

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 10/2023

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)

TRIBUNALE DI MACERATA

Liquidazione Giudiziale n° 10/2023

Ditta:

Con incarico conferito dal rag. Leonardo Ciccarelli, Curatore della Liquidazione Giudiziale in oggetto, io sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore dei beni immobili della società in liquidazione giudiziale.

I quesiti postimi dal Curatore erano i seguenti:

Previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
- 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- 5) 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;
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Il perito dovrà inoltre:

- accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

- accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge
- produrre l'attestato di prestazione energetica.

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro l'esperto voglia precisare:

- a) per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;
- b) per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili acquisiti alla procedura in oggetto sono tutti collocati in Provincia di Macerata, Comuni di Appignano e Montefano, e consistono in:

COMUNE DI APPIGNANO

- 1) *abitazione* ubicata in via S. Giovanni Battista n° 5 identificata al **C.F.** al foglio **17** con la p.lla **73 sub. 11**;
- 2) *negozio* ubicato in via IV Novembre n° 121/123 identificato al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 36**;
- 3) *porzione di opificio* ubicato in via IV Novembre n° 109 identificato al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 108**.

COMUNE DI MONTEFANO

- 4) *fabbricato rurale con corte* ubicato in C.da Paganuccia n° 66 identificato al **C.F.** al foglio **26** con le p.lle **69 sub. 2/3/4/6/7/8**;
- 5) *lotto di terreno edificabile* ubicato in via Macerata, SP 361, identificato al **C.T.** al foglio **27** con la p.lla **16**.

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A.1) IMMOBILI IN APPIGNANO

Risultano così descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Appignano:

in ditta:

SONO DISTINTI:

- A.1.1) al Foglio **17** con la p.lla **73 sub. 11**, l'*abitazione*, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 105 m², superficie totale escluse aree scoperte 105 m², rendita Euro 290,51 (Lire 562.500), via San Giovanni Battista n° 7, piano 1.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'abitazione si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 28/07/1962, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

L'immobile è stato oggetto di lavori di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici del 26/09/1997 e nell'attualità è allo

stato grezzo, senza alcun divisorio interno e con le scale di accesso realizzate provvisoriamente in legno.

La conformazione attuale dell'immobile è quella riportata e visibile nell'allegato "**A.1 - elaborato grafico**" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

Al termine dei lavori di sistemazione dell'immobile dovrà essere redatta e depositata all'Agenzia delle Entrate una nuova planimetria catastale con riportata la definitiva distribuzione interna dell'unità immobiliare.

A.1.2) al Foglio **18** con la p.lla **257 sub. 36**, il *negozio*, categoria D/8, rendita Euro 1.285,24, via IV Novembre n° 121, piano T.

B.C.N.C. sono le p.lle:

- **257 sub. 34**, lastrico, scala;
- **257 sub. 37**, corte;

in ditta:

proprietà per 1/1;

è distinto:

A.1.3) al Foglio **18** con la p.lla **257 sub. 108**, la *porzione di opificio*, categoria D/7, rendita Euro 684,00, via IV Novembre snc, piano S1.

B.C.N.C. sono le p.lle:

- **257 sub. 37**, corte;
- **257 sub. 65**, strada;
- **257 sub. 66**, strada;
- **257 sub. 69**, strada;
- **257 sub. 71**, strada;
- **257 sub. 77**, strada.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile pignorato si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 11/11/2011 n° MC0213828 in atti dal 11/11/2011 DIVISIONE (n° 88750.1/2011), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

Nello specifico risulta modificata l'intera distribuzione interna mediante realizzazione di nuovi divisori.

In aggiunta il locale è adibito a laboratorio e non a deposito.

L'esatta conformazione dell'immobile è quella riportata e visibile nell'allegato "**A.3 - elaborato grafico**" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

Per regolarizzare la situazione catastale occorrerà redarre e presentare all'Agenzia delle Entrate una nuova planimetria catastale che riporti fedelmente la distribuzione interna dell'immobile e la sua destinazione.

A.2) IMMOBILI IN MONTEFANO

Risultano così descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio:

A.2.1) al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montefano, in ditta:

- nato a
, proprietà per 1/1;

sono distinti:

al Foglio **26** il *fabbricato con corte* con le seguenti p.lle:

- **69 sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m², superficie totale 18 m², rendita Euro 16,63 (Lire 32.200), C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 3**, categoria C/2, classe 2, consistenza 51 m², superficie totale 68 m², rendita Euro 47,41 (Lire 91.800), C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 96 m², superficie totale escluse aree scoperte 95 m², rendita Euro 178,95 (Lire 346.500), C.da Paganuccia n° 66, piano T-1;
 - **69 sub. 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 m², superficie totale 13 m², rendita Euro 9,30, C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 7**, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², superficie totale 19 m², rendita Euro 11,78, C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 8**, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 m², superficie totale 35 m², rendita Euro 26,34, C.da Paganuccia n° 66, piano T.
- B.C.N.C. è la p.lla **69 sub. 5**, corte e forno.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato nel compendio immobiliare si è riscontrato che quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti delle p.lle **69 sub. 7** e **69 sub. 8**, così come depositate all'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2019 pratica n° MC0003758 in atti dal 28/01/2019 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n° 49.1/2019), *non corrisponde* all'attuale stato dei luoghi *poiché detti immobili non sono più esistenti* e di loro non è rimasta traccia.

Per regolarizzare la situazione catastale occorrerà pertanto redarre e presentare all'Agenzia delle Entrate:

- un nuovo tipo mappale necessario per cancellare dalla mappa i due immobili demoliti;
- nuovo elenco subalterni ed elaborato planimetrico con riportata la soppressione dei due immobili non più esistenti.

A.2.2) al Catasto Terreni del Comune di Montefano, in ditta:

- nata a
- nato a
proprietà per 1/3;
- nato a
, proprietà per 1/3;

è distinto al Foglio **27** con la p.lla **16**, il *lotto edificabile*, qualità vigneto, classe 1, superficie totale 780 m², Reddito Dominicale Euro 3,42 (Lire 6.630), Reddito Agrario Euro 4,83 (Lire 9.360).

B) CONFINI

B.1) IMMOBILI IN APPIGNANO

B.1.1) Abitazione - Foglio 17 P.lla 73 sub. 11

Nella planimetria in atti sono riportati i seguenti confinanti:

- sul lato Nord, proprietà ;
- sul lato Est, proprietà ;
- sul lato Sud, via pubblica;
- sul lato Ovest, proprietà .

B.1.2) Negozio - Foglio 18 P.lla 257 sub. 36

Confina:

- sul lato Nord con proprietà con sede
257 sub. 54 e distacco condominiale;
- sul lato Est con proprietà
p.lla 257 sub. 80;
- sul lato Sud con (lastrico solare di mq. 640) p.lla 257
sub. 34;
- sul lato Ovest con proprietà con sede in p.lla
257 sub. 54, salvo altri.

B.1.3) Porzione di opificio - Foglio 18 P.lla 257 sub. 108

Confina:

- sul lato Nord con proprietà area ur-
bana p.lla 257 sub. 111;
- sul lato Est con proprietà con sede in p.lla 257 sub. 126;
- sul lato Sud con proprietà p.lla 257 sub. 106;
- sul lato Ovest con proprietà , area ur-
bana p.lla 257 sub. 111, salvo altri.

B.2) IMMOBILI IN MONTEFANO**B.2.1) Fabbricato con corte - Foglio 26 P.lla 69 sub. 2/3/4/6/7/8**

La corte su cui si eleva il fabbricato confina su tutti i lati con proprietà p.lla 767, salvo altri.

B.2.2) Lotto edificabile - Foglio 27 P.lla 16

Confina:

- sul lato Nord/Est con proprietà C.B.C. COSTRUZIONI SRL con sede
in Montefano p.lla 578;
- sul lato Sud/Est con proprietà p.lla 650;
- sul lato Sud/Ovest con corte fabbricato p.lla 17;
- sul lato Nord/Ovest con il tracciato della via Macerata, S.P.
361, salvo altri.

C) PROVENIENZA**C.1) ABITAZIONE in Appignano Foglio 17, p.lla 73 sub. 11**

C.1.1) Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà per 1/1

C.1.2) All'apertura della successione di , av-

venuta li 28/01/1992 registrata all'Ufficio del Registro di Macerata li 25/06/1993 al n° 83/509 e trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 06/09/1993 al n° di Registro Particolare 5850 e al n° di Registro Generale 7740, i diritti ad essa spettanti, pari ad 1/1 della proprietà, sono stati così devoluti:

- 1/2 al figlio nato li
- ;
- 1/2 al figlio nato ad li

C.1.3) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio Cardarelli Antonio di Macerata li 20/07/1992, rep. 107987, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 28/07/1992 al n° di Registro Particolare 6429 e al n° di Registro Generale 9050, nato ad li ha venduto i diritti ad esso spettanti sulla p.lla **73 sub. 11**, pari ad 1/2 della proprietà, a nato ad li che è diventato proprietario per 1/1.

C.1.4) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio Alessandrini Calisti Claudio di Macerata li 13/03/2000, rep. 65507/27449, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/03/2000 al n° di Registro Particolare 2244 e al n° di Registro Generale 3322, nato ad li, ha venduto i diritti ad esso spettanti sulla p.lla **73 sub. 11**, pari ad 1/1 della proprietà, a nata ad li

C.1.5) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio Alessandrini Calisti Claudio di Macerata li 29/11/2004, rep. 72193/31712, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 01/12/2004 al n° di Registro Particolare 11104 e al n° di Registro Generale 18243, nata ad li, ha venduto i diritti ad essa spettanti, pari ad 1/1 della proprietà, a nato a

C.2) *NEGOZIO in Appignano Foglio 18, p.lla 257 sub. 36*

C.2.1) Anteriormente al ventennio l'immobile in esame era parte di un più ampio complesso edilizio identificato al **C.F.** al foglio **18** con le p.lle **257 sub. 3/5/6/7/8/9/12** che risultava di proprietà:

- per 1/2 della nuda proprietà di nato a
- per 1/2 della nuda proprietà di nata a

- per 1/1 dell'usufrutto di nato a

C.2.2) Con variazione catastale in soppressione del 02/02/2001, pratica n° 15806, in atti dal 02/02/2001 - VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n° 239.1/2001) le p.lle **257** sub. **3/5/6/7/8/9/12** sono state soppresse ed hanno originato, tra altre, la p.lla **257** sub. **36**.

C.2.3) All'apertura della successione di è stata effettuata la RIUNIONE DI USUFRUTTO con denuncia del 13/06/2005, Voltura n° 12395.1/2005- Pratica n° MC0070301 in atti dal 11/07/2005. La nuova ditta proprietaria della p.lla **257** sub. **36** è diventata pertanto la seguente:

- nato a per 1/2 della proprietà.;

- nata a

C.2.4) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio Gianferro Pacifico di Macerata li 25/09/2006, rep. 82564/28133, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 05/10/2006 al n° di Registro Particolare 10728 e al n° di Registro Generale 17569, nato a e

nata a , hanno venduto i diritti a loro spettanti, pari ad 1/1 della proprietà, sulla p.lla **257** sub. **36** a nata a

C.2.5) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio Salvi Maria Amelia di Macerata li 12/07/2017, rep. 22804/13479, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 14/07/2017 al n° di Registro Particolare 5881 e al n° di Registro Generale 8085, nata a , ha venduto i diritti ad essa spettanti, pari ad 1/1 della proprietà, sulla p.lla **257** sub. **36** a nato a

C.3) **PORZIONE DI OPIFICIO in Appignano Foglio 18, p.lla 257 sub. 108**

C.3.1) Anteriormente al ventennio l'immobile di che trattasi era parte di un più ampio complesso edilizio identificato al **C.F.** al foglio **18** con le p.lle **257** sub. **4/10/13** che risultava di proprietà della società

C.3.2) Con variazione catastale in soppressione del 02/02/2001, pratica n° 15819, in atti dal 02/02/2001 - VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRA-

ZIONAMENTO E FUSIONE (n° 240.1/2001) le p.lle **257** sub. **4/10/13** sono state soppresse ed hanno originato, tra altre, le p.lle **257** sub. **18/19/24**.

C.3.3) Con variazione catastale in soppressione del 22/07/2004, pratica n° MC0085489, in atti dal 22/07/2004 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n° 3342.1/2001) le p.lle **257** sub. **18/19/24** sono state soppresse ed hanno originato, tra altre, la p.lla **257** sub. **48**.

C.3.4) Con ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE stipulato dal notaio Gianferro Pacifico di Macerata li 05/08/2004, rep. 76107/25006, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/10/2004 al n° di Registro Particolare 9632 e al n° di Registro Generale 15769, la società _____ con sede in _____, ha mutato la denominazione in _____ con sede in _____

C.3.5) Con ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE stipulato dal notaio Gianferro Pacifico di Macerata li 15/02/2008, rep. 86450, registrato a Macerata li 18/02/2008 al n° 2034, la società _____ con sede in _____ ha mutato la denominazione in _____ con sede in _____

C.3.6) Con variazione catastale in soppressione del 11/11/2011, pratica n° MC0213828, in atti dal 11/11/2011 - DIVISIONE (n° 88750.1/2011) la p.lla **257** sub. **48** è stata soppressa ed ha originato le p.lle **257** sub. **108/109/110**.

C.3.7) Con ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE stipulato dal notaio Salvi Maria Amelia di Macerata li 23/12/2013, rep. 14463/8720, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 30/12/2013 al n° di Registro Particolare 11649 e al n° di Registro Generale 16338, la società _____ con sede in _____ ha assunto la denominazione di _____ con sede in _____

In data 09/11/2021 è stata presenta La RETTIFICA n° di Registro Particolare 12897 e n° di Registro Generale 16513.

C.3.8) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio Salvi Maria Amelia di Macerata li 30/06/2016, rep. 20240/12070, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 01/07/2016 al n° di Registro Particolare 6237 e al n° di Registro Generale 8614, la società _____ con sede in _____, ha venduto i diritti ad essa spettanti, pari ad _____

1/1 della proprietà, sulla p.lla **257** sub. **108** alla società
con sede in

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato nell'immobile si è riscontrato che per accedere al suo interno dalla strada comune occorre necessariamente transitare attraverso l'area urbana p.lla **257** sub. **111** (vedi foto n° **43/44** dell'allegata documentazione fotografica **B.2** e documentazione catastale **C.2**) che risulta di proprietà per 1/1 di

nato a

, ad esso pervenuta dalla società

. con sede in

, con atto di compravendita

stipulato dal notaio Gianferro Pacifico di Macerata li 27/09/2004, rep. 76527/25135, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/10/2004 al n° di Registro Particolare 9846 e al n° di Registro Generale 16107.

Dalle ricerche effettuate non è stata rintracciata la costituzione di una servitù di passaggio su tale area a favore dell'immobile acquisito alla liquidazione giudiziale.

Per regolarizzare tale anomala situazione è pertanto necessario costituire e trascrivere specifica servitù cui dovrà provvedere, a sua cura e spesa, l'acquirente.

C.4) FABBRICATO DA CIELO A TERRA CON CORTE in Montefano Foglio 26, p.lla 69 sub. 2/3/4/6/7/8

C.4.1) Anteriormente al ventennio l'immobile era identificato al **C.F.** al foglio **26** con le p.lle **69** sub. **2/3/4** e risultava di proprietà 1/1 di nato a

C.4.2) All'apertura della successione di , avvenuta li 24/02/2008 registrata all'Ufficio del Registro di Recanati li 20/02/2009 al Volume 237 n° 79 e trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 08/06/2009 al n° di Registro Particolare 5339 e al n° di Registro Generale 8988, i diritti ad esso spettanti pari ad 1/1 della proprietà sono stati così devoluti:

- 1/3 al nata a

;

- 2/9 al nato a

;

- 2/9 alla nata a

;

- 2/9 al nato a

.

C.4.3) All'apertura della successione di **STORANI MARIA ANTONIETTA**, avvenuta li 14/08/2011 registrata all'Ufficio del Registro di Macerata li 18/04/2012, Volume 9990 n° 545 e trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 17/05/2012 al n° di Registro Particolare 4681 e al n° di Registro Gene-

rale 6555, i diritti ad essa spettanti pari ai 3/9 della proprietà sono stati così devoluti:

- 3/27 al
- 3/27 al
- 3/27 al

La nuova ditta proprietaria diventava pertanto la seguente:

- nata a ,
- , proprietà per 1/3;
- nato a ,
- proprietà per 1/3;
- nato a ,
- , proprietà per 1/3.

C.4.4) Con variazione catastale del 25/01/2019, pratica n° MC0003757, in atti dal 28/01/2019 - DICHIARAZIONE DI U.I.U. (n° 48.1/2019) è stata censita agli atti del **C.F.** al foglio **26** la p.lla **69** sub. **6**.

C.4.5) Con variazione catastale del 25/01/2019, pratica n° MC0003758, in atti dal 28/01/2019 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n° 49.1/2019) sono state censite agli atti del **C.F.** al foglio **26** le p.lle **69** sub. **7/8**.

C.4.6) Con ATTO DI DIVISIONE stipulato dal notaio Gabriele Carinelli di Macerata li 25/11/2019, rep. 1483/1232, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 27/11/2019 al n° di Registro Particolare 11547 e al n° di Registro Generale 15449, sono stati assegnati a nato a , i diritti pari alla proprietà 1/1 sul FABBRICATO DA CIELO A TERRA IN MONTEFANO C.DA PAGANUCCIA N° 66 distinto al **C.F.** al foglio **26** con le p.lle: **69 sub. 2/3/4/6/7/8**.

C.5) LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE in Montefano Foglio 27, p.lla 17

C.5.1) Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà 1/1 di nato a li

C.5.2) All'apertura della successione di , avvenuta li 24/02/2008 registrata all'Ufficio del Registro di Recanati li 20/02/2009 al Volume 237 n° 79 e trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 08/06/2009 al n° di Registro Particolare 5339 e al n° di Registro Generale 8988, i diritti ad esso spettanti pari ad 1/1 della proprietà sono stati così devoluti:

- 1/3 al nata a ;
- 2/9 al nato a (MC) li ;
- 2/9 alla nata a ;
- 2/9 al nato a li

C.5.3) All'apertura della successione di _____, avvenuta li 14/08/2011 registrata all'Ufficio del Registro di Macerata li 18/04/2012, Volume 9990 n° 545 e trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 17/05/2012 al n° di Registro Particolare 4681 e al n° di Registro Generale 6555, i diritti ad essa spettanti pari ai 3/9 della proprietà sono stati così devoluti:

- 3/27 a _____ ;
- 3/27 a _____ ;
- 3/27 a _____ .

La nuova ditta proprietaria diventava pertanto la seguente:

- _____ nata a _____ ,
_____, proprietà per 1/3;
- _____ nato _____ ,
_____, proprietà per 1/3;
- _____ nato a _____

D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

D.1) IMMOBILI IN APPIGNANO

D.1.1) **ABITAZIONE - Foglio 17, p.lla 73 sub. 11**

E' compresa in un più ampio complesso edilizio di antica costruzione ubicato all'interno del centro storico di Appignano (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica B.1*) che costituisce un isolato delimitato sul lato Nord da via S. Giovanni Battista, al cui civico n° 5 è posto l'ingresso dell'abitazione, e sul lato Est da via Nicola Mei (*vedi foto n° 3-4-5-6-7 dell'allegata documentazione fotografica B.1*).

La costruzione si eleva per 3 piani fuori terra ed è realizzata con strutture portanti perimetrali ed interne in muratura di mattoni pieni di grosso spessore, solai lignei, coperture a falde inclinate con sovrastante manto di coppi, pareti esterne rifinite a faccia vista.

L'intero complesso edilizio era stato danneggiato dagli eventi sismici iniziati il giorno 26/09/1997 e per accedere ai contributi per i lavori di riparazione e miglioramento sismico di cui all'art. 4 della L. 61/98 venne costituito il Consorzio denominato _____.

L'importo complessivo concesso a contributo era pari ad € 443.753,10 ed il saldo di € 88.750,62 è stato erogato con DETERMINAZIONE DELL'AREA TECNICA n° 62 del 02/10/2007, Registro Generale n° 294.

L'abitazione, cui si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano 1° (*vedi foto n° 8-9 dell'allegata documentazione fotografica B.1*), ha una sola parete libera che prospetta a Sud e superficie coperta di mq. 106 circa. Lo spazio interno è suddiviso in quattro ambienti che hanno altezze variabili da m. 4,21 a m. 4,31.

Nell'attualità internamente è allo stato grezzo (*vedi foto n° 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 dell'allegata documentazione fotografica B.1*) presumibilmente

poiché il era diventato proprietario dell'immobile in data successiva agli eventi sismici e pertanto le opere necessarie per il rifacimento delle finiture interne non risultavano ammesse a contributo.

Il materiale che vi si trova depositato era di proprietà dello stesso

D.1.2) NEGOZIO - Foglio 18, p.lla 257 sub. 36

E' posto al piano terra di un più ampio complesso edilizio già adibito a mobilificio ubicato in Appignano, via IV Novembre (*vedi foto n° 21-22 dell'allegata documentazione fotografica B.2*) che si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 17.417, compresa l'area di sedime della costruzione.

L'edificio, la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1966, è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., solai in latero-cemento, copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate, tamponature perimetrali con murature in laterizio rifinite esternamente con intonaco al civile in parte tinteggiato (*vedi foto n° 23-24-25-26 dell'allegata documentazione fotografica B.2*).

L'immobile acquisito alla liquidazione giudiziale è un negozio posto al piano terra che ha accesso dai civici n° 121/123 attraverso una corte comune e presenta due sole pareti libere che prospettano a Sud, su via Bramante, e Nord.

Ha superficie coperta di mq. 117 circa ed è suddiviso internamente in negozio, antiwc e wc a servizio del negozio, retro-negozio e antiwc e wc a servizio del personale (*vedi foto n° 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42 dell'allegata documentazione fotografica B.2*).

Si precisa che il vano con accesso dall'interno dell'antiwc del negozio è porzione della p.lla 257 sub. 54 di proprietà del

Tale situazione era peraltro stata rilevata dalla Polizia Locale di Appignano nel corso del sopralluogo effettuato all'interno del locale in data 14/11/2018 (vedi gli Allegati A.2 – Elaborato grafico e E.2 - Documentazione urbanistica).

L'altezza interna nella porzione adibita a negozio dotata di controsoffitto è di m. 3,15, quella degli altri ambienti m. 3,50.

Le rifiniture interne comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate; soffitti in parte intonacati al civile e tinteggiati ed in parte dotati di controsoffitto con elementi smontabili; pavimenti in ceramica nei servizi ed in laminato negli altri ambienti, infissi di vetrine in alluminio anodizzato, infissi di finestra in ferro verniciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia nel negozio ed esterni negli altri ambienti.

I servizi hanno le pareti rivestite perimetralmente con piastrelle in ceramica e recano installati i consueti apparecchi igienico-sanitari in porcellana vetrificata.

L'impianto di condizionamento dell'area utilizza due split collegati ad unità esterne posizionate in corrispondenza delle pareti libere.

L'immobile è nell'attualità inutilizzato e le condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova sono scadenti a causa delle copiose infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla sovrastante p.lla 257 sub. 54, di proprietà del

, che hanno ammalorato: in parte il controsoffitto della porzione adibita a negozio e totalmente il soffitto e le pareti dei servizi (vedi foto n° 28-29-30-31-32-34-35-36-40-41-42 dell'allegata documentazione fotografica B.2).

D.1.3) **PORZIONE DI OPIFICIO - Foglio 18, p.lla 257 sub. 108**

E' posto al piano S1, civico n° 109, del complesso edilizio descritto al punto precedente (vedi foto n° 43-44 dell'allegata documentazione fotografica B.2).

Ha due sole pareti libere che prospettano a Nord ed Ovest e superficie coperta di mq. 195 circa. E' utilizzato per il confezionamento di abiti da lavoro e lo spazio interno è suddiviso in ingresso-disimpegno, ufficio, camera oscura, disimpegno, wc e due laboratori.

L'altezza è di m. 4,30 negli ambienti adibiti a laboratorio e m. 2,65 nei restanti vani che sono dotati di controsoffitto con elementi mobili.

L'immobile è nell'attualità utilizzato dalla società

con sede in , sulla scorta del contratto di locazione (vedi Allegato H) del 28/02/2018 registrato a Macerata li 13/03/2018 al n° 532 Mod. 3T.

Il contratto ha durata di anni 6 con decorrenza dal giorno 01/03/2018 e scadenza al 28/02/2024 e si rinnoverà automaticamente per uguale periodo di tempo salvo disdetta del locatore da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza.

L'art. 5 del contratto statuisce che *"l'immobile locato dovrà essere destinato esclusivamente ad uso laboratorio di produzione per l'attività dichiarata dal conduttore, ovvero attività di realizzazione abiti da lavoro. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 C.C."*

Il canone annuo, da aggiornare annualmente in base al 75% dell'indice ISTAT, è pari ad € 6.000,00.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che i locali utilizzati dalla ditta comprendono oltre alla p.lla 257 sub. 108 anche l'attigua p.lla **257 sub. 126** di altra proprietà poichè dette unità immobiliari non sono tra loro separate materialmente come meglio evidenziato negli allegati **A.3 - Elaborato grafico** e **B.2 - Documentazione fotografica**.

I vari ambienti della p.lla 257 sub. 108 (vedi foto n° 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54 dell'allegata documentazione fotografica B.2) sono rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate; soffitti in parte intonacati alla cappuccina e tinteggiati ed in parte dotati di controsoffitti con elementi smontabili; pavimento in ceramica nel wc e in calcestruzzo cementizio del tipo industriale negli altri ambienti; infisso di porta esterno in metallo del tipo apribile a libretto; infissi di finestra in ferro; impianto elettrico con tubazioni esterne.

Nel laboratorio il riscaldamento avviene con una stufa a pellet (vedi foto n° 55 dell'allegata documentazione fotografica B.2).

Il wc ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati lavabo e vaso in porcellana vetrificata.

L'intero immobile si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

D.2) IMMOBILI IN MONTEFANO

D.2.1) **FABBRICATO DA CIELO A TERRA CON CORTE - Foglio 26, p.lla 69 sub. 2/3/4/6/7/8**

Trattasi di un fabbricato edificato in epoca remota che è ubicato nel territorio del Comune di Montefano, C.da Paganuccia n° 66, ad una distanza di circa 2 Km. dal centro urbano (vedi foto n° 56-57 dell'allegata documentazione fotografica B.3) ed ha accesso dalla S.P. Montefano-Osteria Nuova tramite una strada bianca dalla pendenza molto accentuata (vedi foto n° 58-59-60-61-62 dell'allegata documentazione fotografica B.3).

Si eleva su di una corte della superficie di mq. 1.400, compresa l'area di sedime della costruzione, che ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati a Sud/Est e Nord/Ovest, giacitura pianeggiante ed è sistemata a prato.

L'immobile (vedi foto n° 63-64-65-66 dell'allegata documentazione fotografica B.3) è nell'attualità costituito da un unico corpo di fabbrica poiché i due accessori staccati identificati catastalmente dalle p.lle 69 sub. 7 e 69 sub. 8 non sono più esistenti in quanto demoliti in epoca imprecisata ma successiva al 19/11/2019.

In tale data è stato infatti stipulato l'atto di scioglimento della comunione con cui detti immobili sono stati assegnati in piena ed esclusiva proprietà a (vedi Allegato D – Visure servizio pubblicità immobiliare).

La costruzione si eleva per due piani fuori terra ed è realizzata con strutture portanti perimetrali ed interne in muratura di mattoni pieni e malta di calce e sabbia lasciata esternamente a faccia vista, solai con orditura lignea, copertura a due falde inclinate con sovrastante manto di coppi in laterizio.

Il piano terra ha superficie coperta in pianta di mq. 112 circa e comprende garage, magazzino con sottoscala, cantina e forno (vedi foto n° 67-68-69 dell'allegata documentazione fotografica B.3).

Le altezze interne variano da m. 2,60 a m. 2,85.

Il piano primo, cui si accede tramite una scala esterna posta a ridosso della parete Sud/Est, ha superficie coperta in pianta di mq. 104 circa e comprende un'abitazione.

L'altezza è variabile da m. 2,50-2,65, in corrispondenza dell'imposta del solaio di copertura, a m. 3,60-3,80, in corrispondenza del colmo del solaio di copertura.

Si precisa che stante le condizioni di fatiscenza dell'immobile non si è acceduto al suo interno e le quote delle altezze sopra riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate.

L'edificio, inutilizzato da decenni, presenta alcuni dissesti strutturali e stante la fatiscenza delle rifiniture può essere considerato al grezzo.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti.

D.2.2) **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE - Foglio 27, p.lla 16**

Consiste in un'area che è ubicata a ridosso del centro urbano di Montefano e delimitata sul lato Nord/Ovest dal tracciato di via

Macerata, S.P. 361 (vedi foto n° 70-71-72-73 dell'allegata documentazione fotografica **B.4**).

Ha in pianta forma quadrangolare, superficie di mq. 780 e giacitura in moderato declivio da Nord/Ovest a Sud/Est.

E) RIFERIMENTI SULLA RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI ALLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA

E.1) IMMOBILI IN APPIGNANO

Dall'accesso agli atti dello Sportello Edilizia del Comune di Appignano è scaturito quanto segue:

E.1.1) ABITAZIONE - Foglio 17, p.lla 73 sub. 11

Come già relazionato al precedente paragrafo D.1.1) l'intero complesso edilizio in cui è compreso l'immobile era stato danneggiato dagli eventi sismici iniziati il giorno 26/09/1997.

I lavori di riparazione dei danni e miglioramento sismico sono stati autorizzati con la concessione edilizia n° 947 del 27/12/2004.

Quanto eseguito è conforme al progetto assentito.

E.1.2) NEGOZIO - Foglio 18, p.lla 257 sub. 36

La conformazione attuale dell'immobile è scaturita a seguito di lavori di manutenzione straordinaria assentiti con:

- CILA prot. 9132/2017 del 11/10/2017, pos. 417;
- CILA prot. 4614/2018 del 23/05/2018, pos. 417.

La Segnalazione Certificata per l'Agibilità reca il n° di protocollo 5827 del 03/07/2018, pos. 417.

I lavori autorizzati sono stati eseguiti in modo conforme.

Per quanto attiene all'apertura esistente in corrispondenza dell'antiwc del negozio e tramite la quale si accede all'interno di un vano già utilizzato dal ma ricavato su di un immobile di altra proprietà, ovvero la p.lla 257 sub. 54, si precisa che essa apertura dovrà essere richiusa come peraltro era già stato richiesto dalla Polizia Locale nella RELAZIONE/VERBALE SOPRALLUOGO CONTROLLO PER DIFFORMITA' EDILIZIE DITTA

redatto in occasione del sopralluogo effettuato il giorno 14/11/2018 a seguito di esposto verbale ricevuto in pari data (vedi Allegato E.2 – Documentazione urbanistica).

E.1.3) PORZIONE DI OPIFICIO - Foglio 18, p.lla 257 sub. 108

La situazione attuale dell'immobile risulta riportata negli elaborati grafici allegati alla richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA inoltrato al Comune di Appignano da , in qualità di legale rappresentante della società

, li 15/11/2018 ed assunta al protocollo n° 9886 (vedi Allegato E.3 – Documentazione urbanistica).

Nella relazione tecnica allegata alla richiesta si specificava che:

- gli immobili oggetto dell'intervento erano di proprietà delle ditte , e/
- l'intervento si configura come accertamento di conformità urbanistica, per la regolarizzazione

delle opere realizzate negli anni 96, consistenti essenzialmente in una diversa distribuzione interna e nella rimozione di una superfetazione esterna.;

- *con l'intervento in progetto, si vuole inoltre dividere l'unità esistente in tre distinte unità senza variarne la destinazione d'uso originaria di deposito.*

Il Comune di Appignano in data 10/01/2019, prot. 306/2019, ha inoltrato alle società proprietarie RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI.

Poiché i documenti richiesti non sono stati prodotti la pratica è decaduta.

Nell'attualità l'immobile presenta pertanto le seguenti difformità derivanti dall'esecuzione di opere senza le prescritte autorizzazioni:

- è stato ricavato mediante frazionamento di un unico più ampio immobile;
- lo spazio interno, che era un unico locale, è stato suddiviso in diversi ambienti mediante realizzazione di divisori;
- la destinazione dichiarata deposito è stata variata in laboratorio.

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato il giorno 23/11/2023 il personale tecnico del Comune di Appignano ha riferito che il costo presunto complessivo della sanatoria edilizia per detto immobile, compresa la variazione catastale necessaria per i motivi precisati al precedente punto A.1.3), può essere quantificato in € 13.000,00.

E.2) IMMOBILI IN MONTEFANO

E.2.1) **FABBRICATO DA CIELO A TERRA CON CORTE - Foglio 26, p.lla 69 sub. 2/3/4/6/7/8**

Non sono state rintracciate pratiche edilizie che lo riguardino.

E.2.2) **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE - Foglio 27, p.lla 16**

Non sono state rintracciate pratiche edilizie che lo riguardino.

F) PREVISIONI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 20 del 08/11/2023 rilasciato dal Comune di Montefano, Protocollo d'arrivo 10264 del 23/10/2023 certifica che:

F.1) l'area descritta al Catasto Terreni al **Foglio 26** con il mappale **69** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Art.22 Zone agricole normali - EN - regolate dagli artt. **22-30** delle N.T.A.

F.2) l'area descritta al Catasto Terreni al **Foglio 27** con il mappale **16** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B)

Zona BC di Completamento a Carattere Complementare - regolate dall'art. **15** delle N.T.A.

In tale sottozona, le destinazioni complementari di cui all'articolo 13, sono ammesse nell'ambito delle destinazioni residenziali senza che ciò comporti modificazione degli standard stabiliti per tali zone. I predetti limiti non si applicano alle situazioni esistenti che già superino le percentuali suddette.

a) *Indice di densità fondiaria $I_f = 2,8$ mc/mq*

- b) Altezza massima $H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$

Secondo tali indici la volumetria realizzabile nel lotto, che ha superficie di mq. 780, è pari a mc. 2.184.

F) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di **Macerata** si è rilevato quanto segue:

TRASCRIZIONI

1)- Reg. Part. n° 9543, Reg. Gen. 13033 **del 25.11.2015**, Verbale di Pignoramento Immobili del 10/11/2015, repertorio 3885, a favore _____, sede _____, contro i diritti, **pari ad 1/1 della proprietà**, spettanti a _____, sede _____, sul seguente immobile:

- **Fabbricato costruito per esigenze industriali** sito in Appignano (MC), Via IV Novembre, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 109**, natura **D7**.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune: **Appignano**

Catasto: **Fabbricati**

Foglio 18 – P.lla 257 – Subalterno 48

Precisazioni

La p.lla 257 sub. 48 costituisce l'immobile predecessore dalla cui soppressione sono state originate le p.lle **108** (nell'attualità di proprietà _____) - 109-110

2)- Reg. Part. n° 3209, Reg. Gen. 4449 **del 23.03.2022**, Verbale di Pignoramento Immobili del 04/03/2022, repertorio 551, a favore _____, sede _____, contro i diritti, **pari ad 1/1 della proprietà**, spettanti a _____ nato a _____, sul seguente immobile:

- **Negozi**o sito in Appignano (MC), Via IV Novembre, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 36**, natura **C1**, consistenza **113 metri quadri**.

3)- Reg. Part. n° 5781, Reg. Gen. 7676 **del 26.05.2023**, Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 09/05/2023, repertorio 15, a favore _____

contro:

diritti, **pari ad 1/1 della proprietà** spettanti a _____ nato a _____, sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** sita in Appignano, Via San Giovanni Battista n° 7, distinta al **C.F.** al foglio **17** con la p.lla **73 sub. 11**, natura **A3**, consistenza **4,5 vani**, piano **1**;
- **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** sito in Appignano

- (MC), Via IV Novembre n° 121, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 36**, natura **D8**, piano **T**;
- **Autorimessa** sita in Montefano, C.da Paganuccia n° 66, distinta al **C.F.** al foglio **26** con la p.lla **69 sub. 2**, natura **C6**, consistenza **14 metri quadrati**, piano **T**;
 - **Magazzino** sito in Montefano, C.da Paganuccia n° 66, distinto al **C.F.** al foglio **26** con la p.lla **69 sub. 3**, natura **C2**, consistenza **51 metri quadrati**, piano **T**;
 - **Abitazione di tipo economico** sita in Montefano, C.da Paganuccia n° 66, distinta al **C.F.** al foglio **26** con la p.lla **69 sub. 4**, natura **A3**, consistenza **4,5 vani**, piani **T-1**;
 - **Magazzino** sito in Montefano, C.da Paganuccia n° 66, distinto al **C.F.** al foglio **26** con la p.lla **69 sub. 6**, natura **C2**, consistenza **10 metri quadrati**, piano **T**;
 - **Autorimessa** sita in Montefano, C.da Paganuccia n° 66, distinta al **C.F.** al foglio **26** con la p.lla **69 sub. 7**, natura **C6**, consistenza **12 metri quadrati**, piano **T**;
 - **Magazzino** sito in Montefano, C.da Paganuccia n° 66, distinto al **C.F.** al foglio **26** con la p.lla **69 sub. 8**, natura **C2**, consistenza **34 metri quadrati**, piano **T**;

diritti, *pari ad 1/3 della proprietà* spettanti a _____ nato a _____, sul seguente immobile:

- **Terreno** sito in Montefano distinto al **C.T.** al foglio **27** con la p.lla **16**, natura **T**, consistenza **7 are 80 centiare**;

diritti, *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti a _____ con sede in _____, sul seguente immobile:

- **Fabbricato costruito per esigenze industriali** sito in Appignano (MC), Via IV Novembre snc, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 108**, natura **D7**, piano **S1**.

Precisazioni

Gli immobili identificati al **C.F.** al foglio **26** del Comune di Montefano con le p.lle **69 sub. 7/8 non sono più esistenti** poiché demoliti da anni.

ISCRIZIONI

1)- Reg. Part. n° 1113, Reg. Gen. 8086 **del 14.07.2017**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 154.000,00, capitale Euro 77.000,00, tasso interesse annuo 3,5%, durata 20 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/07/2017, rep. 22805/13480, a favore _____, sede _____,

contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a _____ nato a _____ li _____, sul seguente immobile:

- **Negozi**o sito in Appignano (MC), Via IV Novembre, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 36**, natura **C1**, consistenza **113 metri quadri**.

2)- **Reg. Part. n° 252**, Reg. Gen. 2138 **del 21.02.2018**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 120.000,00, capitale Euro 60.000,00, tasso interesse annuo 3,5%, durata 12 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/02/2018, rep. 121/106, a favore

, sede ,
, contro i diritti, **pari ad 1/1 della proprietà**, spettanti a . con sede in

, sul seguente immobile:

- **Fabbricato costruito per esigenze industriali** sito in Appignano (MC), Via IV Novembre snc, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 108**, natura **D7**.

Precisazioni

- Le formalità di cui sopra sono da cancellare e quindi risultano non opponibili all'acquirente.

G) FORMALITA' E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni e prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici dei Comuni di Appignano e Montefano.

In merito al più ampio complesso edilizio già adibito a mobilificio ubicato in Appignano, via IV Novembre, nel quale sono compresi gli immobili identificati dalle p.lle 257 sub. 36 e 257 sub. 108 si precisa che dalle informazioni assunte è scaturito che per esso non sono state redatte tabelle millesimali.

H) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si allegano gli attestati relativi:

- all'**abitazione** in Appignano (MC), via San Giovanni Battista n° 5 distinta **C.F.** al foglio **17** con la p.lla **73 sub. 11**, trasmesso alla Regione Marche li 04/12/2023, Codice Identificativo: 20231204-043003-98848, classe energetica **D** (*vedi allegato G.1*);
- alla **porzione di opificio** in Appignano (MC), Via IV Novembre 109, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 108**, trasmesso alla Regione Marche li 04/12/2023, Codice Identificativo: 20231204-043003-98849, classe energetica **G** (*vedi allegato G.2*);
- all'**abitazione** in Montefano (MC), C.da Paganuccia n° 66 distinta **C.F.** al foglio **26** con la p.lla **69 sub. 4**, trasmesso alla Regione Marche li 04/12/2023, Codice Identificativo: 20231204-043029-98846, classe energetica **G** (*vedi allegato G.3*).

Non viene allegato l'attestato relativo al negozio in Appignano (MC), Via IV Novembre 121/123, distinto al **C.F.** al foglio **18** con la p.lla **257 sub. 36**, poiché è in corso di validità, **fino alla data del 02/07/2027**, quello allegato all'atto d'acquisto dell'immobile (*vedi allegato D - trascrizione R.P. 5881/2017*) redatto dal geom. Smorlesi Fabio e trasmesso alla Regione Marche con protocollo n°

0685235|11/07/2017|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.10/2017/EFR/19.

I) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento:

- il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta, per gli immobili urbani;
- il metro quadrato di superficie per le aree edificabili.

Per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona il sottoscritto ha dapprima provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (*vedi Allegato I - OMI*);
- effettuare indagini presso vari siti web.

Successivamente ha proceduto a ricercare compravendite di immobili simili ubicati nelle adiacenza tramite il software Comparabilia.

Per quanto attiene agli immobili urbani dalla ricerca svolta sono scaturite due compravendite entrambe effettuate nel mese di Aprile dell'anno 2023 (*vedi Allegato I - Comparabili*) che sono relative ad immobili che hanno qualche attinenza con l'abitazione ubicata all'interno del centro storico di Appignano, foglio 17, p.lla 73 sub. 11, e precisamente:

- aprile 2023, immobile distinto al foglio 17 con la p.lla 66, Latitudine 43.3638474 N - Longitudine 13.3458664 E, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 51,00. Prezzo € 20.000,00, prezzo medio €/mq. 392,00;
- aprile 2023, immobile distinto al foglio 17 con la p.lla 66, Latitudine 43.3638474 N - Longitudine 13.3458664 E, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 78,00. Prezzo € 80.000,00, prezzo medio €/mq. 1.026,00.

Sulla scorta delle risultanze scaturite dalle ricerche effettuate si ritiene equo attribuire all'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle sue caratteristiche, il prezzo medio di € 500,00/mq.

Nessuna compravendita è stata rintracciata per tutti gli ulteriori immobili urbani.

Analogamente si è riscontrata la mancanza di recenti atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche assimilabili a quelle del lotto edificabile ubicato in Montefano foglio 27, p.lla 16.

Per tale motivo si è preso come riferimento il valore di mercato delle aree edificabili residenziali adottato dal Comune di Montefano con delibera C.C. n° 70 del 22.10.2016 che, per quelle comprese in Zona di completamento a carattere complementare BC capoluogo, era pari ad € 55/mq. (vedi Allegato I - Delibera).

Tale valore aggiornato all'anno 2023 in base alla somma degli indici Istat è risultato pari ad € 65/mq. ed è stato ridotto del 20% in considerazione della vendita di una quota e non dell'intera proprietà.

Le valutazioni di tutti gli immobili sono:

- attribuite al loro stato attuale;
- comprensive dei diritti sulle parti comuni;
- a quelli urbani è stata applicata una riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- al netto dell'importo presunto necessario per la chiusura del vano di porta, presente nell'antiwc del negozio in Appignano distinto al foglio 18 con la p.lla 257 sub. 36, realizzato per accedere all'interno di un'altra proprietà. **Spese che graveranno sull'acquirente;**
- al netto dell'importo presunto necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale della porzione di opificio in Appignano distinto al foglio 18 con la p.lla **257 sub. 108** comprese le spese tecniche occorrenti per la pratica. **Spese che graveranno sull'acquirente;**
- al netto delle spese occorrenti per la creazione della servitù di passaggio sull'area urbana distinta al foglio **18** di Appignano con la **p.lla 257 sub. 111** necessaria per regolarizzare l'accesso all'interno dell'immobile p.lla **257 sub. 108**. **Spese che graveranno sull'acquirente;**
- al netto dell'importo presunto necessario per la regolarizzazione catastale del fabbricato da cielo a terra con corte ubicato in Montefano ora distinto al C.F. al foglio **26** con le p.lle **69 sub. 2/3/4/6/7/8**. **Spese che graveranno sull'acquirente.**

L) DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO N° 1 – Abitazione in Appignano - Foglio 17 p.lla 73 sub. 11

- piano 1 mq. 106 x € 500,00	€ 53.000,00
	=====

(Euro cinquantatremila/00)

LOTTO N° 2 – Negozio in Appignano - Foglio 18 p.lla 257 sub. 36

- piano T mq. 117 x € 700,00	€ 81.900,00
	=====

(Euro ottantunomilanovecento/00)

LOTTO N° 3 – Porzione di opificio in Appignano - Foglio 18 p.lla 257 sub. 108

- piano S1 mq. 195 x € 600,00	€ 117.000,00
-------------------------------	--------------

A dedurre costi presunti per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile comprese spese tecniche

€ - 13.000,00

A dedurre costi presunti per costituzione e trascrizione servitù di passaggio per accedere attraverso l'area urbana p.lla 257 sub. 111

€ - 2.000,00

RESTANO € 102.000,00

(Euro centoduemila/00)

LOTTO N° 4 – Fabbricato in Montefano - Foglio 26 p.lla 69 sub. 2/3/4/6/7/8

- piano T mq. 112 x € 200,00 € 22.400,00

- piano 1 mq. 104 x € 200,00 € 20.800,00

- corte mq. 1.288 x € 9,00 € 11.592,00

A dedurre costi presunti per regolarizzazione catastale dell'immobile

€ - 1.300,00

RESTANO € 53.492,00

Che si arrotondano ad € 53.500,00

(Euro cinquantatremilacinquecento/00)

LOTTO N° 5 – Lotto edificabile in Montefano - Foglio 27 p.lla 16

- mq. 780 x € 65,00 = € 50.700,00

QUOTA DI SPETTANZA POLVERIGIANI PAOLO

€ 50.700,00 x 1/3 = € 16.900,00

A dedurre poiché trattasi di vendita di quota parte e non dell'intero

€ 16.900,00 x 20% € - 3.380,00

RESTANO € 13.520,00

Che si arrotondano ad € 13.500,00

(Euro tredicimilacinquecento/00)

IL VALORE COMPLESSIVO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETA'

E' PARI PERTANTO AD € 303.900,00

M) CONCLUSIONI

Gli immobili acquisiti alla liquidazione giudiziale della società

dovranno essere alienati in

5 lotti così composti:

LOTTO n° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un'abitazione posta al piano 1° di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Appigna-

no, via San Giovanni Battista n° 5.

L'immobile ha superficie coperta di mq. 106 circa e risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Appignano al Foglio 17 con la p.lla 73 sub. 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 105 m², superficie totale escluse aree scoperte 105 m², rendita Euro 290,51 (Lire 562.500), via San Giovanni Battista n° 7, piano 1.

Il valore attuale del lotto n° 1 è di € 53.000,00

LOTTO n° 2

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **negozio** posto al piano terra di un più ampio complesso edilizio ubicato in Appignano, via IV Novembre n° 121/123.

L'immobile ha superficie coperta di mq. 117 circa e risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Appignano al Foglio 18 con la p.lla 257 sub. 36, categoria D/8, rendita Euro 1.285,24, via IV Novembre n° 121, piano T.

B.C.N.C. sono le p.lle:

- 257 sub. 34, lastrico, scala;
- 257 sub. 37, corte.

Il valore attuale del lotto n° 2 è di € 81.900,00

LOTTO n° 3

Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **porzione di opificio** posto al piano S1 di un più ampio complesso edilizio ubicato in Appignano, via IV Novembre n° 109.

L'immobile, **nell'attualità locato**, ha superficie coperta di mq. 195 circa e risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Appignano al Foglio 18 con la p.lla 257 sub. 108, categoria D/7, rendita Euro 684,00, via IV Novembre snc, piano S1.

B.C.N.C. sono le p.lle:

- 257 sub. 37, corte;
- 257 sub. 65, strada;
- 257 sub. 66, strada;
- 257 sub. 69, strada;
- 257 sub. 71, strada;
- 257 sub. 77, strada.

Il valore attuale del lotto n° 3 è di € 102.000,00

LOTTO n° 4

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **fabbricato da cielo a terra con corte circostante** di mq. 1.288 ubicato in Montefano, c.da Paganuccia n° 66.

L'immobile comprende un piano terra della superficie coperta di mq. 112 circa ed un piano primo della superficie coperta di mq. 104 circa e risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del

Comune di Montefano al Foglio **26** con le seguenti p.lle:

- **69 sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m², superficie totale 18 m², rendita Euro 16,63 (Lire 32.200), C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 3**, categoria C/2, classe 2, consistenza 51 m², superficie totale 68 m², rendita Euro 47,41 (Lire 91.800), C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 96 m², superficie totale escluse aree scoperte 95 m², rendita Euro 178,95 (Lire 346.500), C.da Paganuccia n° 66, piano T-1;
 - **69 sub. 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 m², superficie totale 13 m², rendita Euro 9,30, C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 7**, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², superficie totale 19 m², rendita Euro 11,78, C.da Paganuccia n° 66, piano T;
 - **69 sub. 8**, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 m², superficie totale 35 m², rendita Euro 26,34, C.da Paganuccia n° 66, piano T.
- B.C.N.C. è la p.lla **69 sub. 5**, corte e forno.

Il valore attuale del lotto n° 4 è di € 53.500,00

LOTTO n° 5

Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su di un **lotto di terreno** della superficie di mq. 780 ubicato in Montefano, via Macerata, S.P. 361. Il lotto **è edificabile** poiché compreso nel vigente PRG in Zona BC di Completamento a Carattere Complementare e la volumetria realizzabile è pari a mc. 2.184.

L'immobile risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Montefano al Foglio **27** con la p.lla **16**, qualità vigneto, classe 1, superficie totale 780 m², Reddito Dominicale Euro 3,42 (Lire 6.630), Reddito Agrario Euro 4,83 (Lire 9.360).

Il valore attuale del lotto n° 5 è di € 13.500,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 05/12/2023

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)