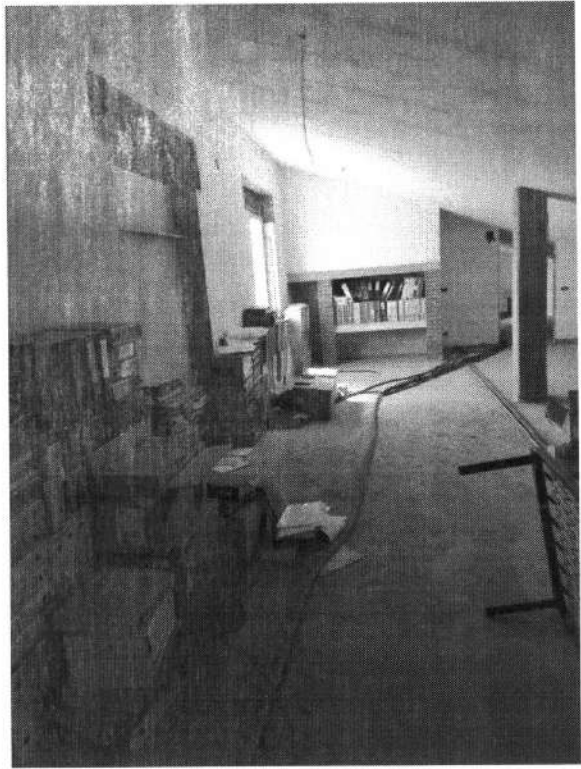
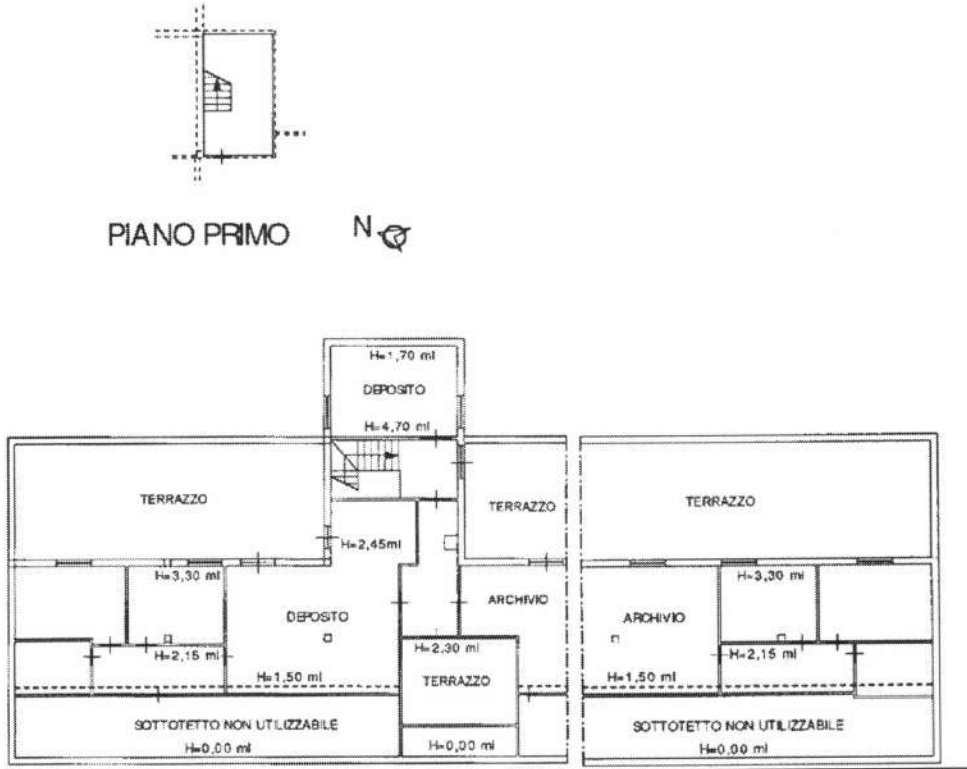


9. IMMOBILE "D" DEPOSITO PIANO SECONDO SUB 26



9.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Planimetria (non in scala):



Dati catastali:

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il Comune di Corridonia, al Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26.

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	703	26	C/2	1	275 mq	314 mq	€ 255,65

Intestato:

Proprietà per 1/1

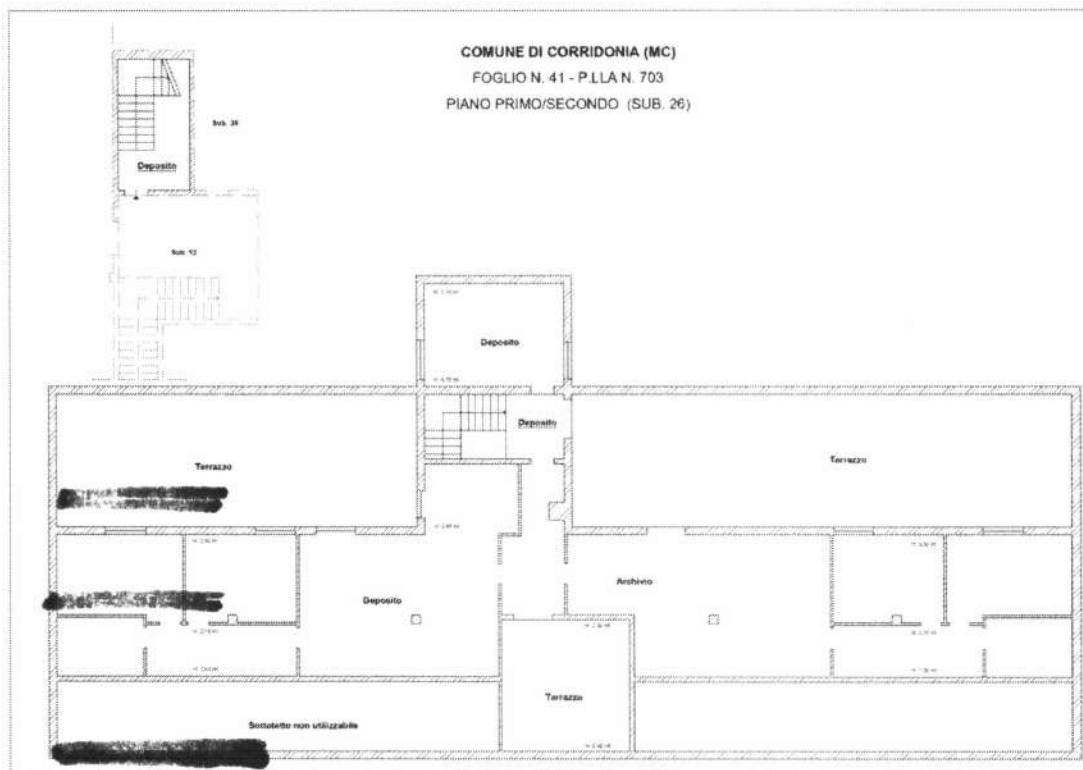
Confini catastali:

A nord, sud e ovest: Con subalterno 18 corte comune

A est: con subalterno 32.

9.2 DESCRIZIONE IMMOBILE

Allegato 2 - Documentazione fotografica foto 35-39



(planimetria stato attuale non in scala)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Via Grazie di Corridonia (MC) al piano secondo di un edificio artigianale edificato a partire dalla metà degli anni 70 del secolo scorso, originalmente adibito a laboratorio e sala di esposizione con sovrastante abitazione ed uffici e poi, nel corso dei decenni successivi, frazionato e suddiviso in più proprietà. Allo stato attuale l'edificio è costituito da diverse unità immobiliari adibite ad attività commerciali ed artigianali al piano terra e a studi e abitazioni private al piano primo.

L'edificio artigianale, dotato di corte comune, si trova alla prima periferia della città di Corridonia e ad una distanza di circa 2 km dalla della Superstrada S.S. 77 di collegamento est-ovest della dorsale appenninica.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, coperture in parte in piano a lastrico ed in parte a falde ricoperte da coppi-tegola in laterizio, cornicione a vasca in c.a., tamponamenti in muratura intonacati e tinteggiati, lattoneria in lamiera, infissi di diversa tipologia secondo le destinazioni d'uso e secondo i vari periodi di ristrutturazione.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dal pianerottolo condominiale del primo piano e si sviluppa al piano secondo da cui si accede tramite la scala interna. Allo stato attuale l'unità immobiliare rimane completamente grezza; resta realizzata solamente la partizione interna e la soletta della scala priva di gradini. Sono presenti gli intonaci alle pareti e ai soffitti e la parziale rete di distribuzione dell'impiantistica, oltre a qualche altra piccola opera di finitura quali le soglie esterne e i controtelai degli infissi.

9.3 ATTI AUTORIZZATIVI

Allegato 3 - Atti autorizzativi

Al deposito/archivio sito in Via Le Grazie di Corridonia censito al foglio 41 particella 703 subalterno 26, primo secondo, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 766 del 15.03.1974 rilasciata al [redacted] per realizzazione di un laboratorio;
- Concessione Edilizia n. 767 del 27.04.1974 rilasciata al [redacted] per ampliamento e variante laboratorio;
- Omissis (vedi elenco generale)
- Concessione Edilizia n.1282 del 18.12.2002 rilasciata alla [redacted] per realizzazione di 9 Unità Immobiliari;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corridonia ha cambiato la denominazione in [REDACTED] con sede in Macerata (atto non trascritto).

9.7 ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 5 - Ispezione ipotecaria

a) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Gen. n. 20998 - Reg. Part. n. 5452 - Present.ne n. 32 del 27.12.2007

Atto notarile del 19/12/2007 Gentilucci Michele rep. n. 34042/9075

Capitale € 2.100.000,00 - TOTALE € 4.200.000,00 - Durata 15 anni.

Soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - Soc. Cooperativa

Soggetti contr [REDACTED]

Corridonia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 36 (ora sub. 37) - Area urbana mq 1780;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 28 - opificio D1; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 25 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 35 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Ipoteca frazionata con atto Gentilucci Michele del 27.10.2014 rep. 42877/14958

annotato a MC il 12.11.2014 al n. 1347 R.P. - quota ipoteca 1.945.464,61 di cui capitale € 733.474,81 e gravante su 8-21-24-26-31-36 (36 ente comune).

Successivamente annotato di rettifica con atto Gentilucci del 23.12.2014 al n. 43058/15072 annotato il 29.01.2015 al n. 129 R.P. a seguito di variazione degli immobili inclusi nella quota e gravante su 8-21-24-26-31-37-38 (37-38 enti comuni ex 36).

b) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Gen. n. 2323 - Reg. Part. n. 413 - Present.ne n. 58 del 12.02.2010

Atto notarile del 10.02.2010 Gentilucci Michele rep. n. 37227/11182

Capitale € 200.000,00 - TOTALE € 300.000,00 - Durata 5 anni.

[Redacted]

[Redacted]

Soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - Soc. Cooperativa

Soggetti contro [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 28 - opificio D1; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 25 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 35 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 36 (ora sub. 37) - Area urbana mq 1780.

c) IPOTECA VOLONTARIA - CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Reg. Gen. n. 5292 - Reg. Part. n. 716 - Present.ne n. 44 del 22.04.2016

Atto Equitalia Centro s.p.a. rep. n. 476/6316

Capitale € 1.605.240,10 - TOTALE € 3.210.480,20

Soggetti a favore: Equitalia Centro s.p.a. Firenze (FI)

Soggetti contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 sul subalterno 37 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutti gli altri subalterni.

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 37 - Area urbana;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

d) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Gen. n. 11621 - Reg. Part. n. 8606 - Present.ne n. 29 del 12/10/2018

Atto Giudiziario DEL 17/09/2018 Tribunale dI Macerata rep. n. 4825

Capitale € 1.605.240,10 - TOTALE € 3.210.480,20

Soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - Soc. Cooperativa.

Soggetti contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sul subalterno 37 (F1 Area Urbana) e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutti gli altri subalterni.

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 37 - Area urbana.

9.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA

Allegato 7 - Indagini di mercato

Per la valutazione dei beni oggetto di stima, una volta espletate le operazioni di accertamento e determinazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza corrente tra il bene e la moneta in regime di libera concorrenza. Nella valutazione dei valori commerciali riferiti all'attualità si è sviluppato il procedimento diretto basato sul **metodo comparativo con beni simili presenti nell'ambito territoriale del Comune di Corridonia** prendendo come elementi di riferimento la superficie ed il prezzo medio di mercato, prezzo opportunamente adeguato alla specificità delle singole unità immobiliari tenendo nella giusta considerazione tutti gli aspetti generali e specifici che possono influire nella determinazione del valore finale, ed in particolare gli aspetti, in questo caso negativi, legati alla scarsa appetibilità e al perdurare della crisi del settore immobiliare. Nei valori espressi sono poi ricompresi anche le proporzionali quote delle parti e delle corti comuni.

Per avere quindi un quadro generale e specifico del mercato immobiliare è stata svolta una accurata indagine di mercato svolta tra tecnici del settore ed agenzie specializzate, anche on line, indagine raffrontata poi con le ultime quotazioni immobiliari OMI riportate dall'Agenzia delle Entrate, Semestre 2 anno 2020.

Dal raffronto tra i vari valori di mercato rilevati tra agenzie e tecnici del settore immobiliare ed i valori unitari riportati dall'Agenzia delle Entrate è emersa una qualche uniformità dei valori, logicamente riferibili a categorie analoghe di immobili.

E' da tenere comunque nella giusta considerazione che i valori unitari riportati dall'Agenzia delle Entrate sono di larga massima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, non facilmente raffrontabili e riferibili al caso specifico.

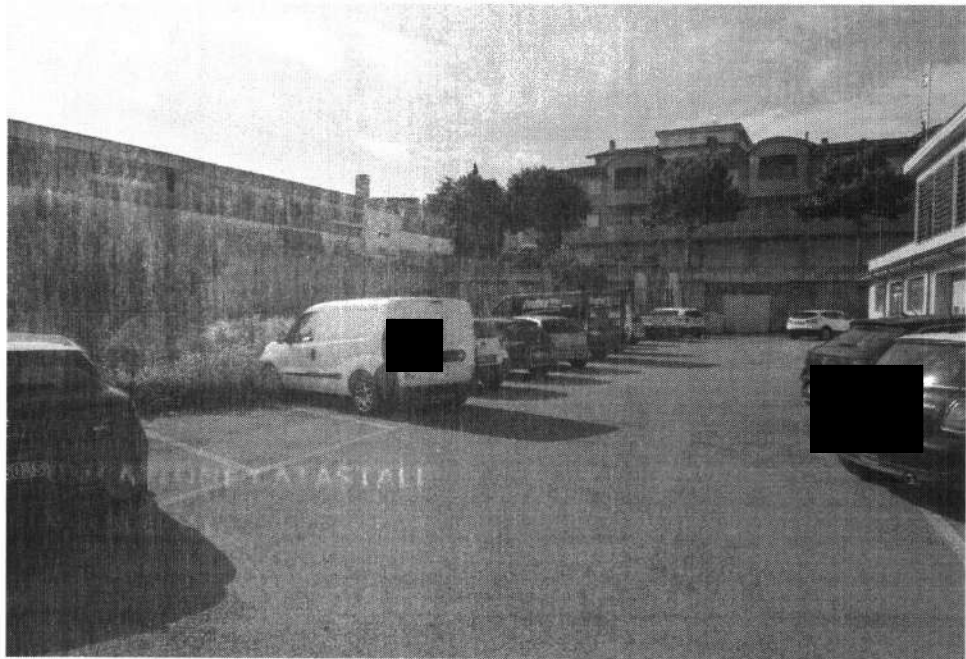
9.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Le superfici dei vari ambienti dell'unità immobiliare sono state calcolate come "superfici commerciali" al lordo quindi di tutte le murature esterne e al 50% di quelle comuni.

Sulla base poi delle considerazioni espresse al precedente capitolo CRITERIO DI STIMA è stato attribuito all'immobile un valore unitario pari ad € 200,00/mq e pertanto il valore attuale dell'immobile risulta essere di € 71.164,00 come riportato nel seguente schema.

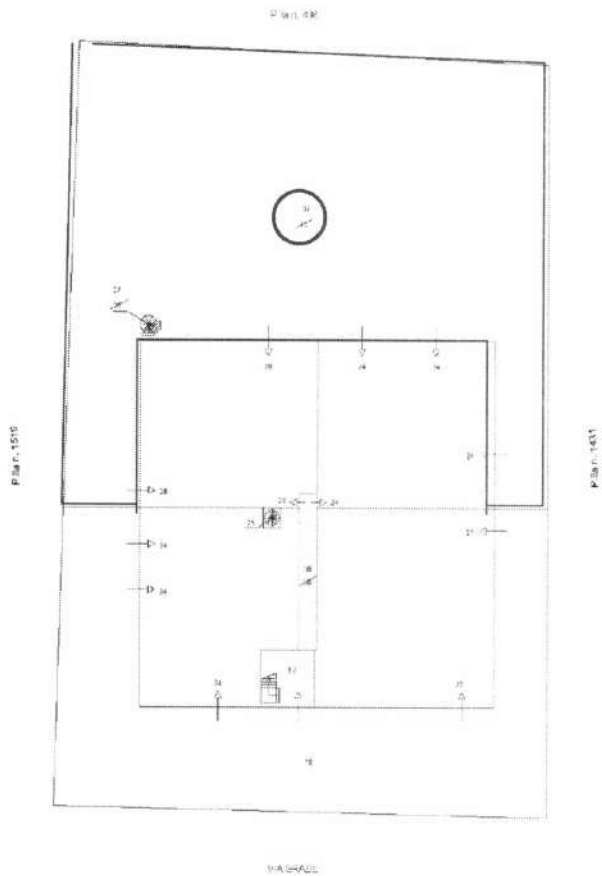
COMUNE DI CORRIDONIA - FOGLIO n. 41 P.IIa n. 703 Sub. n. 26 - C/2					
Piano	Vano	S.U.N.	S.U.L.	Valore di mercato (€/mq)	
Primo	Ingresso	14,08	306,91	€ 200,00	
Piano Secondo	Ingresso	5,58			
	Deposito	21,64			
	Disimpegno	11,83			
	Archivio	50,64			
	Archivio	14,81			
	Archivio	15,89			
	Archivio	7,81			
	Disimpegno	11,76			
	Deposito	52,96			
	Archivio	14,81			
	Archivio	15,89			
	Archivio	7,75			
	Disimpegno	11,65			
	<i>Totale S.U.N.</i>	<i>257,10</i>			
	<i>VALORE 1</i>				€ 61.382,00
Piano Secondo	Terrazzo	99,06			195,64
	Terrazzo	71,39			
	Terrazzo	25,19			
	<i>Totale pertinenze</i>	<i>195,64</i>			
<i>VALORE 2</i>			€ 9.782,00		
VALORE TOTALE IMMOBILE				€ 71.164,00	

10. IMMOBILE "E" - AREA URBANA F1 SUBALTERNO 37



10.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Planimetria (non in scala):



Dati catastali:

Immobile censito all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il Comune di Corridonia, al Foglio 41 Particella 703 Subalterno 37.

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	703	37	Area urbana		1780 mq		

Intestato:



Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Confini catastali:

A nord: Con particella 1519

A sud : Con particella 1431

A ovest: Con subalterni 24-28-18 della stessa particella 703

A est: Con particella 808



10.2 DESCRIZIONE IMMOBILE

Allegato 2 - Documentazione fotografica foto 40-41

L'area urbana, posizionata sul fronte opposto alla via pubblica, costituisce l'ampia corte a disposizione del laboratorio del piano terra censito al subalterno 24. Tale corte rimane recintata, di forma regolare, facilmente accessibile e completamente pianeggiante.

Una porzione della corte, aderente al fabbricato, rimane oggetto di servitù di passaggio con qualunque mezzo a favore del confinante laboratorio di altra proprietà censito al subalterno 28.

Nel complesso la corte rimane divisa in due distinte porzioni, separate tra di loro da una recinzione costituita da un muretto in c.a. con sovrastante rete metallica, di cui la porzione aderente l'edificio, asfaltata e funzionale, resta adibita al transito e alla sosta degli automezzi mentre la restante porzione rimane semplicemente inutilizzata e lasciata incolta.

10.3 ATTI AUTORIZZATIVI

Allegato 3 - Atti autorizzativi

Per la corte censita come area urbana al subalterno 37 (foglio 41 particella 703) non risultano essere stati rilasciati specifici atti autorizzativi se non quelli legati agli immobili di provenienza, di cui il subalterno 37 (ex 19-36) ha costituito un bene comune prima di diventare autonoma area urbana con frazionamento n. 151338 del 04/12/2004.

10.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'area urbana censita al subalterno 37 rimane difforme per la mancata presentazione della pratica edilizia riguardante la realizzazione delle recinzioni all'interno della proprietà.

Tale difformità può essere regolarizzata mediante la realizzazione di una pratica edilizia al un costo indicativo di € 2.000,00 sanzione compresa.

CONFORMITA' CATASTALE:

L'area urbana censita al subalterno 37 risulta intestata [redacted] con sede [redacted] per la proprietà per 1/2 e [redacted] con sede in [redacted] la proprietà per 1/2.

In base all'atto di rettifica del 23.12.2014 rogito Notaio dott. M. Gentilucci rep. N. 43057 (rettifica all'atto di compravendita del 27.10.2014 Notaio dott. M. Gentilucci rep. N. 42878) l'area urbana risulta essere di esclusiva proprietà [redacted] con sede in Macerata.

Tale difformità può essere regolarizzata mediante voltura della intestazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - al costo stimato di € 400,00 compresi diritti catastali. Si specifica che comunque, tale voltura catastale dovrà essere necessariamente preceduta da una rettifica dell'atto di fusione e incorporazione societaria del 10.10.2020 rogito Notaio dott. Palmeri di Bologna.

10.5 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La corte censita come area urbana F1 al foglio 41 particella 703 subalterno 37 risulta attualmente libera.

10.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO SUB 37

Allegato 6 - Atti di compravendita area urbana subalterno 37

- a) Iniziale Bene Comune non Censibile subalterno 19, censita come corte comune ai subalterni 7-14-15-16-24 e 28;
- b) Con atto di compravendita notaio Damiani del 02.10.2002 rep. n.11174 trascritto a Macerata il 07.10.2002 al n. 9150 R.P. i subalterni 7-14-15-16 sono stati venduti [redacted] con sede in Macerata a [redacted] [redacted] con sede in Mogliano;
- c) Con frazionamento del 11.08.2004 n. 83232 prot. n.91095 il subalterno 19 diventa sub 36 comune ai subalterni 24 e 28;
- d) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 27.10.2014 trascritto a Macerata il 12.11.2014 al n. 9253 R.P. [redacted] ha venduto alla soc. [redacted] ufficio al primo piano subalterno 25, l'opificio al piano terra sub. 28, un altro ufficio al primo piano sub 35 e la comproprietà dei beni comuni non censibili tra cui il subalterno 36 (comune ai sub 24-28, corte , scala e disimpegno);
- e) Con frazionamento del 04.12.2014 prot. n.151340 il subalterno 36 diventa sub 37 comune ai subalterni 24 e 28;
- f) Con atto di rettifica del 23.12.2014 rep. N. 43057 raccolta n. 15071 del Notaio Dott. Michele Gentilucci di Morrovalle (MC) si riporta che la precedente compravendita del 27.10.2014 (sempre rogito Notaio Gentilucci) tra la [redacted] (parte venditrice) e la soc. [redacted] (parte acquirente) riguardava solamente la proporzionale quota di comproprietà riguardanti la scala e il locale ad uso disimpegno riportati come beni comuni non censibili in Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 703 sub 38 (ex sub. 36 porzione), e non la corte, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 703 Sub 37 (ex sub. 36 porzione), per cui l'area urbana continuava ad essere di esclusiva proprietà della soc. [redacted]

Su tale corte è stata inoltre costituita una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile (indicata nell'allegato A dell' atto di rettifica Notaio Gentilucci del 23.12.2014 rep. n. 43057) a favore del subalterno 28 (Fg. 41 Plla 703) di proprietà della [redacted] altrimenti interclusa. Nota di trascrizione reg. Gen. n. 721 e Reg. part. n. 585 presentazione n. 53 del 20.01.2015.

- g) Si specifica poi che la corte area urbana F1 della superficie di mq 1780 è stata ricompresa nella fusione tra le soci [redacted]

[redacted] di Corridonia confluite tutte nella [redacted] di Bologna con atto di fusione per incorporazione Notaio Dott. [redacted]

████████████████████

████████████████████

██

████████████████████

████████████████████

██

████████████████████

██

████████████████████

████████████████████

██

████████████████████

████████████████████

██

████████████████████

Massimiliano Palmeri di Bologna rep. N. 9810 del 10.12.2020 e che pertanto la quota di proprietà per 1/2 (errata, in base al precedente atto di rettifica notaio Gentilucci del 23.12.2014) [redacted] stata volturata a nome della nuova società [redacted] a.

10.7 ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 5 - Ispezione ipotecaria

a) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Gen. n. 20998 - Reg. Part. n. 5452 - Present.ne n. 32 del 27.12.2007

Atto notarile del 19/12/2007 Gentilucci Michele rep. n. 34042/9075

Capitale € 2.100.000,00 - TOTALE € 4.200.000,00 - Durata 15 anni.

Soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - Soc. Cooperativa

Soggetti contro: [redacted]

Corridonia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 36 (ora sub. 37) - Area urbana mq 1780; ;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 28 - opificio D1; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 25 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 35 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Ipoteca frazionata con atto Gentilucci Michele del 27.10.2014 rep. 42877/14958 annotato a MC il 12.11.2014 al n. 1347 R.P. - quota ipoteca 1.945.464,61 di cui capitale € 733.474,81 e gravante su 8-21-24-26-31-36 (36 ente comune).

Successivamente annotato di rettifica con atto Gentilucci del 23.12.2014 al n. 43058/15072 annotato il 29.01.2015 al n. 129 R.P. a seguito di variazione degli immobili inclusi nella quota e gravante su 8-21-24-26-31-37-38 (37-38 enti comuni ex 36).

b) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Gen. n. 2323 - Reg. Part. n. 413 - Present.ne n. 58 del 12.02.2010

Atto notarile del 10.02.2010 Gentilucci Michele rep. n. 37227/11182

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 200.000,00 - TOTALE € 300.000,00 - Durata 5 anni.

Soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - Soc. Cooperativa [REDACTED]

Soggetti contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 28 - opificio D1; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 25 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 35 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 36 (ora sub. 37) - Area urbana mq 1780.

c) IPOTECA VOLONTARIA - CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Reg. Gen. n. 5292 - Reg. Part. n. 716 - Present.ne n. 44 del 22.04.2016

Atto Equitalia Centro s.p.a. rep. n. 476/6316

Capitale € 1.605.240,10 - TOTALE € 3.210.480,20

Soggetti a favore: Equitalia Centro s.p.a. Firenze (FI)

Soggetti contro: [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 sul subalterno 37 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutti gli altri subalterni.

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 37 - Area urbana;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

d) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Gen. n. 11621 - Reg. Part. n. 8606 - Present.ne n. 29 del 12/10/2018

Atto Giudiziario DEL 17/09/2018 Tribunale di Macerata rep. n. 4825

Capitale € 1.605.240,10 - TOTALE € 3.210.480,20

Soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - Soc. Cooperativa.

Soggetti contro: [REDACTED] ata (MC) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sul subalterno 37 (F1 Area Urbana) e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutti gli altri subalterni.

Immobili:

Comune di Corridonia Via Grazie:

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8 - abitazione di tipo economico A3;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 21 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 24 - opificio D1;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 26 - magazzini e depositi C2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 31 - abitazione di tipo civile A2;

Foglio 41 Particella 703 Subalterno 37 - Area urbana.

10.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA

Allegato 7 - Indagini di mercato

Per la valutazione dei beni oggetto di stima, una volta espletate le operazioni di accertamento e determinazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza corrente tra il bene e la moneta in regime di libera concorrenza. Nella valutazione dei valori commerciali riferiti all'attualità si è sviluppato il procedimento diretto basato sul **metodo comparativo con beni simili presenti nell'ambito territoriale del Comune di Corridonia** prendendo come elementi di riferimento la superficie ed il prezzo medio di mercato, prezzo opportunamente adeguato alla specificità delle singole unità immobiliari tenendo nella giusta considerazione tutti gli aspetti generali e specifici che possono influire nella determinazione del valore finale, ed in particolare gli aspetti, in questo caso negativi, legati alla scarsa appetibilità e al perdurare della crisi del settore immobiliare. Nei valori espressi sono poi ricompresi anche le proporzionali quote delle parti e delle corti comuni.

Per avere quindi un quadro generale e specifico del mercato immobiliare è stata svolta una accurata indagine di mercato svolta tra tecnici del settore ed agenzie specializzate, anche on line, indagine raffrontata poi con le ultime quotazioni immobiliari OMI riportate dall'Agenzia delle Entrate, Semestre 2 anno 2020.

Dal raffronto tra i vari valori di mercato rilevati tra agenzie e tecnici del settore immobiliare ed i valori unitari riportati dall'Agenzia delle Entrate è emersa una qualche uniformità dei valori, logicamente riferibili a categorie analoghe di immobili.

E' da tenere comunque nella giusta considerazione che i valori unitari riportati dall'Agenzia delle Entrate sono di larga massima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, non facilmente raffrontabili e riferibili al caso specifico.

10.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La consistenza dell'area è stata rilevata dalla visura catastale. Il valore unitario è stato attribuito in funzione della potenzialità e della ottima funzionalità rispetto a qualunque attività connessa.

L'area rimane comunque potenzialmente edificabile ed utilizzabile per ampliamenti o nuove piccole costruzioni.

Si specifica che la vendita dell'area urbana dovrà essere necessariamente abbinata al laboratorio censito al subalterno 24 che, in caso contrario, rimarrebbe intercluso e senza possibilità di accesso. Rimane comunque la possibilità di un ipotetico frazionamento per una eventuale vendita al confinante subalterno 28 (non di proprietà della Servizi 2014 srl) che dispone già della servitù di passaggio.

COMUNE DI CORRIDONIA - FOGLIO n. 41 P.IIa n. 703 Sub. n. 37 Area Urbana			
Piano	Destinazione	S.U.L.	Valore di mercato (€/mq)
Terra	Area Urbana	1780,00	€ 20,00
VALORE IMMOBILE			€ 35.600,00

11. RIEPILOGO FINALE VALORE IMMOBILI

In base alle singole valutazioni riportate ai capitoli precedenti si riporta il quadro generale del valore dei beni immobili in capo XXXXXXXXXX XXXXXX di Corridonia.

FALLIMENTO XXXXXXXXXX - CORRIDONIA									
RIEPILOGO VALORE IMMOBILI									
Identificativo	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub.	Dest.ne	Cat.	Cons.	Proprietà	VALORE
A	F	41	703	21	Magazzino	C/2	395 mq	1/1	€ 234.960,00
B	F	41	703	24	Laboratorio	D/1		1/1	€ 153.000,00
C	F	41	703	8	Residenziale	A/3	4 vani	1/1	€ 73.281,25
D	F	41	703	31	Residenziale	A/2	7,5 vani	1/1	€ 127.818,00
E	F	41	703	26	Deposito	C/2	275 mq	1/1	€ 71.164,00
F	F	41	703	37	Area Urbana		1780 mq	1/1 (da definire)	€ 35.600,00
VALORE TOTALE IMMOBILI									€ 695.823,25

12. FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la definizione dei lotti si ritiene necessario riportare lo stato attuale e le varie problematiche emerse:

- Il magazzino sub 21 e una porzione del laboratorio sub 24 sono attualmente locati al [REDACTED] mentre tutti gli altri immobili sono liberi;
- Il frazionamento del laboratorio sub 24 in due porzioni rispettando la attuale situazione dei luoghi, non si rende facilmente praticabile in quanto la porzione attualmente locata [REDACTED] rimarrebbe priva di servizi igienici e quindi senza i requisiti necessari per ottenere l'abitabilità;
- L'area urbana sub. 37 va necessariamente abbinata al laboratorio sub 24 in quanto ne costituisce l'unico accesso carrabile; in alternativa ci sarebbe da delimitare una ampia zona di passaggio ed istituire una conseguente servitù;
- L'appartamento del primo piano subalterno 31 allo stato attuale non dispone di un accesso rimanendo di fatto intercluso per cui, in attesa di una sua definizione, si consiglia di procedere alla vendita in abbinamento con il confinante appartamento sub 8.

Per quanto sopra si ritiene di procedere alla formazione di due soli lotti come da seguente schema analitico (ogni altra possibile ipotesi divisionale potrà essere sempre vagliata e definita).

FALLIMENTO N. 7/2021 [REDACTED]										
Via Le Grazie, 38 - Corridonia (MC)										
Immobile	Foglio	P.IIa	Sub.	Dest.ne	Cat.	Cons.	Proprietà	Valore Immobile	Valore lotto	ID. LOTTO
A	41	703	21	Magazzino	C/2	395 mq	1/1	€ 234.960,00	€ 423.560,00	1
B	41	703	24	laboratorio	D/1		1/1	€ 153.000,00		
F	41	703	37	Area Urbana		1780 mq	1/1 *	€ 35.600,00		
C	41	703	8	Residenziale	A/3	4 vani	1/1	€ 73.281,25	€ 272.263,25	2
D	41	703	31	Residenziale	A/2	7,5 vani	1/1	€ 127.818,00		
E	41	703	26	Deposito	C/2	275 mq	1/1	€ 71.164,00		
VALORE TOTALE								€ 695.823,25	€ 695.823,25	

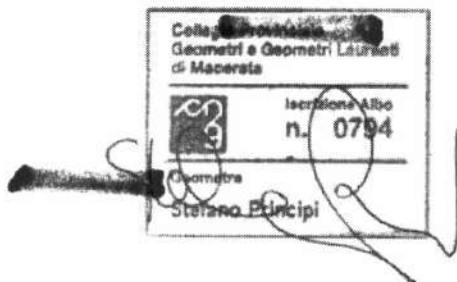
* Quota di proprietà da definire

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico.

Macerata li 28 Luglio 2021

Il C.T.U.

Geom. Stefano Principi



Allegati:

- Allegato 1 - Documentazione catastale
- Allegato 2 - Documentazione fotografica
- Allegato 3 - Atti autorizzativi
- Allegato 4 - Atti di provenienza
- Allegato 5 - Ispezione ipotecaria
- Allegato 6 - Atti di compravendita area urbana subalterno 37
- Allegato 7 - Indagini di mercato.



Stefano Principi

Geometra

Via G. Valenti, 49 – 62100 Macerata

P.Iva: O1111420434

Cod. fisc. PRNSFN58M11E783E

Tel - Fax 0733 368467 Cell. 335 7472553

mail: stefan.princ@libero.it

p.e.c.: stefano.principi@geopec.it

Macerata li 28 Luglio 2022

Preg.mo **Dott. Enrico Pannaggi**

G.D. Tribunale di Macerata

Preg.mo **Dott. Renzo TELLONI**

Curatore fallimentare

Fallimento n. 7/2021

Il sottoscritto Geom. Stefano Principi, Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura fallimentare in oggetto,

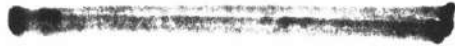
PREMESSO

- Che in data 08/02/2022 è stato autorizzato ad effettuare la regolarizzazione degli immobili identificativi del LOTTO 1;
- Che tale incarico consisteva in:
 - regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile "A" MAGAZZINO PIANO TERRA censito al foglio 7 p.lla 703 sub. 21 difforme per una diversa disposizione dei vani interni;
 - regolarizzazione catastale dell'immobile "B" LABORATORIO PIANO TERRA censito al foglio 7 p.lla 703 sub. 24 difforme per una diversa disposizione dei vani interni;
 - redazione di Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile "B" LABORATORIO PIANO TERRA censito al foglio 7 p.lla 703 sub. 24

COMUNICA

- di aver adempiuto all'incarico ricevuto mediante la presentazione della seguente pratiche:
 - Immobile "A" Magazzino Sub. 21: C.I.L.A. postuma "in sanatoria" per modifiche interne - prot. 7523 del 22/03/2022;
 - Immobile "A" Magazzino Sub. 21: Nuovo accatastamento DOCFA per diversa distribuzione interna - pratica n. 37452 del 29/03/2022;
 - Immobile "B" Laboratorio Sub. 24: Nuovo accatastamento DOCFA per diversa distribuzione interna - pratica n. 37452 del 29/03/2022;
 - Laboratorio Sub. 24: Redazione di Attestato Prestazione Energetica A.P.E. in data 08/03/2022.

CONSIDERATO



- che a seguito della presentazione della CILA postuma del 22/03/2022 riguardante le modifiche alla partizioni interne dell'immobile "A" magazzino sub 21 il SUAP del Comune di Corridonia ha richiesto dei chiarimenti sul tipo di attività insediata nei locali che presuppongono una diversa destinazione da magazzino/deposito (categoria catastale C/2) ad attività commerciale (categoria catastale C/1);
- che il necessario cambio di destinazione urbanistica, previa verifiche normative ed eventuale esecuzione di alcune categorie di lavori, rimane di tipo oneroso con conseguente pagamento degli oneri comunali;
- che il costo di tutta l'operazione, oneri urbanistici e spese tecniche (escluso lavori da porre a carico dell'acquirente), dovrebbe aggirarsi sui 25.000 euro (da definirsi in base ai conteggi definitivi che determinerà il Suap di Corridonia);
- Che tale costo può essere assorbito dal necessario aggiornamento della perizia di stima redatta il 28/07/2021 alla luce di un miglior apprezzamento sul mercato immobiliare, così come riportato nel seguente schema esplicativo in cui il valore totale del lotto 1 viene determinato in € 457.560 a fronte dei € 423.560 previsti nella perizia iniziale (con un aumento pari ad € 34.000):

FALLIMENTO N. 7/2021 [REDACTED]										
Via Le Grazie, 38 - Corridonia (MC)										
Immobile	Foglio	P.IIa	Sub.	Dest.ne (nuova)	Cat.	Cons.	Proprietà	Valore Immobile	Valore lotto	ID. LOTTO
A	41	703	21	Commerciale	C/1	395 mq	1/1	€ 268.960,00	€ 457.560,00	1
B	41	703	24	Laboratorio	D/1		1/1	€ 153.000,00		
F	41	703	37	Area Urbana		1780 mq	1/1*	€ 35.600,00		
* quota di proprietà da definire										

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Chiede l'autorizzazione alla presentazione del PERMESSO DI COSTRUIRE per cambio di destinazione dei locali siti in Comune di Corridonia in Via Le Grazie n. 38 censiti al foglio 41 particella 703 sub 21, previa verifica dei requisiti urbanistici e redazione degli elaborati tecnici di riferimento.

Chiede inoltre l'autorizzazione ad avvalersi di ausiliari tecnici regolarmente iscritti negli elenchi/albi di riferimento, per progettazioni specialistiche che dovessero rendersi necessarie.

Il C.T.U.

Geom. Stefano Principi



