
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Clementi Paolo, nel Fallimento 125/2015 - C.d. Immobiliare Srl



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini.....	6
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini.....	6
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini.....	7
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini.....	7
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini.....	7
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini	7
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini	7
Lotto 1.....	7
Titolarità.....	7
Consistenza	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2.....	9
Titolarità.....	9
Consistenza	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 3.....	11
Titolarità.....	11
Consistenza	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12



Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 4.....	12
Titolarità.....	12
Consistenza	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 5.....	14
Titolarità.....	14
Consistenza	14
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 6.....	15
Titolarità.....	16
Consistenza	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 7.....	17
Titolarità.....	17
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	19



Lotto 8.....	19
Titolarità.....	19
Consistenza	19
Dati Catastali	20
Stato conservativo	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 9.....	20
Titolarità.....	21
Consistenza	21
Dati Catastali	21
Stato conservativo	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	22
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Lotto 3	23
Lotto 4	23
Lotto 5	24
Lotto 6	24
Lotto 7	25
Lotto 8	25
Lotto 9	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Lotto 4	28
Lotto 5	28
Lotto 6	28
Lotto 7	29
Lotto 8	29



Lotto 9	29
Schema riassuntivo Fallimento 125/2015 - C.d. Immobiliare Srl	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Lotto 4	31
Lotto 5	31
Lotto 6	31
Lotto 7	32
Lotto 8	32
Lotto 9	32



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Clementi Paolo, con studio in Via Podesti, 8 - 60122 - Ancona (AN), email ing.clementi.p@gmail.com, PEC paolo.clementi@ingpec.eu, Tel. 071 200 155, Fax 071 200 155, veniva nominato C.T.U. dal Curatore Dott, Avv, Manuel Virgili.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 27 Cat C/6

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 28 Cat C/6

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 29 Cat C/6

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 32 Cat C/6



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 36 Cat C/6

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 37 Cat C/6

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 38 Cat C/6

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 39

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFILONE (FM) - LOCALITÀ 3 CAMINI

Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 40

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02397550423
Partita IVA: 02397550423
Via Paolo Soprani 1/G
60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto sono situati all'interno del perimetro del condominio realizzati su un piazzale in cemento e privi di delimitazioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)



REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti
 Richiesta Agibilità del 12/05/2011
 Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
 Codice fiscale: 02397550423
 Partita IVA: 02397550423
 Via Paolo Soprani 1/G
 60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto sono situati all'interno del perimetro del condominio realizzati su un piazzale in cemento e privi di delimitazioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti
 Richiesta Agibilità del 12/05/2011
 Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02397550423
Partita IVA: 02397550423
Via Paolo Soprani 1/G
60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	9,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale



Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto sono situati all'interno del perimetro del condominio realizzati su un piazzale in cemento e privi di delimitazioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti
 Richiesta Agibilità del 12/05/2011
 Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
 Codice fiscale: 02397550423
 Partita IVA: 02397550423
 Via Paolo Soprani 1/G
 60022 - Castelfidardo (AN)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto sono situati all'interno del perimetro del condominio realizzati su un piazzale in cemento e privi di delimitazioni

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti

Richiesta Agibilità del 12/05/2011

Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02397550423
Partita IVA: 02397550423
Via Paolo Soprani 1/G
60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto sono situati all'interno del perimetro del condominio realizzati su un piazzale in cemento e privi di delimitazioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti
 Richiesta Agibilità del 12/05/2011
 Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02397550423
Partita IVA: 02397550423
Via Paolo Soprani 1/G
60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale



STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto sono situati all'interno del perimetro del condominio realizzati su un piazzale in cemento e privi di delimitazioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti
 Richiesta Agibilità del 12/05/2011
 Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
 Codice fiscale: 02397550423
 Partita IVA: 02397550423
 Via Paolo Soprani 1/G
 60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto sono situati all'interno del perimetro del condominio realizzati su un piazzale in cemento e privi di delimitazioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)



REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti
 Richiesta Agibilità del 12/05/2011
 Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
 Codice fiscale: 02397550423
 Partita IVA: 02397550423
 Via Paolo Soprani 1/G
 60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	42,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Area adibita a corte recitanta di uso esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti
 Richiesta Agibilità del 12/05/2011
 Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02397550423
Partita IVA: 02397550423
Via Paolo Soprani 1/G
60022 - Castelfidardo (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- C.d. Immobiliare Srl (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	213,00 mq	213,00 mq	1,00	213,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				213,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	316	27		C6	U	14	14	28,2	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato attuale e planimetria catastale



STATO CONSERVATIVO

I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Area adibita a corte recitanta di uso esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Zona E_1P Zona Agricola di interesse paesistico (Art 26)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso a Costruire n 3/08 e successive varianti

Richiesta Agibilità del 12/05/2011

Certificato Collaudo Statico n 19411 del 12/05/2011

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 27 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.680,00
 Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Campofilone (FM) - Località 3 Camini	14,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.680,00	100,00	€ 1.680,00



Valore di stima:	€ 1.680,00
------------------	------------

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 28 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.680,00
 Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Campofilone (FM) - Località 3 Camini	14,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.680,00	100,00	€ 1.680,00
Valore di stima:					€ 1.680,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 29 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.080,00
 Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Campofilone (FM) - Località 3 Camini	9,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.080,00	100,00	€ 1.080,00
Valore di stima:					€ 1.080,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 32 Cat C/6



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.320,00

Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Campofilone (FM) - Località 3 Camini	11,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.320,00	100,00	€ 1.320,00
Valore di stima:					€ 1.320,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 36 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.440,00
 Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Campofilone (FM) - Località 3 Camini	12,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.440,00	100,00	€ 1.440,00
Valore di stima:					€ 1.440,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 37 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.440,00
 Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Campofilone (FM) - Località 3 Camini	12,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.440,00	100,00	€ 1.440,00
Valore di stima:					€ 1.440,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 38 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.320,00
 Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Campofilone (FM) - Località 3 Camini	11,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.320,00	100,00	€ 1.320,00
Valore di stima:					€ 1.320,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 39
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.100,00
 Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Area urbana Campofilone (FM) - Località 3 Camini	42,00 mq	50,00 €/mq	€ 2.100,00	100,00	€ 2.100,00
Valore di stima:					€ 2.100,00



LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 40
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 639,00
Il valore del posto auto è fortemente influenzato dalla posizione in quanto i soli acquirenti potenzialmente interessati sono quelli del condominio stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Area urbana Campofilone (FM) - Località 3 Camini	213,00 mq	3,00 €/mq	€ 639,00	100,00	€ 639,00
Valore di stima:					€ 639,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A cappello della valutazione occorre premettere che alla fine del 2008 si sono avvertite le prime conseguenze di una crisi non solo italiana che si è presentata nei mercati della zona EU e non solo. In Italia il comparto immobiliare, come nel resto Europa, ha risentito della crisi e la conseguenza è stata un forte rallentamento delle vendite di immobili, la cui inevitabile conseguenza è stato un abbassamento dei valori medi di compravendita.

A seguito di ciò si è creata una "bolla" immobiliare che ha originato una sovrabbondanza delle offerte rispetto alla domanda di per sé modesta che dopo l'entrata in vigore dell'euro avevano subito un incremento inflativo superiore al valore effettivo.

Di qui il crollo dei valori del mercato immobiliare, in particolare occorre precisare che i beni oggetto della presente sono tutti ubicati all'interno del perimetro del condominio e quindi i possibili acquirenti sono da ricercare all'interno dello stesso.

Essendo gli stessi privi di recinzione per la loro natura di destinazione d'uso di fatto possono essere utilizzati pur non possedendo la proprietà da qui la scarsa appetibilità.

I beni non sono individuati fisicamente occorrerebbe quindi effettuare delle spese per la delimitazione e la protezione degli stessi.

Si precisa che allo stato attuale i beni sono oggetto di spese condominiali che seppur minime sono presenti.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 14/02/2018

Il C.T.U.
Ing. Clementi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione autorizzativa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 27
 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 28
 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 29
 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 32
 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
 Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 36
 Cat C/6
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 6



- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 37
Cat C/6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 38
Cat C/6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 39
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B2 Zone residenziali di completamento B2 (Art 17)

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Campofilone (FM) - Località 3 Camini
Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 40
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona E_1P Zona Agricola di interesse paesistico (Art 26)



SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO 125/2015 - C.D. IMMOBILIARE SRL

LOTTO 1

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 27 Cat C/6		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 28 Cat C/6		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	9,00 mq



Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.
Descrizione:	Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 29 Cat C/6
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 32 Cat C/6		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 36 Cat C/6		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 37 Cat C/6		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Posto auto scoperto in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 38 Cat C/6		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Area urbana			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 39		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9



Bene N° 9 - Area urbana			
Ubicazione:	Campofilone (FM) - Località 3 Camini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 316, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	213,00 mq
Stato conservativo:	I posti auto non sono ben delineati nel piazzale.		
Descrizione:	Area Urbana in località 3 Camini Campofilone distinto al Catasto al Fg 9 Part 316 sub 40		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

