad esclusione degli interventi indicati nell'art. 149.

LOTTO 6

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di appezzamento di terreno, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali.

Gli unici vincoli rintracciabili sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è



aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Secondo il PTC della Provincia di Macerata l'area ricade nelle tavole EN3b ed EN6, all'interno di versanti con pendenza superiore al 30%, pertanto è soggetta all'applicazione dell'art. 25.3.3 delle norme di attuazione di tale piano, le quali danno prescrizioni sui sistemi colturali.

Il lotto è, inoltre, incluso nell'ambito di tutela dell'art. 142 - comma 1 lettera g del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto si presuppone il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prima di ogni intervento su di esso, ad esclusione degli interventi indicati nell'art. 149.

LOTTO 7

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di appezzamento di terreno, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali.

Gli unici vincoli rintracciabili sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Secondo il PTC della Provincia di Macerata l'area ricade nelle tavole EN3b ed EN6, all'interno di versanti con pendenza superiore al 30%, pertanto è soggetta all'applicazione dell'art. 25.3.3 delle norme di attuazione di tale piano, le quali danno prescrizioni sui sistemi colturali.

In base al PTC, il lotto 7 è incluso nelle tavole EN3a ed EN9 e ricade interamente nella categoria dei boschi a dominanza Quercus Cerris, Quercus Pubescens e Carpinus Orientalis, dunque devono essere seguite le prescrizioni di cui all'allegato A delle norme tecniche di attuazione, in particolare per i punti 2.1.2 e 2.1.4, che dettano criteri di



intervento sulla vegetazione specifica di quelle aree. In base a tale classificazione a bosco (tav. EN 3a) si dovrà applicare anche l'art. 28 di tali norme tecniche.

Sulla base della sovrapposizione con il PPAR l'area ricade anche nella tavola 5 del sottosistema botanico-vegetazionale, nei complessi oro-idrografici, in particolare nell'area dei boschi e pascoli interclusi n. 12 del gruppo Monte San Vicino, è, pertanto, soggetta alle prescrizioni dell'art. 34 e sottoposta a tutela integrale, di cui agli artt. 26 e 27, secondo le prescrizioni di base transitorie, in quanto il Programma di Fabbricazione di Poggio San Vicino non è adeguato al PPAR.

L'area è inserita anche all'interno delle emergenze geologiche nella tavola 3A del PPAR, nella zona n. 26 Serie Umbro-Marchigiana Gola della Rossa - Monte San Vicino, è, quindi, soggetta all'art. 28 delle NTA del PPAR, il quale, per ambiti di tutela provvisori, rimanda alla tutela integrale degli artt. 26 e 27.

In base alla sovrapposizione con la tav. 12 dei Corsi d'acqua e dei crinali, si può considerare il lotto 7 inserito nel bacino idrografico di 4° ordine e classe 2 in fascia appenninica, data la presenza del torrente Ficano, per cui, sulla base dell'art. 29, sui corsi d'acqua è prescritto un ambito provvisorio di tutela integrale (artt. 26 e 27) a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine di 45 m su ogni lato.

LOTTE 8 - 9 - 10 - 11 - 12

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di appezzamenti di terreno, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali.

Gli unici vincoli rintracciabili sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Secondo il PTC della Provincia di Macerata le aree ricadono nelle tavole EN3b ed EN6, all'interno di versanti con pendenza superiore al 30%, pertanto sono soggette all'applicazione dell'art. 25.3.3 delle norme di attuazione di tale piano, le quali danno prescrizioni sui sistemi colturali.



In base al PTC, i lotti 8, 9, 10, 11 e 12 sono inclusi nelle tavole EN3a ed EN9 e ricadono interamente nella categoria dei boschi a dominanza Quercus Cerris, Quercus Pubescens e Carpinus Orientalis, dunque devono essere seguite le prescrizioni di cui all'allegato A delle norme tecniche di attuazione, in particolare per i punti 2.1.2 e 2.1.4, che dettano criteri di intervento sulla vegetazione specifica di quelle aree. In base a tale classificazione a bosco (tav. EN 3a) si dovrà applicare anche l'art. 28 di tali norme tecniche.

Sulla base della sovrapposizione con il PPAR le aree ricadono anche nella tavola 5 del sottosistema botanico-vegetazionale, nei complessi oro-idrografici, in particolare nell'area dei boschi e pascoli interclusi n. 12 del gruppo Monte San Vicino; sono, per questo, soggette alle prescrizioni dell'art. 34 e sottoposte a tutela integrale, di cui agli artt. 26 e 27, secondo le prescrizioni di base transitorie, in quanto il Programma di Fabbricazione di Poggio San Vicino non è adeguato al PPAR.

L'area è inserita anche all'interno delle emergenze geologiche nella tavola 3A del PPAR, nella zona n. 26 Serie Umbro-Marchigiana Gola della Rossa - Monte San Vicino, è, pertanto, soggetta all'art. 28 delle NTA del PPAR, il quale, per ambiti di tutela provvisori, rimanda alla tutela integrale degli artt. 26 e 27.

LOTTO 13

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di appezzamento di terreno, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali.

Gli unici vincoli rintracciabili sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Secondo il PTC della Provincia di Macerata l'area ricade nelle tavole EN3b ed EN6, all'interno di versanti con pendenza superiore al 30%, pertanto è soggetta all'applicazione dell'art. 25.3.3 delle norme di attuazione di tale piano, le quali danno prescrizioni sui sistemi colturali.



In base al PTC, il lotto è incluso nelle tavole EN3a ed EN9 e ricade interamente nella categoria dei boschi a dominanza Quercus Cerris, Quercus Pubescens e Carpinus Orientalis, perciò devono essere seguite le prescrizioni di cui all'allegato A delle norme tecniche di attuazione; in particolare per i punti 2.1.2 e 2.1.4, che dettano criteri di intervento sulla vegetazione specifica di quelle aree. In base a tale classificazione a bosco (tav. EN 3a) si dovrà applicare anche l'art. 28 di tali norme tecniche.

Sulla base della sovrapposizione con il PPAR l'area ricade anche nella tavola 5 del sottosistema botanico-vegetazionale, nei complessi oro-idrografici, in particolare nell'area dei boschi e pascoli interclusi n. 12 del gruppo Monte San Vicino, è pertanto, soggetta alle prescrizioni dell'art. 34 e sottoposta a tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27, secondo le prescrizioni di base transitorie, in quanto il Programma di Fabbricazione di Poggio San Vicino non è adeguato al PPAR.

L'area è inserita anche all'interno delle emergenze geologiche nella tavola 3A del PPAR, nella zona n. 26 Serie Umbro-Marchigiana Gola della Rossa - Monte San Vicino, è, pertanto, soggetta all'art. 28 delle NTA del PPAR, il quale, per ambiti di tutela provvisori, rimanda alla tutela integrale degli artt. 26 e 27.

In base alla sovrapposizione con la tavola 13 delle emergenze geomorfologiche, il lotto ricade nella zona n. 33 della miniera di manganese abbandonata, sicchè è soggetto alle prescrizioni dell'art. 28 delle NTA del PPAR, il quale, per ambiti di tutela provvisori, rimanda alla tutela integrale degli artt. 26 e 27.

LOTTO 14

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di appezzamento di terreno, nè sono presenti servitù di passaggio, indicate nelle visure catastali.

Gli unici vincoli rintracciabili sono quelli derivanti dai piani sovraordinati; a tal proposito, poichè il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Poggio San Vicino non è aggiornato con la vincolistica regionale ad oggi in vigore, sono state effettuate dalla sottoscritta le sovrapposizioni con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e con il vincolo paesistico derivante dalla ex Legge Galasso, ora D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142 e 149 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).



In base alla sovrapposizione con la tav. 12 dei Corsi d'acqua e dei crinali, si può considerare la maggior parte del lotto 7 nel bacino idrografico di 3° ordine e classe 3 in fascia appenninica.

Sulla base dell'art. 29 sui corsi d'acqua è prescritto un ambito provvisorio di tutela integrale (artt. 26 e 27) a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine di 25 m su ogni lato.

3.11. ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE), CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non si sono riscontrati, per quanto è stato possibile verificare, formalità, vincoli, oneri da cancellare o comunque non opponibili all'acquirente.

3.12. PROCEDERE ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO; NEL CASO IN CUI SIA PIGNORATA SOLTANTO LA QUOTA, VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI ED ACCERTARE LA RIDUZIONE DEL VALORE CONSEGUENTE AL FATTO CHE QUESTA SIA VENDUTA DA SOLA

LOTTO 1 (fg. 1 - part. 433 - sub. 1/2/3/4)

FABBRICATO RESIDENZIALE (sub. 2) CON CORTE COMUNE (sub. 1) ED EDIFICI ADIBITI A MAGAZZINO (sub. 3 e 4)

La stima del valore di mercato degli immobili è stata effettuata considerando i valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, il tutto riferito alla superficie commerciale.

Per quanto riguarda la Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre del 2016, indicando il Comune di Poggio San Vicino, la zona extraurbana R1 del territorio agricolo e montano e la destinazione residenziale, si ottiene il seguente schema:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: **MACERATA**

Comune: **POGGIO SAN VICINO**

Fascia/zona: **Extraurbana/REstante territorio agricolo e montano (loc.colle,renari)**

Codice zona: **R1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Spazio disponibile per annotazioni

5000 m

1000 m

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	270	400	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	800	1000	L	2,8	3,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Si evince da tale tabella che le ville ed i villini in stato conservativo normale, hanno un prezzo di vendita variabile tra gli 800 €/mq e i 1000 €/mq.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si sono seguite le istruzioni del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare ed il D.P.R. n.138/98, considerando come principale l'edificio residenziale di cui al subalterno 2, e come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale i magazzini di cui ai subalterni 3 e 4.

Gli immobili di cui ai sub. 2, 3 e 4 sono circondati da una corte esterna, catastalmente identificata come bene comune non censibile, secondo l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni del 18/10/2006. Questo giardino è contraddistinto con il subalterno 1 e si ritiene di doverlo inserire nella stima, in quanto facente parte del complesso degli immobili pignorati.



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 66 di 93



SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano terra SUB. 2	Superficie lorda (mq)
Vano scala - WC - Disimpegno - Cucina - Soggiorno	115,00
Loggia chiusa SUB. 2	53,30 di cui 30% di 25 mq = 7,50 di cui 10% di 28,30 mq = 2,83 TOT. 10,33
Piano primo SUB. 2	Superficie lorda (mq)
Camere - Cucina - Disimpegno - WC	115,00
Balcone	7,00 di cui 30% = 2,10
Soffitta SUB. 2	Superficie lorda (mq)
Ambienti oltre 1,50 m	97,00 di cui 33% = 32,00
Porzioni di solaio inabitabili	18,00 di cui 20% = 3,60
TOTALE SUB. 2	278,03
Corte comune	Superficie lorda (mq)
Superficie catastale	2.990
Superficie omogenizzata	10 % del quintuplo della superficie dell'abitazione principale (278,03x5=1.390,15) 10% di 1.390,15 = 139,00 2% per la superficie eccedente (2.990-1.390,15=1.599,85) 2% di 1.599,85 = 32,00
TOTALE CORTE COMUNE	171,00
Piano terra SUB. 3	
Magazzino	121,50 di cui 20% perchè pertinenza = 24,30
Soppalco SUB. 3	
Magazzino	50,00 di cui 20% perchè pertinenza = 10,00

giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 67 di 93



Piano seminterrato SUB. 3	
Magazzino	121,50 di cui 50% di 121,50 perchè interrato = 60,75 di cui 20% di 60,75 perchè pertinenza = 12,15
TOTALE SUB. 3	46,45
Piano terra SUB. 4	
Magazzino e stalla	80,00 di cui 15% di 80,00 perchè pertinenza = 12,00
TOTALE SUB. 4	12,00
TOTALE	507,48 - 507,00

Per le pertinenze esclusive accessorie identificate con i subalterni 3 e 4 sono stati applicati coefficienti di omogeneizzazione più bassi rispetto al 25% prescritto dalla manualistica per le stime dell'Agenzia del Territorio. Al subalterno 3 è stato applicato un coefficiente del 20%, in quanto esso non è architettonicamente rifinito, non sono stati eseguiti, infatti, gli intonaci interni ed esterni e le pavimentazioni. Per quanto riguarda il sub. 4 il coefficiente applicato è del 15%, quindi ancora più basso, visto lo stato pessimo di conservazione dell'immobile a livello strutturale.

Sulla somma totale delle varie superfici commerciali si applicano alcuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, desunti dalla manualistica attualmente in vigore per le stime immobiliari e relativi all'età, alla qualità ed allo stato di manutenzione.

In base all'età, in questo caso compresa tra 41 e 60 anni, alla qualità, che si considera popolare, ed allo stato conservativo mediocre, si applica il coefficiente globale di 0,55.

Il valore di mercato medio, ricavato dalla tabelle di cui sopra, relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è pari a 900 €/mq.

Applicando il coefficiente di cui sopra, il valore dell'immobile in questo caso è pari a:

$$507,00 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} \times 0,55 = 250.965 \text{ €}$$

Su tali immobili insiste, inoltre, usufrutto da parte di terza persona, non debitrice nei confronti del creditore procedente,



In base alla tabella del valore comparativo usufrutto/nuda proprietà in vigore dall'01/01/2010, si desume che il precedente importo va considerato per il 75%, in quanto la . Si prende, quindi, il valore della nuda proprietà nella fascia di età tra 79 e 82 anni, in quanto è questa che il creditore procedente va ad acquisire e non l'usufrutto.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
da 0 a 20	95	95	5
da 21 a 30	90	90	10
da 31 a 40	85	85	15
da 41 a 45	80	80	20
da 46 a 50	75	75	25
da 51 a 53	70	70	30
da 54 a 56	65	65	35
da 57 a 60	60	60	40
da 61 a 63	55	55	45
da 64 a 66	50	50	50
da 67 a 69	45	45	55
da 70 a 72	40	40	60
da 73 a 75	35	35	65
da 76 a 78	30	30	70
da 79 a 82	25	25	75
da 83 a 86	20	20	80
da 87 a 92	15	15	85
da 93 a 99	10	10	90

75% di 250.965 € = 188.223,80 €

(fg. 1 - part. 434) - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO CON CORTE PRIVATA

La stima di tale immobile, inserito in una corte esclusiva, viene effettuata prendendo in considerazione il valore medio di mercato ricavato dalla tabelle di cui sopra, relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, ovvero pari a 625 €/mq per abitazioni civili. Viene poi applicato un coefficiente di riduzione pari allo 0,65, in quanto trattasi di deposito al piano terreno senza la permanenza di persone ed un altro coefficiente pari allo 0,45, poichè l'edificio è all'incirca degli anni '60, è di tipo popolare ed è in pessimo stato di conservazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano terra	Superficie lorda (mq)
Magazzino	40,00
Corte comune	Superficie lorda (mq)
Superficie catastale	360,00
Superficie omogenizzata	10% del quintuplo della superficie dell'edificio principale (40,00x5=200,00) 10% di 200,00 = 20,00 2% per la superficie eccedente (360,00-200,00=160,00) 2% di 160,00 = 3,20
TOTALE CORTE COMUNE	23,20
TOTALE	63,20 - 63,00

$$63,00 \text{ mq} \times 625 \text{ €/mq} \times 0,65 \times 0,45 = 11.517,18 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 145)

La particella è identificata come uliveto al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli uliveti hanno un valore agricolo di 29.450 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.310 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.310 \text{ mq} \times 29.450 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 3.857,95 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 182)

La particella è identificata come vigneto al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i vigneti hanno un valore agricolo di 32.050 euro/ha.

L'area ha una superficie di 210 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(210 \text{ mq} \times 32.050 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 673,05 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 203)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.000 mq, per cui il valore risulta essere di:

$$(1.000 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.195 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 304)

La particella è identificata come seminativo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi arborati hanno un valore agricolo di 12.300 euro/ha.

L'area ha una superficie di 2.520 mq, quindi il valore risulta essere di:

$$(2.520 \text{ mq} \times 12.300 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 3.099,60 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 462)

La particella è identificata come seminativo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi arborati hanno un valore agricolo di 12.300 euro/ha.

L'area ha una superficie di 5.730 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(5.730 \text{ mq} \times 12.300 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 7.047,90 \text{ €}$$



(fg. 1 - part. 464)

La particella è identificata come seminativo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi arborati hanno un valore agricolo di 12.300 euro/ha.

L'area ha una superficie di 410 mq, sicchè il valore risulta essere di:



$$(410 \text{ mq} \times 12.300 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 504,30 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 465)

La particella è identificata come uliveto al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli uliveti hanno un valore agricolo di 29.450 euro/ha.

L'area ha una superficie di 110 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(110 \text{ mq} \times 29.450 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 323,95 \text{ €}$$



(fg. 1 - part. 466)

La particella è identificata come incolto produttivo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli incolti produttivi hanno un valore agricolo di 2.650 euro/ha.

L'area ha una superficie di 32 mq, perciò il valore risulta essere di:

$$(32 \text{ mq} \times 2.650 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 8,48 \text{ €}$$



(fg. 1 - part. 467)

La particella è identificata come incolto produttivo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata



nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli incolti produttivi hanno un valore agricolo di 2.650 euro/ha.

L'area ha una superficie di 18 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(18 \text{ mq} \times 2.650 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 4,77 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 468)

La particella è identificata come incolto produttivo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli incolti produttivi hanno un valore agricolo di 2.650 euro/ha.

L'area ha una superficie di 945 mq, quindi il valore risulta essere di:

$$(945 \text{ mq} \times 2.650 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 250,43 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 469)

La particella è identificata come uliveto al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli uliveti hanno un valore agricolo di 29.450 euro/ha.

L'area ha una superficie di 55 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(55 \text{ mq} \times 29.450 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 161,98 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 470)

La particella è identificata come incolto produttivo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli incolti produttivi hanno un valore agricolo di 2.650 euro/ha.



L'area ha una superficie di 30 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(30 \text{ mq} \times 2.650 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 7,95 \text{ €}$$



(fg. 1 - part. 471)

La particella è identificata come uliveto al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli uliveti hanno un valore agricolo di 29.450 euro/ha.

L'area ha una superficie di 2.314 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(2.314 \text{ mq} \times 29.450 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 6.814,73 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 472)

La particella è identificata come incolto produttivo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli incolti produttivi hanno un valore agricolo di 2.650 euro/ha.

L'area ha una superficie di 156 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(156 \text{ mq} \times 2.650 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 41,34 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 473)

La particella è identificata come incolto produttivo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, gli incolti produttivi hanno un valore agricolo di 2.650 euro/ha.

L'area ha una superficie di 190 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(190 \text{ mq} \times 2.650 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 50,35 \text{ €}$$



TOTALE LOTTO 1 = 223.782,75 €

Si ritiene di dover decurtare tale valore di un 20%, in quanto l'area non risulta edificabile, poichè ricade interamente in un versante in dissesto a rischio medio e a pericolosità elevata, secondo la sovrapposizione con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). Non è, quindi, applicabile nè la Legge Regionale n. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo", nè il Piano casa di cui alla Legge Regionale n. 22/2009 e n. 19/2010.

Il valore finale del lotto 1 sarà di:

$$223.782,75 \text{ €} - (223.782,75 \text{ €} \times 0,20) = \boxed{179.026,20 \text{ €}}$$

LOTTO 2

(fg. 1 - part. 294)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 3.050 mq, sicchè il valore risulta essere di:

$$(3.050 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 3.644,75 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 295)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 1.710 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.710 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 547,20 \text{ €}$$



(fg. 1 - part. 302)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 290 mq, perciò il valore risulta essere di:

$$(290 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 92,80 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 303)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 830 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(830 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 991,85 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 427)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 820 mq, quindi il valore risulta essere di:

$$(820 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 262,40 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 428)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha.



L'area ha una superficie di 680 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(680 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 812,60 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 2 = 6.351,60 €

LOTTO 3

(fg. 1 - part. 76)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 2.140 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(2.140 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 2.557,30 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 77)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 1.830 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.830 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 2.186,85 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 113)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 490 mq, per cui il valore risulta essere di:

$$(490 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 156,80 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 114)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha.

L'area ha una superficie di 500 mq, sicchè il valore risulta essere di:

$$(500 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 597,50 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 128)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha.

L'area ha una superficie di 940 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(940 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 300,80 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 140)

La particella è identificata come pascolo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli hanno un valore agricolo di 3.500 euro/ha.

L'area ha una superficie di 46 mq, perciò il valore risulta essere di:

$$(46 \text{ mq} \times 3.500 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 16,10 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 155)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata



nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 170 mq, per cui il valore risulta essere di:

$$(170 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 54,40 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 156)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 1.150 mq, dunque il valore risulta essere di:

$$(1.150 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.374,25 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 168)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 1.100 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.100 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.314,50 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 402)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 940 mq, quindi il valore risulta essere di:

$$(940 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.123,30 \text{ €}$$



(fg. 1 - part. 403)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.100 mq, dunque il valore risulta essere di:

$$(1.100 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.314,50 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 3 = 10.996,30 €

Si ritiene di dover decurtare tale valore di un 15%, in quanto l'area non è direttamente accessibile da strade carrabili, ma soltanto attraverso sentieri sterrati.

Il valore finale del lotto 3 sarà di:

$$10.996,30 \text{ €} - (10.996,30 \text{ €} \times 0,15) = \boxed{9.346,86 \text{ €}}$$

LOTTO 4

(fg. 1 - part. 292)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha.

L'area ha una superficie di 3.360mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(3.360 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.075,20 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 293)

La particella è identificata come seminativo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui



il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi arborati hanno un valore agricolo di 12.300 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.170 mq, sicchè il valore risulta essere di:

$$(1.170 \text{ mq} \times 12.300 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.439,10 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 425)

La particella è identificata come pascolo cespugliato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli cespugliati hanno un valore agricolo di 2.800 euro/ha.

L'area ha una superficie di 840 mq, quindi il valore risulta essere di:

$$(840 \text{ mq} \times 2.800 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 235,20 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 426)

La particella è identificata come seminativo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi arborati hanno un valore agricolo di 12.300 euro/ha.

L'area ha una superficie di 770 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(770 \text{ mq} \times 12.300 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 947,10 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 4 = 3.696,60 €

Si ritiene di dover decurtare tale valore di un 15%, in quanto l'area non è direttamente accessibile da strade carrabili, ma soltanto attraverso sentieri sterrati.

Il valore finale del lotto 4 sarà di:



$$3.696,60 \text{ €} - (3.696,60 \text{ €} \times 0,15) = \boxed{3.142,11 \text{ €}}$$

LOTTO 5

(fg. 1 - part. 305)

La particella è identificata come canneto al catasto terreni. Non è presente il valore agricolo medio per la provincia di Macerata per questo tipo di coltura. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Ancona nell'anno 2016 ed alla regioni agrarie n. 1 e 2 (Montagna del Misa e Montagna dell'Esino e del Sentino), i canneti hanno un valore agricolo medio di 6.710 euro/ha.

L'area ha una superficie di 460 mq, dunque il valore risulta essere di:

$$(460 \text{ mq} \times 6.710 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 308,66 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 316)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha.

L'area ha una superficie di 470 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(470 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 150,40 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 429)

La particella è identificata come seminativo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi arborati hanno un valore agricolo di 12.300 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.160 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.160 \text{ mq} \times 12.300 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.426,80 \text{ €}$$



TOTALE LOTTO 5 = 1.885,86 €

LOTTO 6

(fg. 1 - part. 226)

La particella è identificata come pascolo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli arborati hanno un valore agricolo di 3.250 euro/ha.

L'area ha una superficie di 640 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(640 \text{ mq} \times 3.250 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 208,00 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 228)

La particella è identificata come pascolo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli arborati hanno un valore agricolo di 3.250 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.910 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.910 \text{ mq} \times 3.250 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 620,75 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 229)

La particella è identificata come pascolo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli arborati hanno un valore agricolo di 3.250 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.180 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.180 \text{ mq} \times 3.250 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 383,50 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 230)

La particella è identificata come pascolo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli arborati hanno un valore agricolo di 3.250 euro/ha.

L'area ha una superficie di 130 mq, quindi il valore risulta essere di:



$$(130 \text{ mq} \times 3.250 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 42,25 \text{ €}$$

(fg. 1 - part. 232)

La particella è identificata come pascolo arborato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli arborati hanno un valore agricolo di 3.250 euro/ha.

L'area ha una superficie di 1.220 mq, per cui il valore risulta essere di:



$$(1.220 \text{ mq} \times 3.250 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 396,50 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 6 = 1.651,00 €

LOTTO 7

(fg. 1 - part. 261)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 290 mq, pertanto il valore risulta essere di:



$$(290 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 92,80 \text{ €}$$



TOTALE LOTTO 7 = 92,80 €

Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 25%.

Il valore finale del lotto 7 sarà pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

$$92,80 \text{ €} - (92,80 \text{ €} \times 0,25) = \boxed{69,60 \text{ €}}$$

LOTTO 8

(fg. 3 - part. 13)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 8.080 mq, sicchè il valore risulta essere di:

$$(8.080 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 2.585,60 \text{ €}$$

(fg. 3 - part. 253)

La particella è identificata come pascolo cespugliato al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i pascoli cespugliati hanno un valore agricolo di 2.800 euro/ha.

L'area ha una superficie di 3.630 mq, quindi il valore risulta essere di:

$$(3.630 \text{ mq} \times 2.800 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.016,40 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 8 = 3.602,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 85 di 93



Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 25%.

Il valore finale del lotto 8 sarà pari a:

$$3.602,00 \text{ €} - (3.602,00 \text{ €} \times 0,25) = \boxed{2.701,50 \text{ €}}$$

LOTTO 9

(fg. 3 - part. 255)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 4.810 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(4.810 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 1.539,20 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 9 = 1.539,20 €

Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 25%.

Il valore finale del lotto 9 sarà pari a:

$$1.539,20 \text{ €} - (1.539,20 \text{ €} \times 0,25) = \boxed{1.154,40 \text{ €}}$$

LOTTO 10

(fg. 3 - part. 59)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata

nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 2.870 mq, dunque il valore risulta essere di:

$$(2.870 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 918,40 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 10 = 918,40 €

Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 25%. Pertanto il valore finale del lotto 10 sarà pari a:

$$918,40 \text{ €} - (918,40 \text{ €} \times 0,25) = \boxed{688,80 \text{ €}}$$

LOTTO 11

(fg. 3 - part. 254)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 3.000 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(3.000 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 960 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 11 = 960,00 €

Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 25%.

Il valore finale del lotto 11 sarà pari a:



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 87 di 93



$$960,00 \text{ €} - (960,00 \text{ €} \times 0,25) = \boxed{720,00 \text{ €}}$$

LOTTO 12

(fg. 3 - part. 261)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 1.150 mq, perciò il valore risulta essere di:

$$(1.150 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 368 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 12 = 368 €

Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 25%.

Il valore finale del lotto 12 sarà pari a:

$$368,00 \text{ €} - (368,00 \text{ €} \times 0,25) = \boxed{276,00 \text{ €}}$$

LOTTO 13

(fg. 3 - part. 160)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 440 mq, sicchè il valore risulta essere di:

$$(440 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 140,80 \text{ €}$$



(fg. 3 - part. 161)

La particella è identificata come bosco ceduo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i boschi cedui hanno un valore agricolo di 3.200 euro/ha. L'area ha una superficie di 1.040 mq, pertanto il valore risulta essere di:

$$(1.040 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 332,80 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 13 = 473,60 €

Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 25%.

Il valore finale del lotto 13 sarà pari a:

$$473,60 \text{ €} - (473,60 \text{ €} \times 0,25) = \boxed{355,20 \text{ €}}$$

LOTTO 14

(fg. 5 - part. 91)

La particella è identificata come seminativo al catasto terreni. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla provincia di Macerata nell'anno 2013 ed alla regione agraria n. 4 (Colline del medio Potenza) di cui il Comune di Poggio San Vicino fa parte, i seminativi hanno un valore agricolo di 11.950 euro/ha. L'area ha una superficie di 420 mq, per cui il valore risulta essere di:

$$(420 \text{ mq} \times 11.950 \text{ €/ha}) / 10.000 \text{ mq} = 501,90 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 14 = 501,90 €



Per la vincolistica descritta in precedenza derivante dal PPAR, che ne determina l'inedificabilità, e la non accessibilità del lotto da strade carrabili asfaltate, si ritiene di decurtare tale valore del 15%.

Il valore finale del lotto 14 sarà pari a:

$$501,90 \text{ €} - (501,90 \text{ €} \times 0,15) = \boxed{426,62 \text{ €}}$$

3.13. VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI, INDIVIDUANDO -IN CASO AFFERMATIVO- I BENI DA COMPRENDERE IN CIASCUNO DI ESSI ED IL VALORE DI CIASCUN LOTTO

I beni pignorati, come specificato in precedenza nella presente relazione, sono stati suddivisi in 14 lotti, a seconda dell'ubicazione nel territorio comunale delle varie particelle.

LOTTO 1 = 179.026,20 €

LOTTO 2 = 6.351,60 €

LOTTO 3 = 9.346,86 €

LOTTO 4 = 3.142,11 €

LOTTO 5 = 1.885,86 €

LOTTO 6 = 1.651,00 €

LOTTO 7 = 69,60 €

LOTTO 8 = 2.701,50 €

LOTTO 9 = 1.154,40 €

LOTTO 10 = 688,80 €

LOTTO 11 = 720,00 €

LOTTO 12 = 276,00 €

LOTTO 13 = 355,20 €

LOTTO 14 = 426,62 €



3.14. REDIGERE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E, IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ, DISPONE QUANTO NECESSARIO AI FINI DELLA REDAZIONE DELLA STESSA.

L'attestato di prestazione energetica, allegato alla presente relazione (*allegato 18*), è stato sviluppato per il solo immobile facente parte del lotto 1, di cui al foglio 1 - part. 433 - sub. 2, conformemente al D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii., in quanto trattasi di edificio abitativo.

I magazzini/locali di deposito facenti parte del lotto 1, di cui al foglio 1 - part. 433 - sub. 3-4 e part. 434, sono esclusi, per la loro destinazione urbanistica, dalle categorie che necessitano l'attestato di prestazione energetica (D.M. 26/06/2015 - Linee guida APE). In base all'art. 6 comma 5 del D.Lgs. n. 192/2005, l'APE in oggetto è da intendersi valido fino al 31/12/2018 e non per dieci anni, poichè

... , non era in possesso di libretto di impianto al momento del sopralluogo del CTU.

All'art. 2 (Definizioni) comma 1 lettera l-tries dello stesso decreto legislativo si definisce "impianto termico": *impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.*

La classe energetica dell'abitazione è la "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 217,6 Kwh/m² anno.



3.15. IL CT, AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., PROVVEDA ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELLA UDIENZA FISSATA PER LA COMPARIZIONE DELLE PARTI, O COMUNQUE ENTRO IL TERMINE FISSATO PER IL DEPOSITO IN CANCELLERIA, AL DEPOSITO DELLA PERIZIA E DEGLI ALLEGATI A MEZZO INVIO TELEMATICO, PREFERIBILMENTE SERVENDOSI DELL'APPLICATIVO IN USO PRESSO QUESTO TRIBUNALE E CHE PROVVEDA A MEZZO TELEMATICO ALLA COMUNICAZIONE DELLA STESSA ANCHE ALLE PARTI COSTITUITE, CON INVIO ALL'INDIRIZZO CHE QUESTE HANNO INDICATO IN CANCELLERIA, AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. CPC., NONCHÉ INVII LA RELAZIONE ANCHE AL DEBITORE A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA.

La sottoscritta CTU invia l'elaborato peritale in oggetto, completo di allegati, al Tribunale di Macerata, attraverso busta telematica all'indirizzo PEC tribunale.macerata@civile.ptel.giustiziacert.it.

Si inoltra lo stesso all' Avv. (legale del creditore procedente Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima) tramite PEC all'indirizzo

Si invia l'elaborato al debitore esecutato con raccomandata a/r.

3.16. IL CT, OVE RISCONTRI IRREGOLARITÀ DI NATURA URBANISTICA, SEGNALI LA CIRCOSTANZA CON INVIO ULTERIORE E DIVERSO RISPETTO ALLA RELAZIONE DI STIMA CONTENENTE ESCLUSIVAMENTE LE RILEVATE IRREGOLARITÀ.

Non si riscontrano irregolarità di natura urbanistica da segnalare.



5. ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale lotto 1;
- 3) Documentazione catastale lotto 2;
- 4) Documentazione catastale lotto 3;
- 5) Documentazione catastale lotto 4;
- 6) Documentazione catastale lotto 5;
- 7) Documentazione catastale lotto 6;
- 8) Documentazione catastale lotto 7;
- 9) Documentazione catastale lotto 8;
- 10) Documentazione catastale lotto 9;
- 11) Documentazione catastale lotto 10;
- 12) Documentazione catastale lotto 11;
- 13) Documentazione catastale lotto 12;
- 14) Documentazione catastale lotto 13;
- 15) Documentazione catastale lotto 14;
- 16) Documentazione Conservatoria Immobiliare;
- 17) Pratiche edilizie Comune di Poggio San Vicino;
- 18) Attestato di prestazione energetica lotto 1 (foglio 1 - part. 433 - sub. 2);
- 19) Comunicazioni del CTU per il sopralluogo e verbale di sopralluogo;
- 20) Certificato di destinazione urbanistica.

Avendo assolto il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna la presente, che si compone di n. 93 pagine, più allegati.

Civitanova Marche, lì 24/03/2017


Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Laura Fratesi



giudice: Dott.ssa Tiziana Tinessa
tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi
Pagina 93 di 93

