Egidi geom. Franco
Via Villafranca 4, 62012 CIVITANOVA MARCHE (MC)
Via F. Turati, 359, 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)
0734 990430 portatile 333.3180372
geom.egidifranco@libero.it
franco.egidi@geopec.it

MARCA DA BOLLO €16,00
0 1 22 094988 559 6

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento n°33/2011 di:

- [redacted]

e di:

- [redacted]

Curatore: **dott. Simone BRANCOZZI**

Oggetto: stima del rimanente compendio immobiliare di proprietà dei falliti e precisamente:

Lotto n° 4

Proprietà [redacted] costituita da un appezzamento di terra di 2.358 mq sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la strada Monturanese, area inserita nel Piano Regolatore Generale con destinazione Area Progetto Residenziale n° 10 la cui fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi col Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Nel N.C.T. di Sant'Elpidio a Mare foglio 60 particelle:

• n. 57-860-862-863-864-865-866-1032-1035 di 2.358 mq.

All'origine, nella precedente CTU redatta dall'ing. Achille Alberigo in data 09.01.2012, le particelle 1032 e 1035 non esistevano, queste derivano da frazionamento n. 30022 del 11.05.2021 con il quale sono state soppresse le particelle originarie n. 733 e 861 e sono state create le particelle 1030, 1031, 1032, 1033, 1034 e 1035.

Il citato frazionamento è stato redatto a seguito di procedura espropriativa per causa di pubblica utilità di cui al D.P.R. 327/2001 e s.m.i. per la realizzazione di "Adeguamento e riqualificazione viabilità del quartiere Celeste e formazione di una area commerciale – APC11 – lungo la S.P. Monturanese".

In data 28.07.2015 con prot. 16897, il comune di Sant'Elpidio a Mare ha notificato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 del D.P.R. 08. Giugno 2001 n. 327 alla ditta interessata ed in questo caso al curatore fallimentare, la comunicazione di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Nessuna osservazione ed opposizione è stata prodotta in avversione a detto vincolo.

La procedura espropriativa è stata di seguito oggetto di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. n. 34/92 in variante al PRG '95 del comune di Sant'Elpidio a Mare, sottoscritto dal sindaco del comune di Sant'Elpidio a Mare ed il presidente della Provincia di Fermo in data 11.01.2016.

In data 20.01.2016, con decreto n. 01 del Presidente della Provincia di Fermo è stato definitivamente approvato l'Accordo di Programma.

In data 25.01.2016, con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Sant'Elpidio a Mare è stato ratificato ai sensi dell'art. 34, comma 4 del Dlgs 267/2000 e dell'art. 26 bis della LR 34/92 l'assenso all'Accordo di Programma di cui alla variante al PRG' 95.
A seguito di quanto sopra, in data 04.07.2016, sono state espletate le formalità relative alla consistenza ed immissione in possesso della porzione degli immobili oggetto di pignoramento ed è stato sottoscritto apposito verbale.
La superficie indicata nella procedura preordinata all'esproprio originariamente è stata indicata in mq 150 circa che in sede di approvazione del frazionamento n. 30022 del 11.05.2021 (n. 420.1/2021) sono risultati invece di mq 147 rappresentati dalle particelle 1030 di mq 75, 1031 di mq 51, 1033 di mq 1 e 1034 di mq 20.
Pertanto, le particelle 1030, 1031, 1033 e 1034 non vengono trattate nella presente CTU in quanto non più nella disponibilità della curatela fallimentare.

Incarico

Con comunicazione del 15.04.2022 il sig. **Curatore dr. Simone Brancozzi** nominava lo scrivente stimatore di beni immobili.
Successivamente veniva eseguito sopralluogo agli immobili oggetto di perizia facenti parte ancora del fallimento e da staggire.
Sono stati acquisiti documenti e visure presso l'Agenzia del Territorio di Fermo (ex Conservatoria RR II), presso il Catasto e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare per la richiesta e ritiro dei certificati di destinazione urbanistica relativo ai lotti n 4 nonché per la verifica della rispondenza dello stato di fatto.

DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI

Lotto n° 4

Proprietà [redacted] costituita da un appezzamento di terra di 2.358 mq sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la strada Monturanese, area inserita nel Piano Regolatore Generale con destinazione Area Progetto Residenziale n° 10 la cui fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi col Comune di Sant'Elpidio a Mare.
Nel N.C.T. di Sant'Elpidio a Mare foglio 60 particelle:
- nn° 57-860-862-863-864-865-866-1032 e 1035 di 2.358 mq

Provenienza proprietà con atto notaio Cesare Vacaturo del 11.03.2009 rep. n° 8581/2751 trascritto alla ex Conservatoria RR II di Fermo il 09.04.09 al n° 1875 [redacted] n. Sant'Elpidio a Mare il 24.03.71 quale socio accomandatario della ditta **Impresa** [redacted] acquista da Scoccini Anna Maria + altri un appezzamento di terreno inserito nel PRG di Sant'Elpidio a Mare (FM) di 2.505 mq foglio 60 particelle nn° 57-733-860 861-862-863-864-865-866.
Successivamente a seguito di procedura di esproprio definito con Accordo di Programma sottoscritto in data 11.01.2016 tra il comune di Sant'Elpidio a Mare e l'amm.ne Provinciale di Fermo, le particelle 733 e 861 sono state variate ed una superficie di mq 147 corrispondente alle nuove particelle 1030, 1031, 1033 e 1034 e stata occupata per la riqualificazione della viabilità del quartiere Celeste.
Pertanto le particelle rimanenti oggetto di perizia e da staggire sono le: 57-860-862-863-864-865-866-1032 e 1035 di 2.358

Confini

Strada provinciale Monturanese a nord/ovest, strada comunale Pozzetto ad est, immobili in catasto particelle foglio 60 nn° 877 a nord, 971 e 1029 a sud 1030, 1031, 1033 e 1034 a sud/ovest, salvi altri

Dati catastali

Nel N.C.T. di Sant'Elpidio a Mare (FM) l'appezzamento di terra è intestato a [redacted] è distinto al foglio 60 dalle particelle:

n°	qualità	classe	mq	RD	RA
57	Sem arb	2	50	0,25	0,31
860	Sem arb	2	1.220	5,99	7,56
862	Sem arb	2	56	0,27	0,35
863	Sem arb	2	144	0,71	0,89
864	Sem arb	2	80	0,39	0,50
865	Seminativo	4	415	1,50	2,14
866	Seminativo	4	65	0,23	0,34
1032	Pascolo arb.	U	309	0,32	0,16
1035	Sem. Arbor.	2	19	0,09	0,12
			2.358	**9,75**	**12,37**

Possesso

L'appezzamento di terra è libero, nelle disponibilità della curatela fallimentare.

Consistenza e caratteristiche

Appezzamento di terra di forma irregolare e sito sottostrada rispetto alla provinciale "Monturanese" ed esposto prevalentemente a sud est con discrete possibilità di edificazione. Buona l'esposizione e l'amenità. La giacitura è in lieve declivio verso la strada comunale Pozzetto da cui, dopo l'edificazione, sarà possibile l'accesso ai fabbricati.

Destinazione urbanistica

Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica si evince che trattasi di una area inserita nel Piano Regolatore Generale con destinazione **Area Progetto Residenziale n° 10** la cui fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi col Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Secondo le NTA del vigente PRG del comune di sant'Elpidio a Mare, l'area oggetto di perizia ha una potenzialità edificatoria limitata, infatti a fronte dei 2358 mq di St. (superficie territoriale) si possono realizzare complessivamente 707 mq di SU per una altezza di ml 10 mx.

Inoltre all'attualità tale lotto non è fabbricabile se prima non vengono realizzate le opere di urbanizzazione primaria e/o comunque una convenzione col Comune che coinvolga presumibilmente anche i lotti limitrofi ad ovest.

Vista la conformazione del lotto, si presume che le opere di urbanizzazione avranno una discreta incidenza sul costo per l'attuazione dell eventuale piano di lottizzazione.

Criterio di stima e stima

Lo scrivente esegue una stima venale a prezzo per mq di superficie dell'appezzamento di terra considerandolo fabbricabile.

Per il valore unitario, tenendo presente che un lotto edificabile di completamento ad alta densità in area simile può attestarsi intorno alle 130,00 €/mq e che per poter edificare realmente bisogna realizzare le opere di urbanizzazione da cedere successivamente al comune, si può prevedere un abbattimento del valore unitario del 60% circa, tenendo conto del perfezionamento da compiere per rendere edificabile il lotto.

Pertanto, il sottoscritto, ritiene congruo un valore unitario di €. 130,00/mq x (1-0,60) = 52,00 €/mq.

Il più probabile prezzo da staggire è di:

mq 2.358 x 52,00 €/mq = 122.616,00 € che in cifra tonda si considera

€. 122.000,00 € - centoventiduemila/ 00

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare

A carico della società fallita e del fallito [redacted] e **gravanti sui lotti stimati da staggire** esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, **da cancellare**:

ISCRIZIONI				
iscrizione n°	data	a favore	iscritta per	note
93 Ip.Giudiziale	22.01.10	Degano Silvia n.16.03.77 Macerata	32.000,00 € (15.043,06)	A carico di [redacted] su **lotto n° 4**
350 Ip. Volontaria	03.03.11	F.lli Simonetti spa Durata **1 anno e 10 mesi**	280.000,00 € (219.328,53)	A carico di [redacted] e R. Ceroni e [redacted] su **lotto- 4**
551 Ip. Giudiziale	06.04.11	Trastullo Sandro e C. srl	60.000,00 € (32.472,24)	A carico di [redacted] su **lotto - 4** ed altro immobile, compreso F. 25 p.1153 o via Terracini parte
585 Ip.Giudiziale	11.04.11	Banca della Provincia di Macerata spa	75.000,00 € (49.780,83)	A carico di [redacted] sui **lotti n° - 4** Compreso: -area F. 25 p.1153 o via Terracini parte, -F. 25 particella 565, terreno di proprietà di

				[redacted]
744 Ip.Giudiziale	05.05.11	3 D di Del Prete sas	150.000,00 € (112.380,20)	A carico di [redacted] sui **lotti n° - 4**

TRASCRIZIONI		
trascrizione n°	data	natura
Nessuna trascrizione pregiudizievole da cancellare alla data del 04.01.2012		
255	19.01.11	**Trascrizione di interesse : Mutamento denominazione sociale** Atto notaio Moscetta del 10.01.11 rep.104063/12613 da : [redacted] a : [redacted] Stesso codice fiscale [redacted] Con trasferimento alla nuova sas degli immobili o **lotto - 4**, compreso F.25 p.1153 di 670 mq in S.E.M. o via Terracini parte

Prospetto per il manifesto d'asta

Lotto n° 4

Proprietà [redacted] costituita da un appezzamento di terra di 2.358 mq sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la strada Monturanese, area inserita nel Piano Regolatore Generale con destinazione Area Progetto Residenziale n° 10 la cui fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi col Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Confini

Strada provinciale Monturanese a nord/ovest, strada comunale Pozzetto ad est , immobili in catasto particelle foglio 60 nn° 877 a nord, 971 e 1029 a sud 1030, 1031, 1033 e 1034 a sud/ovest, salvi altri

Nel N.C.T. di Sant'Elpidio a Mare (FM) l'appezzamento di terra è intestato a [redacted] è distinto al foglio 60 dalle particelle:

n°	qualità	classe	mq	RD	RA
57	Sem arb	2	50	0,25	0,31
860	Sem arb	2	1.220	5,99	7,56
862	Sem arb	2	56	0,27	0,35
863	Sem arb	2	144	0,71	0,89
864	Sem arb	2	80	0,39	0,50
865	Seminativo	4	415	1,50	2,14
866	Seminativo	4	65	0,23	0,34

866	Seminativo	4	65	0,23	0,34
1032	Pascolo arb.	U	309	0,32	0,16
1035	Sem. Arbor.	2	19	0,09	0,12
			2.358	**9,75**	**12,37**

Prezzo da stagaire : **122.000,00 € - centoventiduemila/00**

Si allegano alla presente:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Stralcio PRG.

Sant'Elpidio a Mare 24.11.2022

ESIDIO Stefano Pierfrancesco
Geometra
Iscritto Albo
N. 0638
Collegio
Fermo

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
01007286 00001DEF WDA4L0G1
00454459 06/07/2023 09:45:33
4578-00088 AE2F7FDC55FB9291
IDENTIFICATIVO : 01220949885608
0 1 22 094988 560 8

Rg. n 2204/2023
Cron. N. 3096/2023

TRIBUNALE DI FERMO
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA
(Art. 5 Regio Decreto del 09/10/22 N. 1366)

L'anno 2023 il giorno 11 del mese di LUGLIO innanzi al sottoscritto Funzionario amministrativo dell'intestato ufficio, è comparso il Sig. **EGIDI geom. FRANCO** (c.f: GDEFNC66D10H588B) nato a **Rotella (AP)** il **10.04.1966** residente a **Civitanova Marche (MC)** via Villafranca n. **4** cittadino **italiano** identificato a mezzo del documento **C. Identità** n° **CA27282JP** rilasciato il **10.08.2021** da **Ministero dell'Interno** valido fino al **10.04.2032** il quale, nella qualità di perito,

DICHIARA

di essere iscritto ai ruoli dei periti e degli esperti previsto dal DM 04/01/1954 ,o iscritto al collegio dei **Geometri e Geometri Laureati** di **Macerata al n. 838**

CHIEDE

di asseverare con giuramento l'allegata perizia del nell'interesse di **Brancozzi dott. Simone,** di pagine 6 e allegati 3 .
BRN SMN 63R31 E208N

Il Funzionario, previa ammonizione delle conseguenze penali ex art. 483 c.p., deferisce al perito il giuramento di rito che egli presta pronunciando la formula:

" giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità ".

Letto, confermato e sotto scritto.

Il Perito

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata
Iscrizione Albo 0838
Geometra
Franco Egidi

Il Funzionario

UFFICIO PER IL PROCESSO
IL FUNZIONARIO
Dott.ssa Ulissi Roberta



UFFICIO PER IL PROCESSO
IL FUNZIONARIO
Dott.ssa Ulissi Roberta



Egidi geom. Franco
Via Villafranca 4, 62012 CIVITANOVA MARCHE (MC)
Via F. Turati, 359, 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM)
0734 990430 portatile 333.3180372
geom.egidifranco@libero.it
franco.egidi@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento n°33/2011 di:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

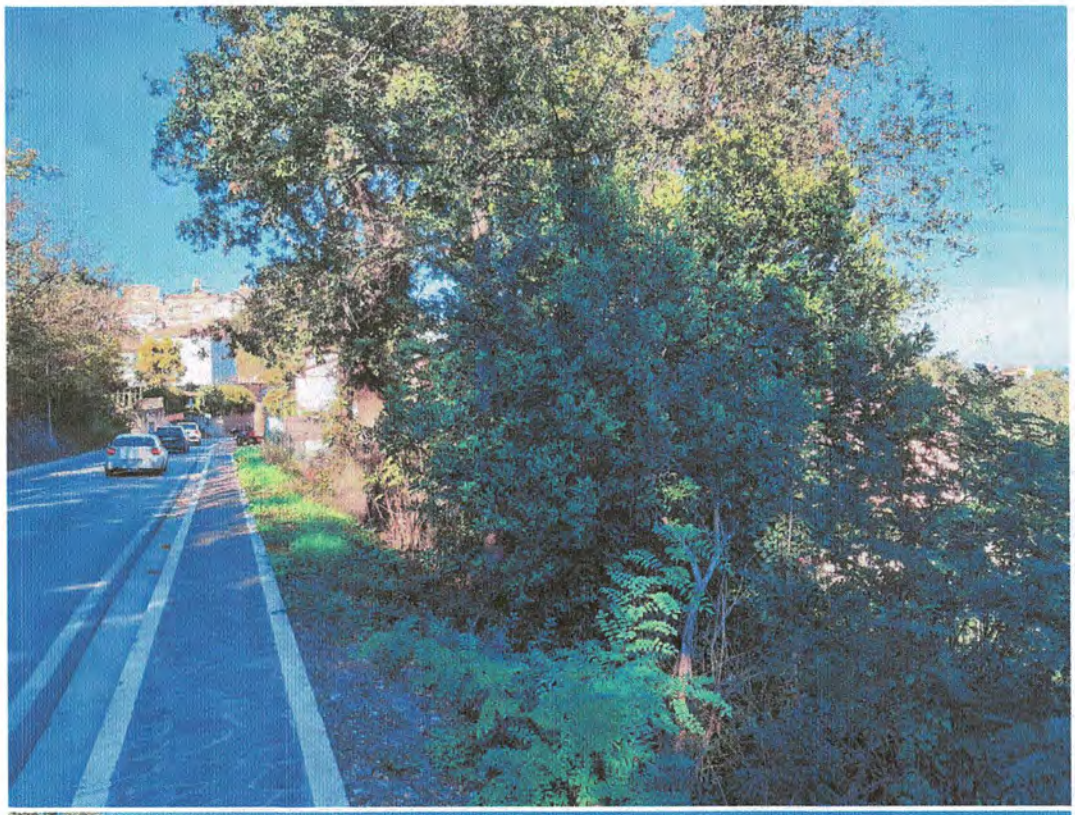


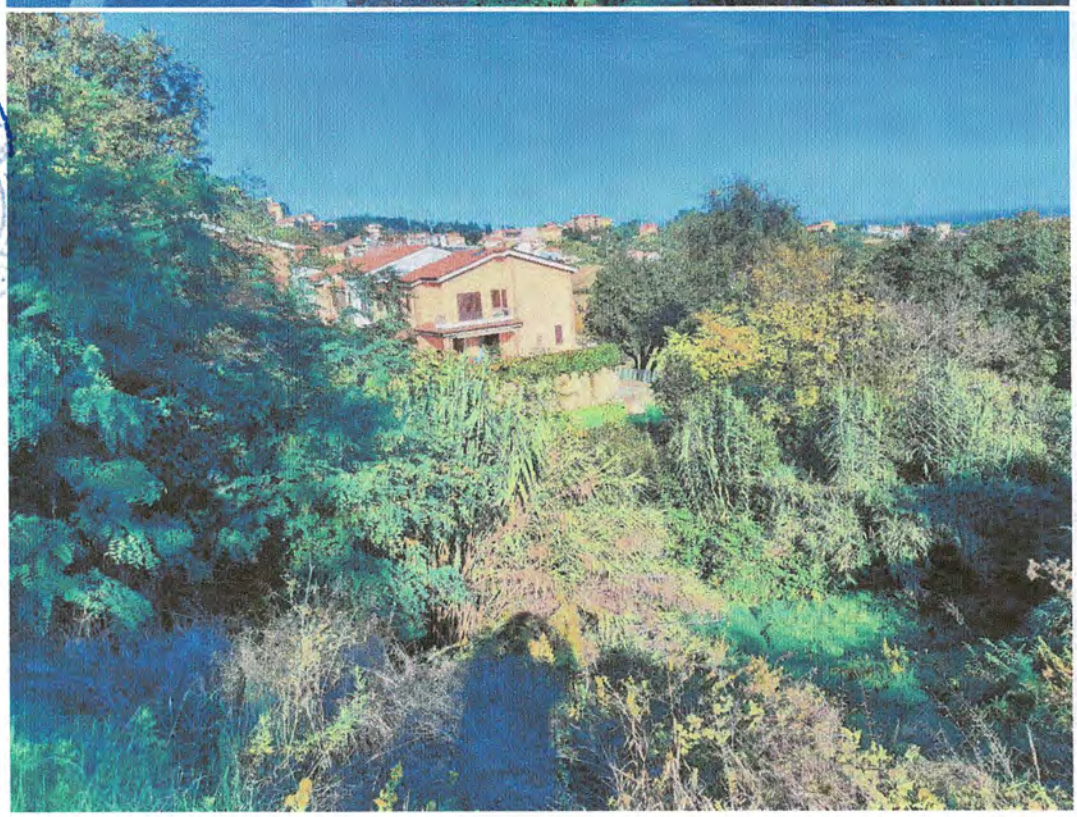
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01007286 00001DEF W0A4L001
0045444B 06/07/2023 09:43:42
4578-00010 28F847F8E3849C40
IDENTIFICATIVO : 01220949885711
0 1 22 094988 571 1



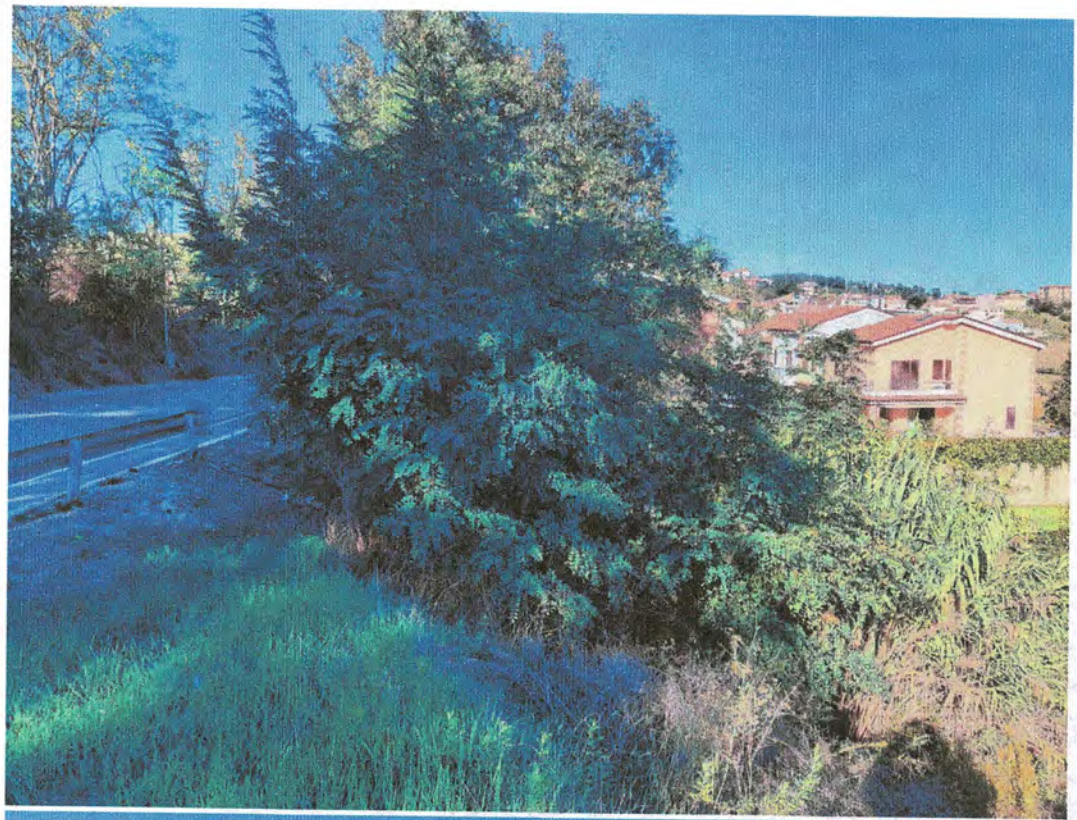


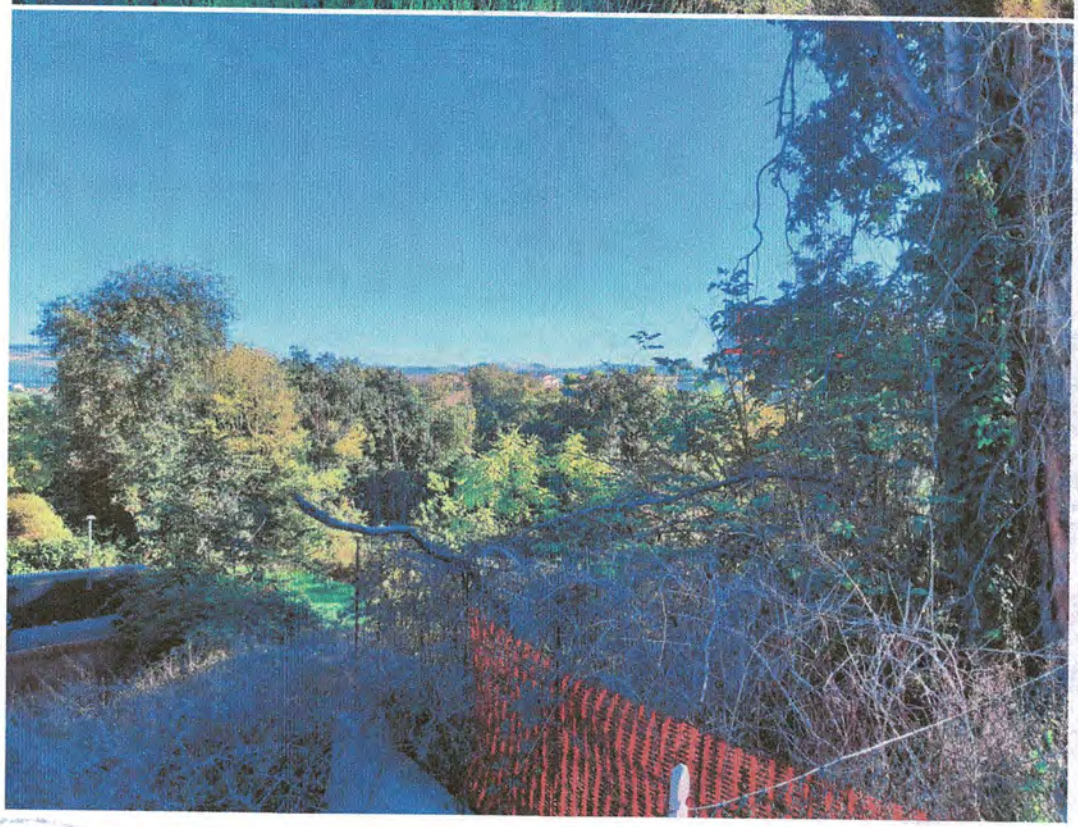
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01007286 000010EF W0A4L001
00454449 06/07/2023 09:43:50
4578-00010 EEC6J232BB0CF6FE
IDENTIFICATIVO : 01220949885700
0 1 22 094988 570 0



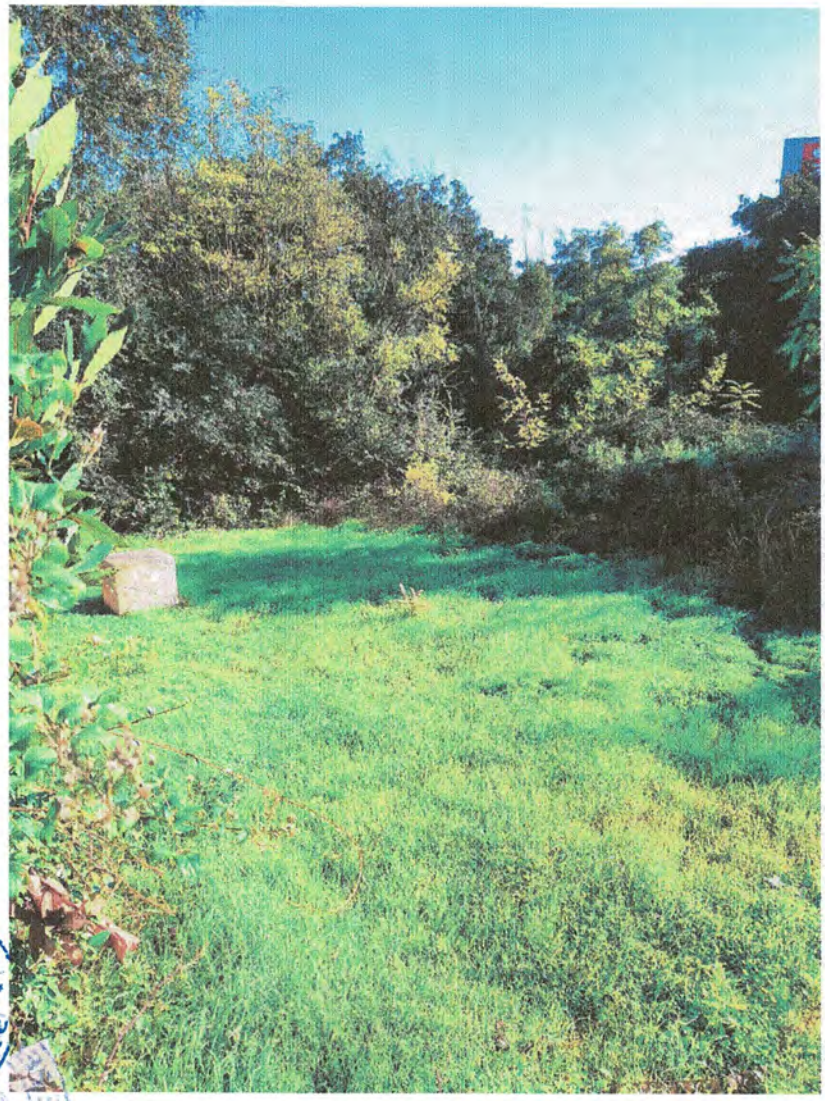


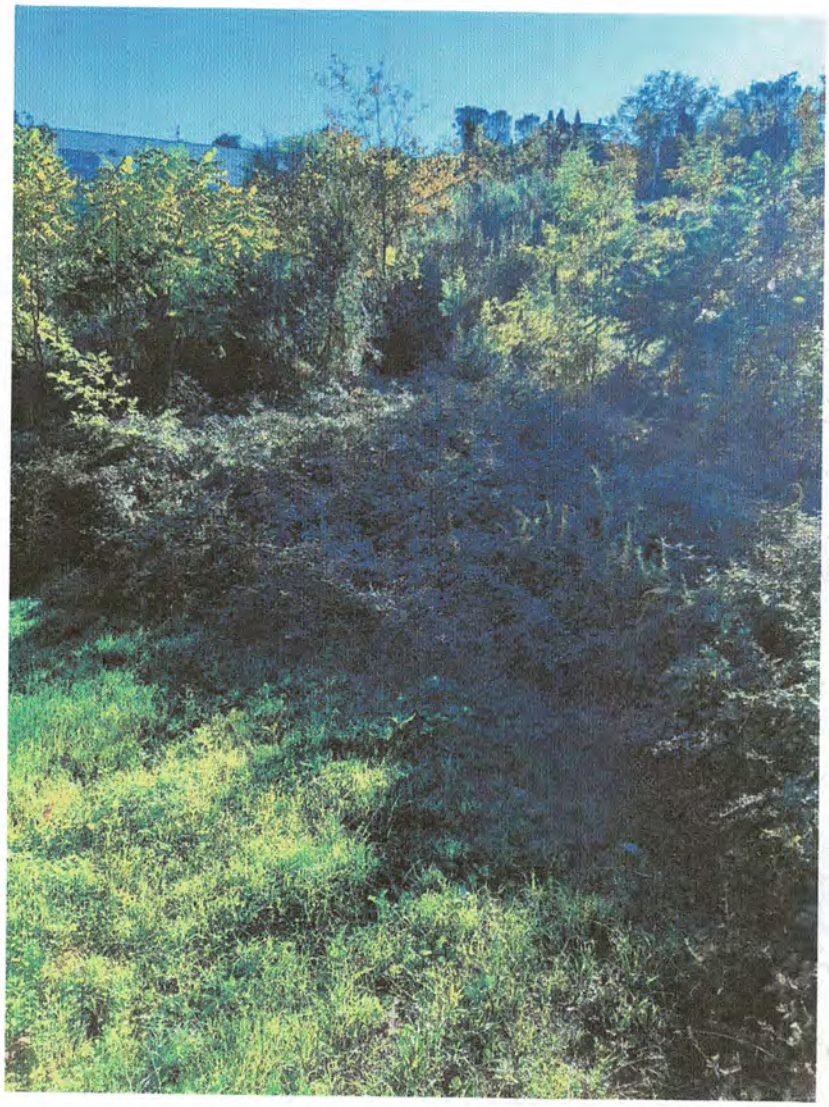
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
01007286 00001DEF WDA1L001
00454450 06/07/2023 09:43:58
4578-00010 D52AC6F8DDD70399
IDENTIFICATIVO : 01ZZ0949885698
0 1 22 094988 569 8



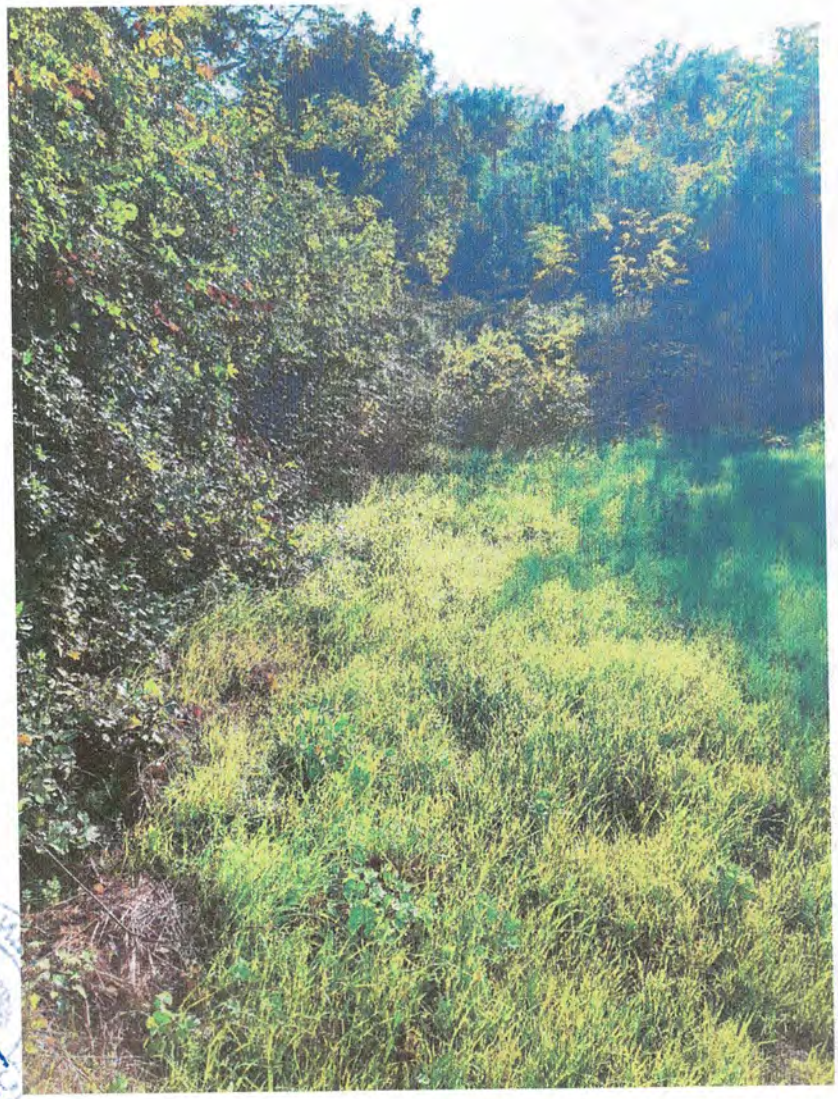


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01007286 00001DEF W0A4L001
00454451 06/07/2023 09:44:05
4528-00010 78269C8263A6A852
IDENTIFICATIVO : 01220949885687
0 1 22 094988 568 7





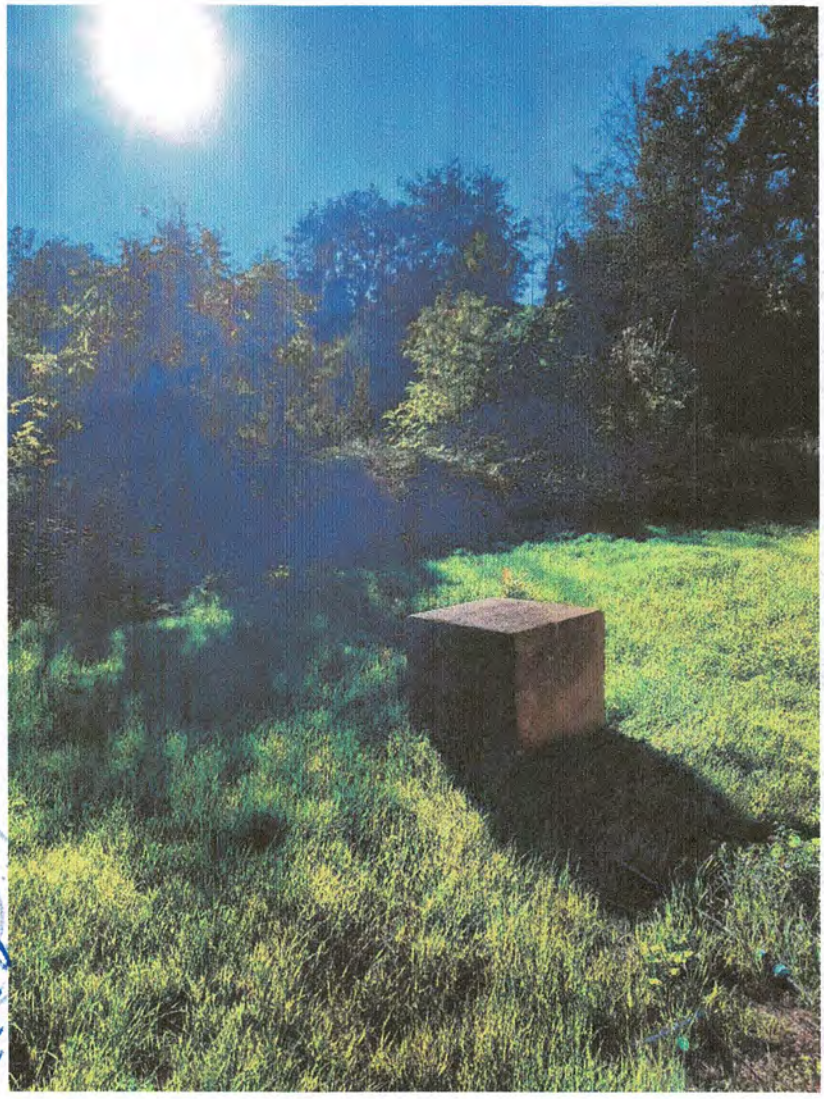
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
01007286 000010EF W0A4L001
00454456 06/07/2023 09:44:43
4578-00010 E84A364FB5EC6659
IDENTIFICATIVO : 01220949885631
0 1 22 094988 563 1

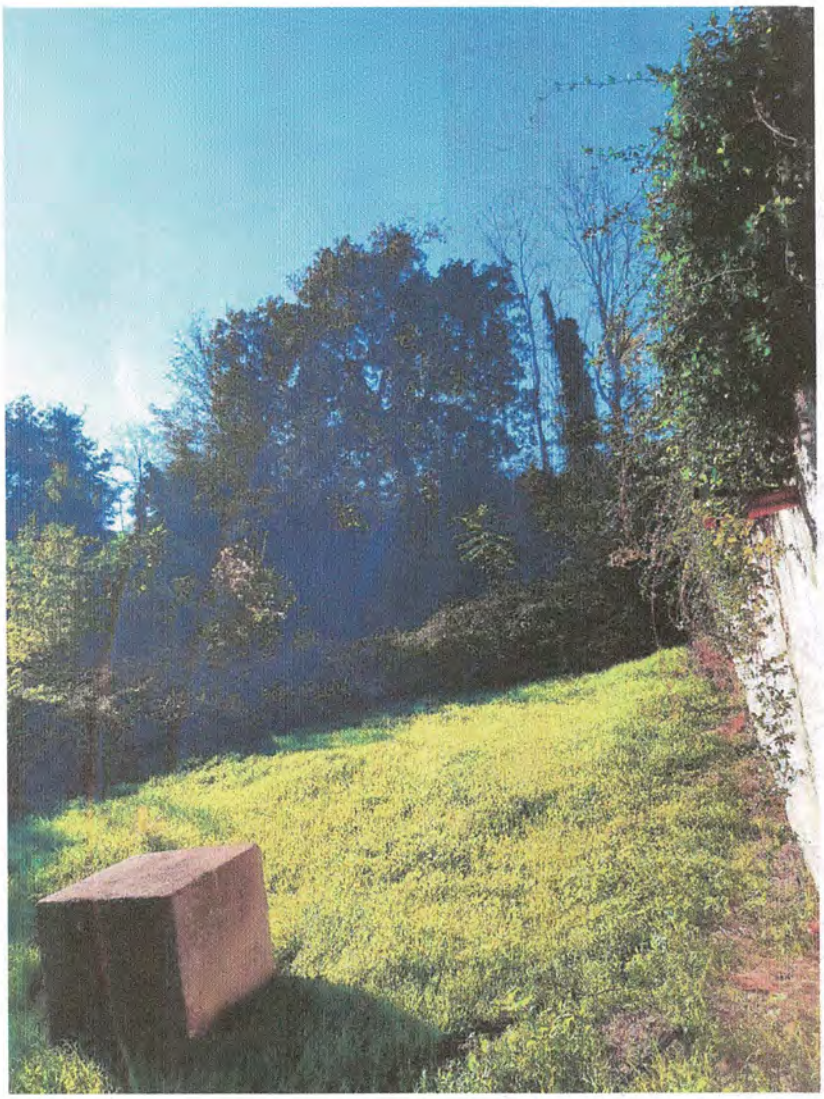




CIVILE E PENALE · FERMO · TRIBUNALE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01007286 00001DEF W0A4L001
00454455 06/07/2023 09:44:35
4578-00010 553904DA8CA6A41C
IDENTIFICATIVO : 01220949885642
0 1 22 094988 564 2





Sant'Elpidio a Mare 24.11.2022

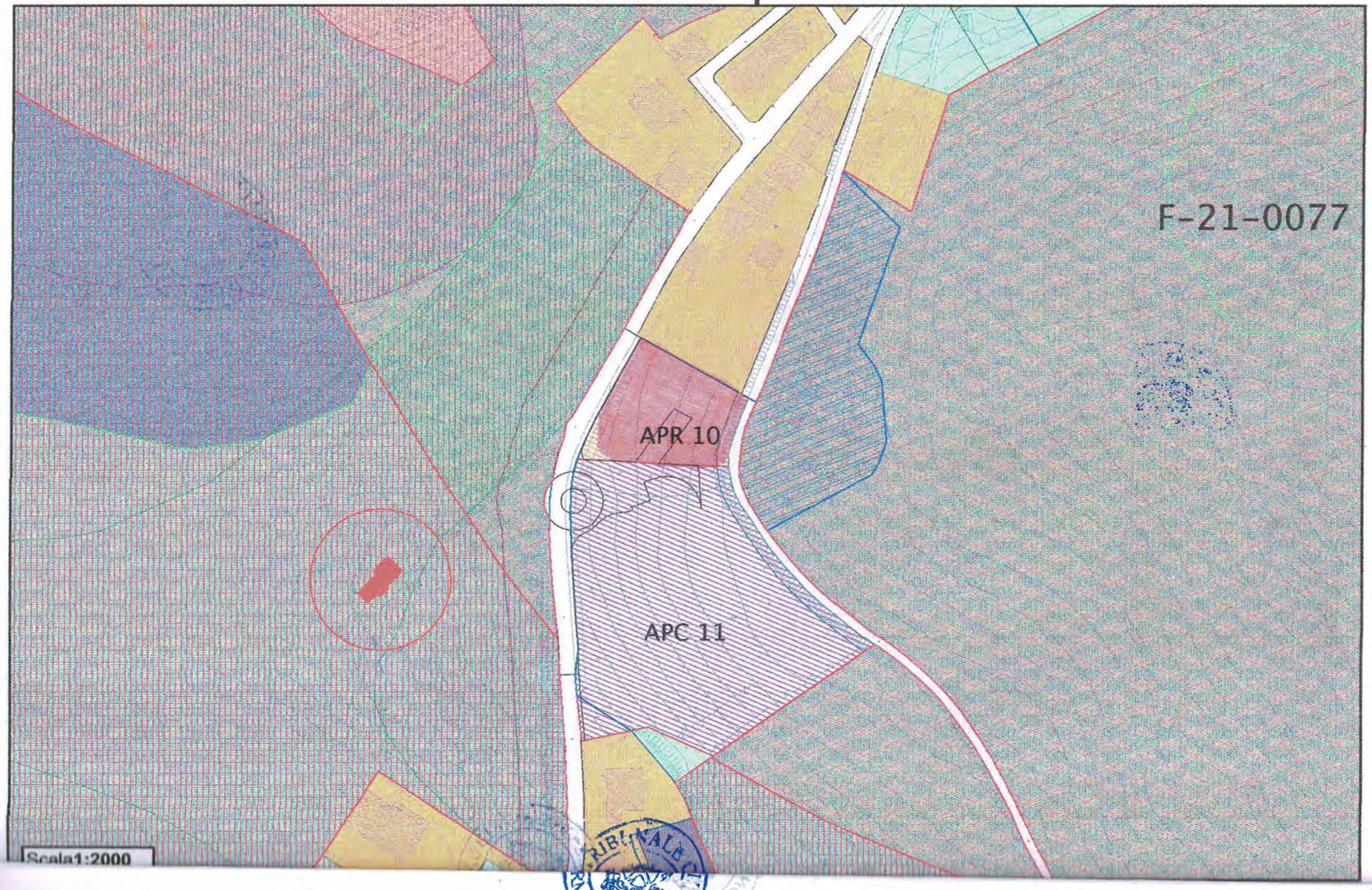
EGIDI geom. Franco

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata
Iscritto Albo n. 0838
Geometra
Franco Egidi

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
01007286 00001DEF WDA4L0QY
00454452 06/07/2023 09:44:12
4578-00010 49FEE82FC47208ED
IDENTIFICATIVO : 01220949885676
0 1 22 094988 567 6

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

Comune di Sant'Elpidio a Mare

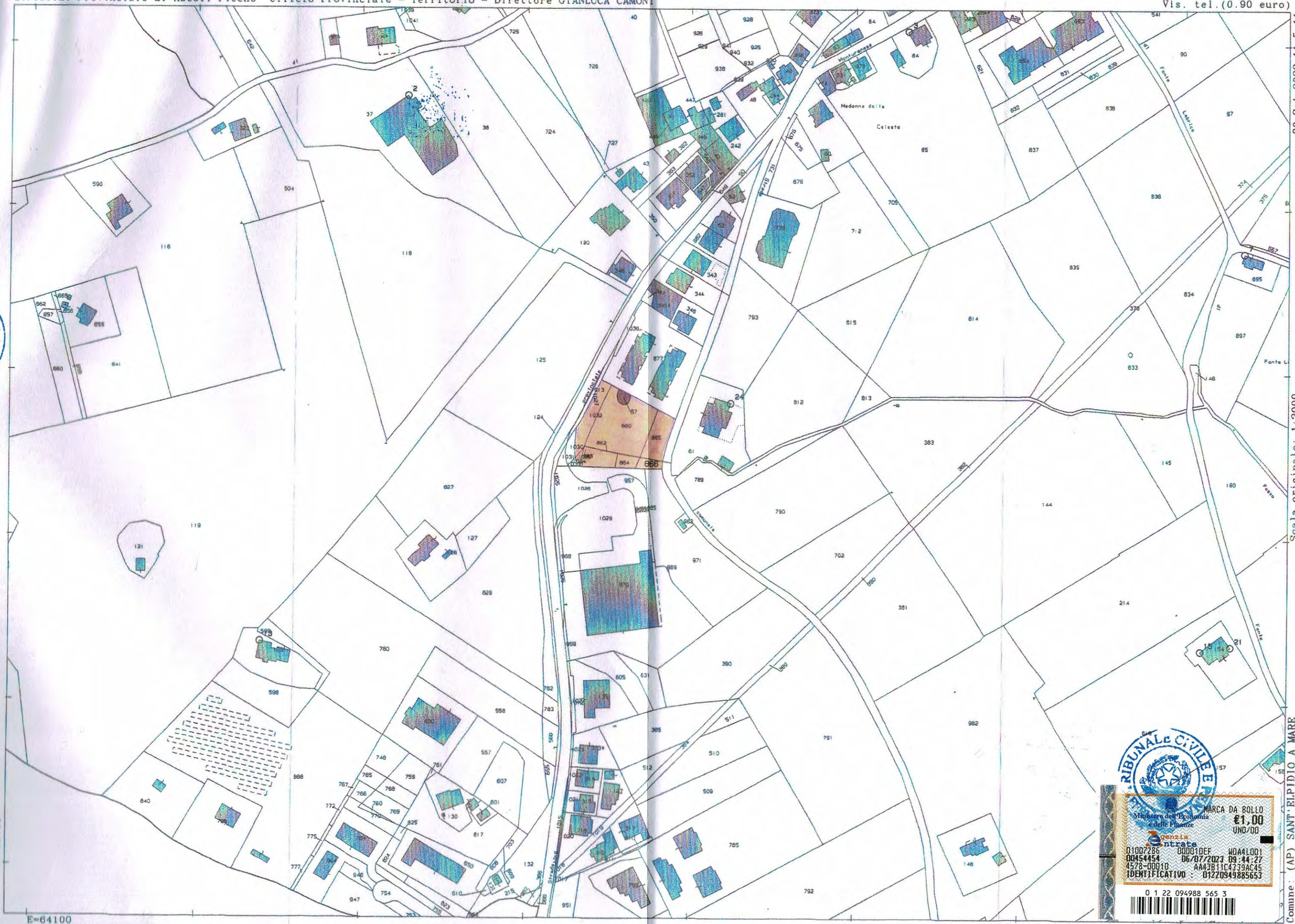



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
01007286 00001DEF WDA41001
00454453 06/07/2023 09:44:20
4578-00010 D398796C8D07E3A9
IDENTIFICATIVO : 01220949885665
0 1 22 094988 5665
TRIBUNALE CIVILE E PENALE


TRIBU
FERMO

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIANLUCA CAMONI

Vis. tel.(0.90 euro)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

30-Set-2022 11:5:11
Protocollo pratica T102968/2022

Comune: (AP) SANT'ELPIDIO A MARE
Foglio: 60
1 Particella: 866

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01007286 00001DEF WDA4L001
00454454 06/07/2023 09:44:27
4578-00010 AA43B11C4339AC45
IDENTIFICATIVO - 01220949885653
0 1 22 094988 565 3