

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° [REDACTED]

**BENE IMMOBILE UBICATO IN
APIRO**

ALLEGATO “A”

PERIZIA DI STIMA

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



TRIBUNALE DI MACERATA

Fallimento [REDACTED]

Ditta: [REDACTED]

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Delegato io sottoscritto geometra Alberto 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 nella procedura di fallimento in oggetto.

I quesiti postimi dal sig. Giudice Delegato 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 concordato;
- 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 sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- precisare se spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al concordato ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
- accertare se i beni siano stati o meno acquistati in regime di comunione legale con il coniuge



- produrre l'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs 19/08/2005 n° 192.

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

Il compendio immobiliare acquisito al concordato in oggetto di proprietà della [REDACTED] risulta ubicato nel **Comune di Apiro**, Strada Provinciale 2 e consiste in:

- *lotto di terreno edificabile* identificato al **C.T.** al foglio **36** con le p.lle **365-367**.

A) CONFINI

Il *lotto di terreno edificabile* costituito dalle p.lle **365-367** del foglio **36** confina sul lato Nord con la Strada Provinciale 2; sul lato Ovest con la p.lla 387 di proprietà [REDACTED] e le p.lle 438 e 436 di proprietà [REDACTED] sul lato Sud con la p.lla 746 di proprietà [REDACTED] sul lato Est con le p.lle 58 e 334 di proprietà [REDACTED] salvo altri.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta così descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Apiro in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1000/1000; ed è distinto al foglio **36** con le p.lle:
 - **365**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.10.50, Reddito Dominicale Euro 3,80 (Lire 7.350), Reddito Agrario Euro 5,97 (Lire 11.550);
 - **367**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.11.40, Reddito Dominicale Euro 4,12 (Lire 7.980), Reddito Agrario Euro 6,48 (Lire 12.540).

Precisazioni

La sede della società [REDACTED] come riportata negli atti catastali non è aggiornata poiché è stata trasferita da Macerata a Corridonia con atto stipulato dal notaio [REDACTED] di Macerata li 20/11/2012, rep. [REDACTED] trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 12/12/2012 al n° di Registro Particolare 11264 e n° di Registro Generale 16159.

C) PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio le p.lle **365**, **367** del foglio **36** risul-



tavano essere di proprietà:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

La società [REDACTED] ha venduto i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **365, 367** del foglio **36** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Macerata li 08/11/1990, rep. [REDACTED] trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 19/11/1990 al n° di Registro Particolare 11795 e n° di Registro Generale 8058.

La società [REDACTED] ha trasferito la sede sociale da Macerata a Corridonia con atto stipulato dal notaio [REDACTED] di Macerata li 20/11/2012, rep. [REDACTED] trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 12/12/2012 al n° di Registro Particolare 11264 e n° di Registro Generale 16159.

D) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di un lotto edificabile della superficie di mq. 2.190 che è ubicato in Apiro, Strada Provinciale 2, ed è posto in prossimità dei campi sportivi di detto Comune (*vedi foto n° 1 dell'allegata documentazione fotografica*).

Secondo lo strumento urbanistico vigente, P.R.G. adeguato al P.T.C., (*vedi certificato di destinazione urbanistica allegato*) è compreso in **ZONA C1 AMPLIAMENTO DEL TESSUTO URBANO COMPARTO SIGLA C1-504**. In tali zone il piano si attua secondo le prescrizioni dell'art. **29** delle N.T.A. che prevedono i seguenti specifici indici urbanistici:

It = Indice di fabbricabilità Territoriale 1,10 mc./mq.
H max = 7,00 ml salvo prescrizione dell'abaco dei tipi residenziali.

N. piani = 2 salvo prescrizione dell'abaco dei tipi residenziali.
Ds = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68; con piani urbanistici preventivi si applicano distanze inferiori, in conformità con le planimetrie di Piano (Filo stradale)

Dc = 1/2 H Max; Distacco dai Confini minimo 5,00 ml.

Df = secondo l'art. 9 del DM 1444/1968.

Parcheggi= secondo l'art. 2 della legge 122/1989 (1 mq / 10 mc)

E) RIFERIMENTI SULLA RISPONDENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ALLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Apiro è scaturito che per il lotto in esame non sono state presentate pratiche edilizie.

F) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti del SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE di **Macerata** si è rilevato quanto segue:

F.1) TRASCRIZIONI

F.1.1)- **Reg. Part. n° 6224**, Reg. Gen. 8240 **del 23.07.2014**, Decreto



di ammissione al Concordato Preventivo del 02/07/2014, repertorio 48/2013, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO N° [REDACTED] contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società' [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **365**;
- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **367**.

F.1.2)- **Reg. Part. n° 1659**, Reg. Gen. 2193 **del 26.02.2015**, Sentenza dichiarativa di Fallimento del 28/01/2015, repertorio 9/2015, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO N. [REDACTED] contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società' [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **365**;
- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **367**.

F.2) ISCRIZIONI

F.2.1)- **Reg. Part. n° 1320**, Reg. Gen. 9782 **del 24.07.2012**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 109.000,00, capitale Euro 72.426,06, derivante da decreto ingiuntivo del 04/07/2012, rep. 1360/2012, a favore [REDACTED] contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **365** consistenza Ha 0.10.50;
- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **367** consistenza Ha 0.11.40.

F.2.2)- **Reg. Part. n° 1983**, Reg. Gen. 14606 **del 14.11.2012**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 8.100,00, capitale Euro 2.709,12, derivante da decreto ingiuntivo del 10/09/2012, rep. 1231/2012, a favore [REDACTED] contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **365** consistenza Ha 0.10.50;
- **terreno** sito in Apiro identificato al **C.T.** al foglio **36** con la p.lla **367** consistenza Ha 0.11.40.

F.2.3)- **Reg. Part. n° 1435**, Reg. Gen. 11244 **del 30.08.2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 67.000,00, capitale Euro 44.340,30, tasso di interesse annuo 4,106%, derivante da decreto ingiuntivo del 14/05/2013, rep. 1526, a favore [REDACTED]



M) CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare acquisito al Fallimento della società [REDACTED] deve essere compreso in un unico lotto così composto:

LOTTO n° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un **lotto di terreno edificabile** della superficie di mq. 2.190 posto in Apiro, [REDACTED] Secondo lo strumento urbanistico vigente, P.R.G. adeguato al adeguato al P.T.C., è compreso in **ZONA C1 AMPLIAMENTO DEL TESSUTO URBANO COMPARTO SIGLA C1-504**. In tali zone il piano si attua secondo le prescrizioni dell'art. 29 delle N.T.A. La volumetria realizzabile nel lotto è pari a mc. 2.409.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Apiro, ed è distinto al foglio 36 con le p.lle:

- **365**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.10.50, Reddito Dominicale Euro 3,80 (Lire 7.350), Reddito Agrario Euro 5,97 (Lire 11.550);
- **367**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.11.40, Reddito Dominicale Euro 4,12 (Lire 7.980), Reddito Agrario Euro 6,48 (Lire 12.540).

Il valore attuale del lotto è di € 72.000,00 (Euro Settantadue mila).

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 21/05/2015

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

