

TRIBUNALE DI MACERATA



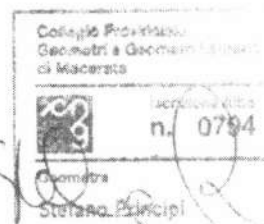
Giudice Delegato: Dott. Enrico Pannaggi

Curatore Fallimentare: Dott. Renzo Telloni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.
Geom. Stefano Principi



INDICE DEI PARAGRAFI

1.	INTRODUZIONE	pag.	1
2.	QUESITO	pag.	1
3.	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	1
4.	ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI	pag.	3
5.	IMMOBILE "A" MAGAZZINO PIANO TERRA SUB 21	pag.	4
	5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag.	4
	5.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	5
	5.3 ATTI AUTORIZZATIVI	pag.	7
	5.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	pag.	7
	5.5 STATO ATTUALE IMMOBILE	pag.	8
	5.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO	pag.	8
	5.7 ISPEZIONE IPOTECARIA	pag.	9
	5.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA	pag.	11
	5.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE IMMOBILE	pag.	12
6.	IMMOBILE "B" LABORATORIO PIANO TERRA SUB 24.....	pag.	14
	6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag.	14
	6.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	15
	6.3 ATTI AUTORIZZATIVI	pag.	17
	6.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	pag.	17
	6.5 STATO ATTUALE IMMOBILE	pag.	18
	6.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO	pag.	18
	6.7 ISPEZIONE IPOTECARIA	pag.	19
	6.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA	pag.	21
	6.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE IMMOBILE	pag.	22
7.	IMMOBILE "C" APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 8.....	pag.	23
	7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag.	23
	7.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	24
	7.3 ATTI AUTORIZZATIVI	pag.	26
	7.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	pag.	26
	7.5 STATO ATTUALE IMMOBILE	pag.	26
	7.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO	pag.	27
	7.7 ISPEZIONE IPOTECARIA	pag.	27
	7.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA	pag.	29
	7.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE IMMOBILE	pag.	30
8.	IMMOBILE "D" APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 31.....	pag.	32
	8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag.	32
	8.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	33
	8.3 ATTI AUTORIZZATIVI	pag.	35
	8.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	pag.	35
	8.5 STATO ATTUALE IMMOBILE	pag.	36
	8.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO	pag.	36
	8.7 ISPEZIONE IPOTECARIA	pag.	37
	8.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA	pag.	39
	8.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE IMMOBILE	pag.	40
9.	IMMOBILE "D" DEPOSITO PIANO SECONDO SUB 26.....	pag.	41
	9.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag.	41

9.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 42
9.3 ATTI AUTORIZZATIVI	pag. 43
9.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	pag. 44
9.5 STATO ATTUALE IMMOBILE	pag. 44
9.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO	pag. 44
9.7 ISPEZIONE IPOTECARIA	pag. 45
9.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA	pag. 47
9.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE IMMOBILE	pag. 48
10. IMMOBILE "E" AREA URBANA SUB 37	pag. 49
10.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 49
10.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 50
10.3 ATTI AUTORIZZATIVI	pag. 51
10.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	pag. 51
10.5 STATO ATTUALE IMMOBILE	pag. 51
10.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO	pag. 51
10.7 ISPEZIONE IPOTECARIA	pag. 53
10.8 CRITERIO GENERALE DI STIMA	pag. 55
10.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE IMMOBILE	pag. 56
11. RIEPILOGO FINALE VALORE IMMOBILE.....	pag. 57
12. FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 58

[REDACTED]

[REDACTED]

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Stefano PRINCIPI nato a Macerata il 11 Agosto 1958 ivi residente in Via San Giovanni Bosco n. 40 con studio in Macerata Via Ghino Valenti n.49, Geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Macerata al n° 794 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al n. 81, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nominato dal Dott. Enrico Pannaggi in data 11.03.2021, su richiesta del Curatore fallimentare Dott. Renzo Telloni, in merito al fallimento n. [REDACTED] [REDACTED] sito presso il Tribunale Ordinario di Macerata in ottemperanza [REDACTED] trasmette la presente relazione tecnica di consulenza.

2. QUESITO

"Individuazione e stima della porzione di immobile sito in Corridonia (MC) Via Le Grazie, 38 di proprietà della [REDACTED] nonché alla verifica delle ipoteche e/o eventuali gravami ricadenti sull'immobile".

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Allegato 1 - Documentazione catastale

Allegato 2 - Documentazione fotografica

I beni facenti parte del compendio immobiliare di [REDACTED] ubicati in Via Grazie di Corridonia (MC) e si trovano tutti all'interno di un complesso 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.

Gli immobili oggetto di perizia sono così individuati:

- A. n. 1 magazzino** al piano terra adibito a sala mostra e magazzino, composto catastalmente da due distinti magazzini dotati ciascuno di bagno e antibagno (subalterno 21);
- B. n. 1 laboratorio** al piano terra adibito in parte a magazzino e in parte ad Istituto di Vigilanza dotato di bagno e antibagno (subalterno 24);
- C. n. 1 appartamento** al piano primo composto da ingresso, cucina, sala, bagno e camera (subalterno 8);

D. n. 1 appartamento al piano primo, attualmente adibito a uffici, composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina con ripostiglio, n. 3 camere, n. 2 bagni e 1 balcone (subalterno 31);

E. n. 1 deposito al piano secondo composto da: n. 2 locali deposito, n. 1 archivio, 4 piccoli vani, n. 2 sottotetti non utilizzabili e n. 3 terrazzi (subalterno 26);

F. n. 1 corte di mq 1780 identificata come area urbana (subalterno 37).

FALLIMENTO [REDACTED] VIA GRAZIE, 38 - CORRIDONIA							
FOGLIO 41 PARTICELLA 703							
Identificativo	Catasto	Subalterno	Dest.ne	Cat.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
A	F	21	Magazzino	C/2	395 mq	395 mq	€ 612,00
B	F	24	Laboratorio	D/1			€ 1.166,00
C	F	8	Residenziale	A/3	4 vani	96 mq	€ 309,87
D	F	31	Residenziale	A/2	7,5 vani	214 mq	€ 852,15
E	F	26	Deposito	C/2	275 mq	314 mq	€ 255,65
F	F	37	Area Urbana		1780 mq		

4. ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI

Allegato 3 - Atti autorizzativi

Tutto il complesso artigianale al cui interno si trovano le proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] ulta edificato in base ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di
Corridonia (MC) a partire dal 15.03.1974.

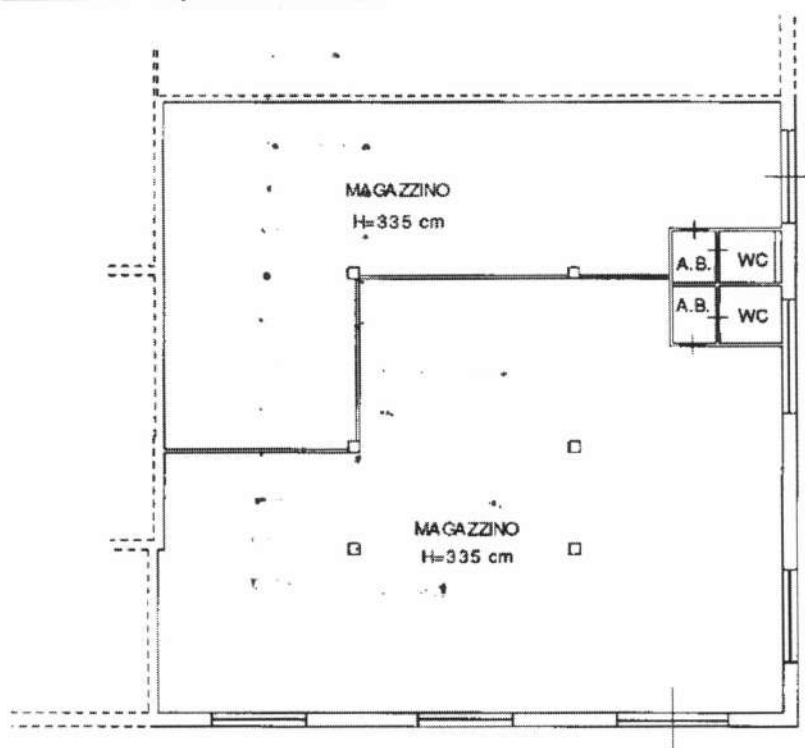
N.	Richiedente	Tipo di Atto Autorizzativo	N°/prot.	Data	Tipo d'intervento	Sub.
1	[REDACTED]	C.E.	766	15/03/1974	[REDACTED]	
2	[REDACTED]	C.E.	767	27/04/1974	Ampliamento e Variante al laboratorio	
3	[REDACTED]	C.E.	888	10/10/1974	Variante alle aperture e realizzazione di garage	
4	[REDACTED]	C.E.	1088	19/07/1975	Realizzazione di una recinzione	
5	[REDACTED]	C.E.	383	04/02/1976	Varinate alla C.E. n. 888/1974 per ampliamento garage	
6	[REDACTED]	C.E.	144	04/07/1981	Ampliamento officio	
7	[REDACTED]	C.E.	353	20/07/1982	Variante all'ufficio e realizzazione sottotetto	
8	[REDACTED]	DOMANDA	12692	24/12/1982	Ricostruzione ex novo muro di cinta	
9	[REDACTED]	DOMANDA	9181	30/08/1984	Autorizzazione per l'installazione di insegne	
10	[REDACTED]	AUT.	368	14/12/1988	Autorizzazione per completamento recinzione del lotto	
11	[REDACTED]	C.E. Sanatoria	98	20/12/1989	Concessione in Sanatoria per difformità ufficio e garage	
12	[REDACTED]	AUT.	596	16/07/1990	Modifiche interne	21
13	[REDACTED]	AUT.	632	24/11/1990	Variante all'ufficio	
14	[REDACTED]	AGIBILITA'	14687	28/11/1990	Agibilità a seguito di C.E. n. 766/1974 - Aut. n. 6532/1990 - C.E. n. 98/1989	DIVERSI
15	[REDACTED]	D.I.A.	838	22/04/2002	Manutenzione straordinaria	
16	[REDACTED]	D.I.A.	953	10/08/2002	Manutenzione straordinaria - Opere interne - Modifica prospetti	
17	[REDACTED]	C.E.	1282	18/12/2002	Realizzazione n. 9 U.I. (no sub. 31)	
18	[REDACTED]	C.E.	1376	28/06/2003	Varinate alla C.E. n. 1282/2002 per cambio destinazione d'uso al P.T.	34
19	[REDACTED]	D.I.A.	1087	20/10/2003	Modifiche interne	24 - 28
20	[REDACTED]	P.D.C.	19	28/10/2003	Cambio destinazione al P.1 (sub. 25) e modifiche interne al P.1 (sub. ex 29)	25 - 35
21	[REDACTED]	D.I.A.	3430	06/02/2003	Modifiche interne al P.T.	21
22	[REDACTED]	AGIBILITA'	19322	20/07/2004	Agibilità a seguito di C.E. 1376/2003	34
23	[REDACTED]	AGIBILITA'	4948	24/02/2006	Agibilità a seguito di C.E. 19/2003	8 - 25 - 26 - 35
24	[REDACTED]	AGIBILITA'	4949	24/02/2006	Agibilità a seguito di D.I.A. 838/2002 - D.I.A. 953/2002 - C.E. 1282/2002 - D.I.A. 1087/2003	24 - 28
25	[REDACTED]	AUT.	547	12/05/2017	Autorizzazione per l'installazione di insegne	

5. IMMOBILE "A" MAGAZZINO PIANO TERRA SUB 21



5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Planimetria (non in scala):



PIANO TERRA



L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Via Grazie di Corridonia (MC) al piano terra di un edificio artigianale edificato a partire dalla metà degli anni 70 del secolo scorso, originariamente 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 della Superficie Utile Lorda di mq 391,60 e dell'altezza di cm 293 (netta sotto controsoffitto) è situata al piano terra ed è attualmente adibita a sala mostra, uffici e magazzino della [REDACTED] locataria dell'immobile operante nel settore di rivendita di infissi.

L'unità immobiliare rimane pressoché unica e suddivisa tra la parte principale prospiciente il fronte stradale adibita a sala mostra ed uffici e la parte retrostante adibita a magazzino e laboratorio.

Sono presenti 2 bagni, con relativi antibagni, posizionati nella zona mostra/uffici e nel retrostante magazzino/laboratorio.

Le poche divisioni interne sono realizzate in parte in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata ed in parte composte da vetrate fisse o mobili di separazione tra uffici e zona mostra.

Le principali finiture sono: pavimenti in ceramica 30x30 posati con fugatura, controsoffitti a quadrati di fibra minerale da cm 60x60, finestre in pvc dotate di vetri termici, vetrine fisse in alluminio e vetri termici, vetrina d'ingresso anch'essa in alluminio e vetri termici ma di tipo scorrevole automatizzata, portone sezionabile motorizzato dotato di oblò di accesso al reparto magazzino/laboratorio, pareti tinteggiate al civile.

I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e sono dotati di vaso igienico, bidet e lavabo; solo nel bagno della zona magazzino è presente il piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento e di climatizzazione è costituito da una macchina esterna inverter e canalizzazioni interne passanti all'interno del controsoffitto, dotate di bocchette e diffusori di areazione.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con quadro posto nella parete d'ingresso e rimane dotato di un numero di prese e punti luce pienamente consoni alla attuale destinazione d'uso.

La rete di alimentazione dei servizi informatici (p.c., stampanti e telefoni) viene trasmessa via cavo con il server di alimentazione posto nel confinante magazzino del subalterno 24.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta con finiture ed impiantistica di media/buona qualità consone alla specifica attività in essere e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si specifica che al momento attuale l'unità rimane collegata, tramite una porta di passaggio realizzata sulla parete di divisione comune, con il confinante laboratorio/magazzino censito al subalterno 24.

5.3 ATTI AUTORIZZATIVI

Allegato 3 - Atti autorizzativi

Al magazzino sito in Via Le Grazie di Corridonia censito al foglio 41 particella 703 subalterno 21, attualmente adibito a sala mostra, uffici e magazzino/laboratorio 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)
- Autorizzazione n. 596 del 16.07.1990 rilasciata al [REDACTED] per modifiche interne;
- Denuncia Inizio Attività edilizia n. 3430 del 06.02.2003 rilasciata alla [REDACTED] per modifiche interne al piano terra.
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità prat. n. 264 prot. 14687 del 28.11.1990 rilasciata alla [REDACTED] per locali al piano terra destinati a laboratori (n.1), magazzini (n.5) e C.T. (n.1), non specificatamente indicati in subalterni.

5.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dal raffronto tra i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Corridonia (in ultimo la D.I.A. n. 3430 del 06.02.2003 rilasciata alla [redacted] e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per lievi modifiche edilizie relative ad una diversa disposizione dei vani interni.

Tali difformità possono venire regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. asseverata "postuma" ad un costo indicativo di € 3.000,00 riguardanti le spese tecniche e le sanzioni pecunarie.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per una diversa disposizione dei vani interni.

Tale difformità può essere regolarizzata mediante la presentazione di un nuovo accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - al costo stimato di circa € 1.000,00.

5.5 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare censita al foglio 41 particella 703 subalterno 21 Cat. C/2 piano terra utilizzata a esposizione, uffici e magazzino è attualmente locata alla società [redacted]

[redacted] di Corridonia in forza di:

- Contratto di locazione commerciale del 01.03.2013 stipulato con la soc. [redacted] [redacted] ratificato alla Agenzia delle Entrate di Macerata al n. 002463 Mod. III con scadenza al 28.02.2019 e rinnovo disciplinato dagli artt. 28-29 della L. 392/78 (scadenza attuale 27.02.2025);
- Integrazione del 15.12.2020 stipulata con [redacted]

5.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO SUB 21

Allegato 4 - atti di provenienza

- a) [redacted] e in Corridonia;
- b) Con decreto di trasferimento del Tribunale di Macerata del 28.01.2002 trascritto il 25.02.2002 al n. 1952 RP l'immobile passò [redacted] con sede in Macerata;
- c) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 05.12.2002 trascritto a MC il 27.12.2002 al n. 12173 RP passò [redacted] con sede in Macerata;

- d) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 09.04.2003 trascritto a MC il 06.05.2003 al n. 4035 RP passò [redacted] il leasing delle banche di credito cooperativo/casse rurali ed artigiane spa con sede in Roma;
- e) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 19.12.2007 rep n. 34036 trascritto a MC il 21.12.2007 al n. 12736 RP passò [redacted] sede in Corridonia;
- f) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 19.12.2007 rep. N. 34038 trascritto a MC il 27.12.2007 al n. 12738 RP passò [redacted] [redacted] sede in Corridonia;
- g) Con atto [redacted] è trasformata [redacted] depositato in Camera di Commercio (atto non trascritto);
- h) Con conferimento in società notaio Gentilucci del 04.08.2009 trascritto a Macerata il 09.09.2009 al n. 8203 RP passò [redacted] [redacted] sede in Corridonia;
- i) Con atto di variazione di denominazione notaio Gentilucci del 18.01.2014 rep. 42220 depositato in C.C.I.A.A di Macerata la [redacted] sede in Corridonia ha cambiato la denominazione [redacted] sede in Macerata (atto non trascritto).

5.7 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 con [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.

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 1/1

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] diritto di proprietà per la quota di 1/2 sul sub [REDACTED] 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.

5.8 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.

5.9 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 € 600,00/mq e pertanto il valore attuale dell'immobile risulta essere di € 234.960,00 come riportato nel seguente schema.

COMUNE DI CORRIDONIA - FOGLIO n. 41 P.IIa n. 703 Sub. n. 21 - C/2				
Piano	Vano	S.U.N.	S.U.L.	Valore di mercato (€/mq)
Terra	Sala mostra, uffici e magazzino	350,30	391,60	€ 600,00
	Bagno	3,06		
	Antibagno	2,26		
	Bagno	3,30		
	Antibagno	2,44		
	Totale	361,36		
VALORE IMMOBILE				€ 234.960,00

6. IMMOBILE "B" LABORATORIO PIANO TERRA SUB 24



6.1 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 24.

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	703	24	D/1				€ 1.166,00

Intestato:

██████████ in sede in Corridonia ██████████ proprietà per 1/1

Confini catastali:

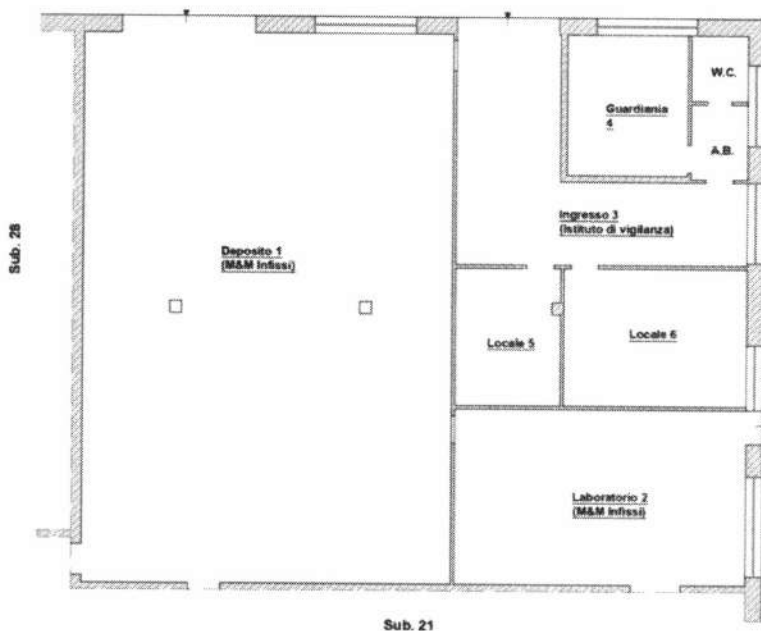
A nord: Con subalterno 28

A sud e est: con subalterno 37 area urbana

A ovest: con subalterno 21 magazzino di proprietà.

6.2 DESCRIZIONE IMMOBILE

Allegato 2 - Documentazione fotografica foto 11-18



(planimetria stato attuale non in scala)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Via Grazie di Corridonia (MC) al piano terra di un edificio artigianale edificato a partire dalla metà degli anni 70 del secolo scorso, originariamente 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 della Superficie Utile Lorda di mq 400,00 è situata al piano terra dell'edificio artigianale ed è attualmente frazionata in due porzioni, una di maggior superficie adibita a deposito/laboratorio locato alla ditta [REDACTED] operante nel settore di rivendita di infissi e l'altra attrezzata alla precedente attività di Istituto di Vigilanza.

La porzione adibita a laboratorio/magazzino, di altezza cm 330, è costituita da due soli locali di cui uno, il più ampio, adibito a magazzino e l'altro a laboratorio. Le finiture sono semplici e consone allo specifico utilizzo.

Pavimenti in marmette di graniglia e cemento, pareti in gran parte intonacate al grezzo e tinteggiate, soffitti solamente tinteggiati, controsoffitto in quadrotti nella sola porzione adibita a laboratorio, finestre in ferro con vetri semplici e munite di grate metalliche, portone di accesso di tipo sezionale motorizzato dotato di [REDACTED] impianto elettrico di tipo esterno a vista.

La porzione precedentemente in uso ad un Istituto di vigilanza, di altezza cm 270 sotto controsoffitto, è costituita da un ingresso corridoio, due locali deposito, una guardiania d'ingresso e un bagno con antibagno.

Le caratteristiche tecniche e le finiture sono semplici e riadattate allo specifico utilizzo.

Pavimenti in [REDACTED] a quelli esistenti, tramezzi interni in cartongesso (escluso il locale guardiania realizzato in muratura munito di asole finestrate con vetri antisfondamento), porte interne in laminato, controsoffitto in quadrotti di fibra di vetro, finestre in ferro con vetri semplici e munite di grate metalliche, vetrina d'ingresso in alluminio e vetri termici ma di tipo scorrevole automatizzata. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica ed è dotato di vaso igienico e bidet. L'impianto elettrico rimane strettamente funzionale al precedente utilizzo ed è in parte incassato ed in parte a vista.

L'impianto di riscaldamento rimane di tipo autonomo con caldaia pensile esterna, al momento non funzionante.

Nel suo insieme l'unità immobiliare si presenta con finiture ed impiantistica di media qualità consone alla specifica attività in essere, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Si specifica che al momento attuale l'unità immobiliare rimane collegata, tramite una porta di passaggio realizzata sulla parete di divisione comune, con il confinante subalterno 21 adibito a sala esposizione e magazzino.

6.3 ATTI AUTORIZZATIVI

Allegato 3 - Atti autorizzativi

Al laboratorio sito in Via Le Grazie di Corridonia censito al foglio 41 particella 703 subalterno 24 risultano essere stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 766 del 15.03.1974 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per realizzazione di un laboratorio;
- Concessione Edilizia n. 767 del 27.04.1974 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento e variante laboratorio;
- Omissis (vedi elenco generale)
- Denuncia Inizio Attività edilizia n. 1087 del 20.10.2003 presentata dalla [REDACTED] asseverata dal D.L. Geom. Nazareno Pettinari per modifiche interne al piano terra.
- Dichiarazione di agibilità prot. 4949 del 24.02.2005 rilasciata alla ditta [REDACTED] (legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED]), Direttore dei lavori Geom. Nazareno Pettinari) per locali al piano terra (agibilità unica con il subalterno 28 non oggetto di perizia).

6.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dal raffronto tra i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Corridonia (in ultimo la D.I.A. n. 1087 del 20.10.2003 intestataria [REDACTED]) e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per lievi modifiche edilizie riguardanti le aperture presenti nella parete di divisione con il confinante subalterno 21.

Tali difformità possono venire regolarizzate mediante la realizzazione della chiusura dei vani sulla parete divisoria tra le unità immobiliari ad un costo indicativo di € 2.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per una diversa disposizione dei vani interni (non è stata aggiornata la planimetria a seguito della D.I.A. n. 1087 del 24.02.2005 intestataria Tecnogroup srl).

Tale difformità può essere regolarizzata mediante la presentazione di un nuovo accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - al costo stimato di circa € 1.500,00.

6.5 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare censita al foglio 41 particella 703 subalterno 24 Cat. D/1 piano terra utilizzata a magazzino/laboratorio è PARZIALMENTE locata (esclusa la porzione utilizzata come sede di istituto di Vigilanza) alla società [REDACTED]

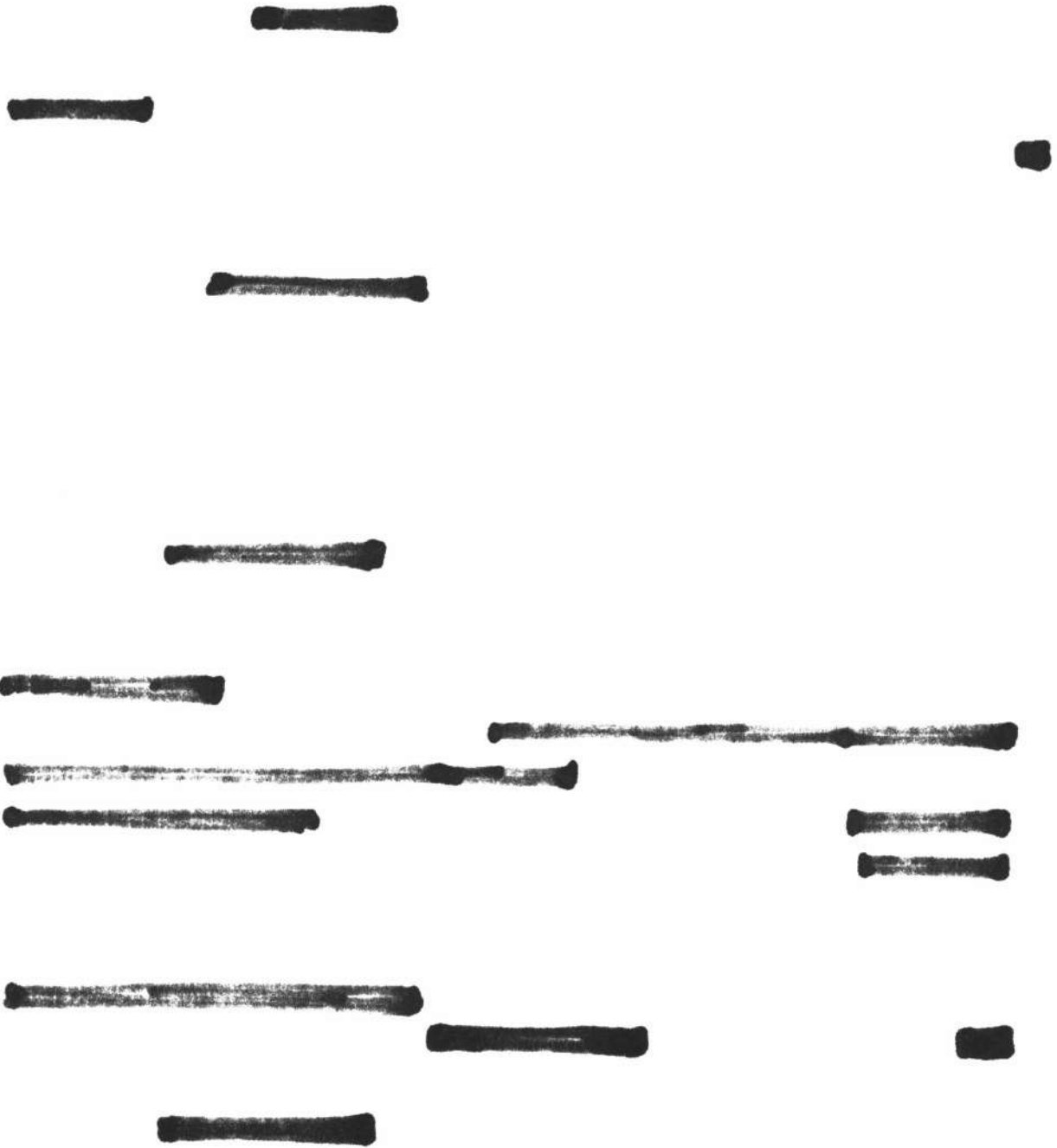
[REDACTED] rridonia in forza di:

- Contratto di locazione commerciale del 01.03.2013 stipulato con la [REDACTED] [REDACTED] registrato alla Agenzia delle Entrate di Macerata al n. 002463 Mod. III con scadenza al 28.02.2019 e rinnovo disciplinato dagli artt. 28-29 della L. 392/78 (attuale scadenza 27.02.2025);
- Integrazione del 15.12.2020 stipulata con la [REDACTED]

6.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO SUB 24

Allegato 4 - Atti di provenienza

- Sas pelletterie artistiche Silvani con sede in Corridonia
- Con decreto di trasferimento del Tribunale di Macerata del 28.01.2002 trascritto il 25.02.2002 al n. 1952 RP l'immobile passò [REDACTED] sede in Macerata;
- Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 19.12.2007 rep. N. 34038 trascritto a Macerata il 27.12.2007 al n. 12738 RP passò a [REDACTED] [REDACTED] de in Corridonia;
- Con atto di [REDACTED] [REDACTED] e in Macerata [REDACTED] in Corridonia depositato in Camera di Commercio (atto non trascritto);
- Con conferimento in società notaio Gentilucci del 04.08.2009 trascritto a Macerata il 09.09.2009 al n. 8203 RP passò da [REDACTED] [REDACTED] de in Corridonia [REDACTED] on sede in Corridonia;
- Con atto di variazione di denominazione notaio Gentilucci del 18.01.2014 rep. 42220 depositato in C.C.I.A.A di Macerata l [REDACTED] on sede in [REDACTED]



Corridonia cambia la denominazione [REDACTED] con sede in macerata
(atto non trascritto);

6.7 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^o 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] 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] 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.

6.8 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.

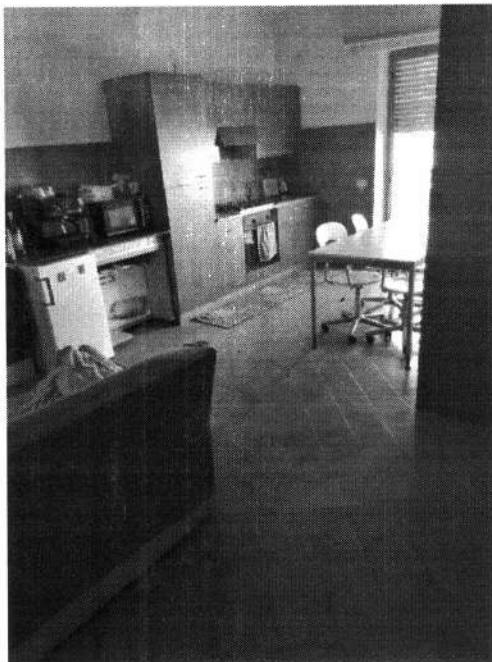
6.9 CONSISTENZA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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 € 450,00/mq e pertanto il valore attuale dell'immobile risulta essere di € 153.000,00 come riportato nel seguente schema.

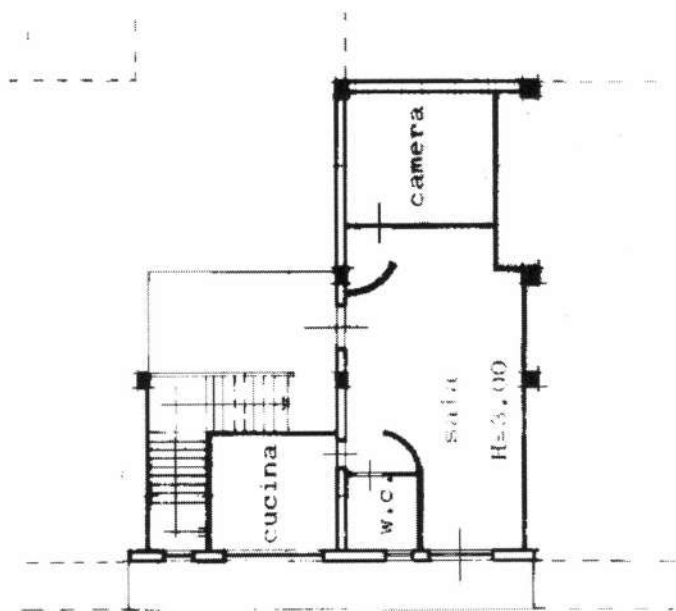
COMUNE DI CORRIDONIA - FOGLIO n. 41 P.IIa n. 703 Sub. n. 24 - D/1				
Piano	Vano	S.U.N.	S.U.L.	Valore di mercato (€/mq)
Terra	Deposito1	176,50	340,00	€ 450,00
	Laboratorio 2	44,69		
	Ingresso Ist. Vig. 3	34,22		
	Guardiana 4	14,73		
	Locale 5	12,41		
	Locale 6	21,72		
	Bagno	3,21		
	Antibagno	3,69		
	Totale S.U.N.	311,17		
VALORE IMMOBILE				€ 153.000,00

7. IMMOBILE "C" APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 8



7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Planimetria (non in scala):



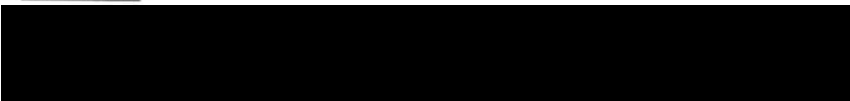
Dati catastali:

Immobile censito all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il Comune di Corridonia, al Foglio 41 Particella 703 Subalterno 8.

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	703	8	A/3	3	4 vani	96 mq	€ 309,87

Intestato:



proprietà per 1/1

Confini catastali:

A nord: Con subalterno 35 e vano scala subalterno 12

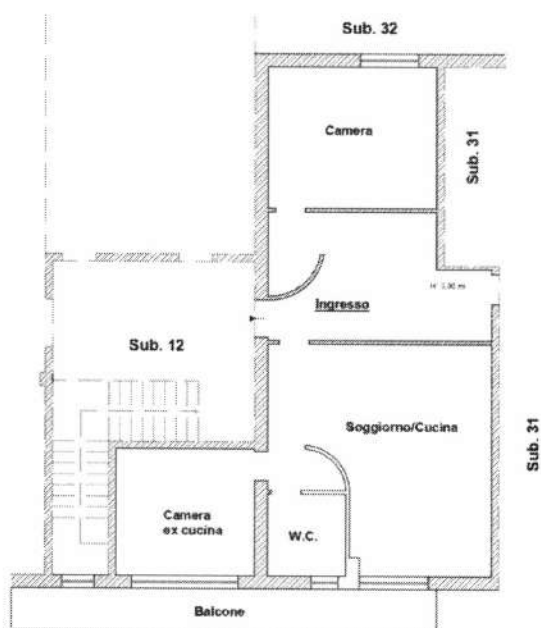
A sud: con subalterno 31

A est: con subalterno 32

A ovest: con corte sub 18

7.2 DESCRIZIONE IMMOBILE

Allegato 2 - Documentazione fotografica foto 19-24



(planimetria stato attuale non in scala)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Via Grazie di Corridonia (MC) al piano primo di un edificio artigianale edificato a partire dalla metà degli anni 70 del secolo scorso, originariamente 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 della Superficie Utile Lorda di mq 101,49 ed altezza interna di cm 284, è composta da ingresso, soggiorno con zona cottura, due camere (ex cucina) e un bagno. L'accesso avviene dalla scala, subalterno 12, comune anche ad altre unità immobiliari.

Si specifica che al momento attuale l'appartamento rimane collegato, tramite una porta di passaggio, al confinante appartamento censito al subalterno 31.

L'unità immobiliare è pavimentata in parte con piastrelle di monocottura e in parte con laminato plastico posato sopra la vecchia pavimentazione, gli infissi di finestre sono in alluminio di prima generazione munite di vetri semplici con avvolgibili in pvc e cassettoni in legno, le porte interne sono in legno tamburate color ciliegio, il portoncino di ingresso di tipo a due ante è tamburrato internamente in legno e rivestito esternamente con lamiera striata, i battiscopa sono in legno e le pareti e i soffitti sono tinteggiati a tempera di diversi colori.

Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet, lavabo, piatto doccia e attacco lavatrice. Il pavimento e il rivestimento è in ceramica di due diverse tipologie.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano e dispone di caldaia murale autonoma e radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è tutto incassato sotto traccia e rimane funzionalmente consono alla destinazione d'uso.

L'impianto idrico è alimentato dalla rete pubblica.

Il balconcino presenta una pavimentazione in gres chiaro da cm 10x10 e parapetto in muratura intonacata e tinteggiata e sovrastante corrimano metallico.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, compatibili con il periodo di costruzione, con un problema legato a delle infiltrazioni di acqua riscontrate nel soffitto della camera.

7.3 ATTI AUTORIZZATIVI

All'appartamento sito in Via Le Grazie di Corridonia censito al foglio 41 particella 703 subalterno 8, primo piano, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 766 del 15.03.1974 rilasciata al sig. [REDACTED] per la realizzazione di un laboratorio;
- Concessione Edilizia n. 767 del 27.04.1974 rilasciata al sig. [REDACTED] per l'ampliamento e variante laboratorio;
- Omissis (vedi elenco generale al precedente capitolo)
- Concessione Edilizia n.1282 del 12.12.2002 rilasciata alla [REDACTED] per la realizzazione di 9 Unità Immobiliari;
- Dichiarazione di agibilità prot. 4948 del 24.02.2005 rilasciata alla ditta [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED] (Direttore dei lavori Geom. Nazareno Pettinari) per subalterni 8,25,35 al piano primo e subalterno 26 al piano secondo.

7.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dal raffronto tra i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Corridonia (in ultimo la D.I.A. n. 1282 del 12.12.2002 intestata a [REDACTED]) e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per lievi modifiche edilizie riguardanti la presenza di un divisorio nel soggiorno e la porta di comunicazione con il confinante subalterno 31.

Tali difformità possono venire regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. asseverata "postuma" ad un costo indicativo di € 3.000,00 riguardanti le spese tecniche, la sanzione pecuniaria e la chiusura della porta di passaggio con la confinante unità immobiliare subalterno 31.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per la presenza di un divisorio nel soggiorno e la mancata indicazione della finestra della camera.

Tale difformità può essere regolarizzata mediante la presentazione di un nuovo accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - al costo stimato di circa € 1.000,00.

7.5 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare censita al foglio 41 particella 703 subalterno 8 Cat. A/3 piano primo risulta arredata ma contrattualmente libera.



7.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO SUB 8

- [REDACTED] sede in Corridonia;
- b) Con decreto di trasferimento del Tribunale di Macerata del 28.01.2002 trascritto il 25.02.2002 al n. 1952 RP l'immobile pa [REDACTED] on sede in Macerata;
- c) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 28.11.2002 trascritto a Macerata il 27.12.2002 al n. 12165 RP passò [REDACTED] [REDACTED] sede in Macerata;
- d) Con atto di [REDACTED] [REDACTED] de in Mac [REDACTED] de in Corridonia, depositato in Camera di Commercio (atto non trascritto);
- e) Con conferimento in società notaio Gentilucci del 04.08.2009 trascritto a Macerata il 09.09.2009 al n. 8203 RP passò d [REDACTED] [REDACTED] sede in Corridonia [REDACTED] n sede in Corridonia;
- f) Con atto di variazione di denominazione notaio Gentilucci del 18.01.2014 rep. 42220 depositato in C.C.I.A.A di Macerata [REDACTED] on sede in Corridonia ha cambiato la denominazione [REDACTED] on sede in Macerata (atto non trascritto).

7.7 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

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

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

Soggetti contro: Corridonia 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: ██████████ Macerata (MC) 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: ██████████ Macerata (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.

7.8 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 ~~larg~~ ^{larga} massima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, non facilmente raffrontabili e riferibili al caso specifico.

7.9 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^A espresse al precedente capitolo CRITERIO DI STIMA è stato attribuito all'immobile un valore unitario pari ad € 700,00/mq e pertanto il valore attuale dell'immobile risulta essere di € 73.281,25 come riportato nel seguente schema.

COMUNE DI CORRIDONIA - FOGLIO n. 41 P.IIa n. 703 Sub. n. 8 - A/3

Piano	Vano	S.U.N.	S.U.L.	Valore di mercato (€/mq)
Primo	Ingresso	18,23	101,49	€ 700,00
	Camera	17,16		
	Soggiorno/cucina	30,02		
	Disimpegno	1,98		
	W.C.	4,67		
	Camera/ex cucina	12,76		
	<i>Totale S.U.N.</i>	<i>84,82</i>		
	VALORE 1			€ 71.043,00
	Balcone	12,79	12,79	€ 175,00
	<i>Totale pertinenze</i>	<i>12,79</i>		
VALORE 2			€ 2.238,25	
VALORE TOTALE IMMOBILE				€ 73.281,25


8. IMMOBILE "D" APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 31



8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Planimetria (non in scala):



PIANO PRIMO 
N

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 21.

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	703	31	A/2	3	7,5 vani	214 mq	€ 852,15

Intestato:

[REDACTED] in Corridonia [REDACTED] proprietà per 1/1

Confini catastali:

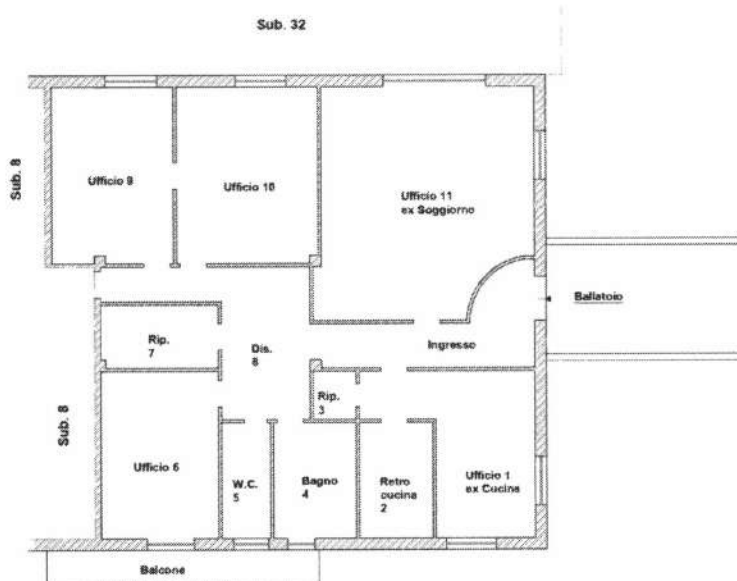
A nord: con subalterno 8 altra abitazione

A sud e ovest: con subalterno 18 corte comune

A est: con subalterno 32 lastrico solare.

8.2 DESCRIZIONE IMMOBILE

Allegato 2 - Documentazione fotografica foto 25-34



(planimetria stato attuale non in scala)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Via Grazie di Corridonia (MC) al piano primo 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 della Superficie Utile Lorda di mq di mq 205,76 ed altezza utile di cm 284, ultimamente adibita ad uffici, è composta da ampio ingresso-corridoio, cucina, tre camere, due bagni e tre ripostigli, oltre ad un balcone e al ballatoio esterno di accesso.

Si rileva che allo stato attuale l'unità immobiliare rimane priva di autonomo accesso in quanto il ballatoio esterno di ingresso che conduce al lotto confinante di altra proprietà, rimane sbarrato da un muretto in cemento con sovrastante balaustra metallica, rimanendo in pratica intercluso. Pertanto l'unico accesso attualmente praticato rimane quello attraverso la porta di comunicazione con il confinante appartamento subalterno 8. Tale problematica risulta generata dal frazionamento della originaria particella 703 con la formazione delle due nuove particelle 703 e 1431 (elaborato planimetrico del 11.08.2004 n. 91095) e dalla successiva vendita della particella 1431. In pratica l'accesso al ballatoio ricade sulla linea di confine tra le due particelle/proprietà, senza che si siano create servitù di passaggio o altre forme di accesso. Si specifica che il ballatoio di accesso risulta presente negli atti autorizzativi a partire dalla Concessione edilizia n. 888 del 10/10/1974.

L'unità immobiliare è pavimentata in gran parte con laminato plastico posato sopra la vecchia pavimentazione e in minor parte con piastrelle di ceramica monocottura, gli infissi di finestre sono in alluminio di prima generazione munite di vetri semplici (escluse quelle del soggiorno/ufficio di nuova tipologia e con vetri termici) con avvolgibili in pvc e cassettoni in legno, le porte interne sono in legno tamburate color ciliegio, i battiscopa sono in legno e le pareti e i soffitti sono tinteggiati a tempera di colore bianco.

I due bagni, aventi finiture originarie risalenti agli anni '70 del secolo scorso, sono dotati di vaso igienico, bidet e lavabo; nel bagno principale è stata rimossa la vasca da bagno. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di due diverse tipologie.

Nel vano originariamente adibito a cucina non sono visibili gli attacchi di adduzione e di scarico.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con caldaia murale autonoma, posizionata nel retro cucina, e radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è tutto incassato sotto traccia e rimane funzionalmente consono alla destinazione d'uso.

L'impianto idrico è alimentato dalla rete pubblica.

Il balconcino presenta una pavimentazione in gres chiaro da cm 10x10 e parapetto in muratura intonacata e tinteggiata e sovrastante corrimano metallico.

Il ballatoio esterno, che dovrebbe essere di accesso alla unità immobiliare, rimane pavimentato con gres bianco e delimitato da muretti un cemento armato.

Si specifica che dal soggiorno/ufficio si accede anche al lastrico solare censito al subalterno 32, originariamente abbinato alla presente unità immobiliare ma poi frazionato e rivenduto a terzi.

8.3 ATTI AUTORIZZATIVI

Allegato 3 - Atti autorizzativi

All'appartamento sito in Via Le Grazie di Corridonia censito al foglio 41 particella 703 subalterno 31, primo piano, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 766 del 15.03.1974 rilasciata al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per realizzazione di un laboratorio;
- Concessione Edilizia n. 767 del 27.04.1974 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento e variante laboratorio;
- Omissis (vedi elenco generale al precedente capitolo 4)
- Concessione Edilizia in sanatoria n.98 del 20.12.1989 per cambio di destinazione da opificio ad abitazione del custode;
- Variante all'opificio, autorizzazione n. 632 del 24.11.1990;
- Autorizzazione di abitabilità prot. 14687 del 28.11.1990 rilasciata alla ditta [REDACTED]

8.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dal raffronto tra i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Corridonia (in ultimo la variante all'opificio, autorizzazione n. 632 del 24.11.1990) e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per lievi modifiche edilizie riguardanti la presenza di un nuovo ripostiglio nella "zona notte" e di un nuovo

vano all'interno della cucina, oltre all'apertura presente nella parete di divisione con il confinante subalterno 8.

Tali difformità possono venire regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. asseverata "postuma" ad un costo indicativo di € 3.000,00 riguardanti le spese tecniche, la sanzione pecuniaria e le opere murarie di chiusura della porta di passaggio con la confinante unità immobiliare subalterno 8.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale rilevato sul posto risulta che l'unità immobiliare rimane difforme per la presenza di un nuovo ripostiglio nella "zona notte" e di un nuovo vano all'interno della cucina.

Tale difformità può essere regolarizzata mediante la presentazione di un nuovo accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - al costo stimato di circa € 1.000,00.

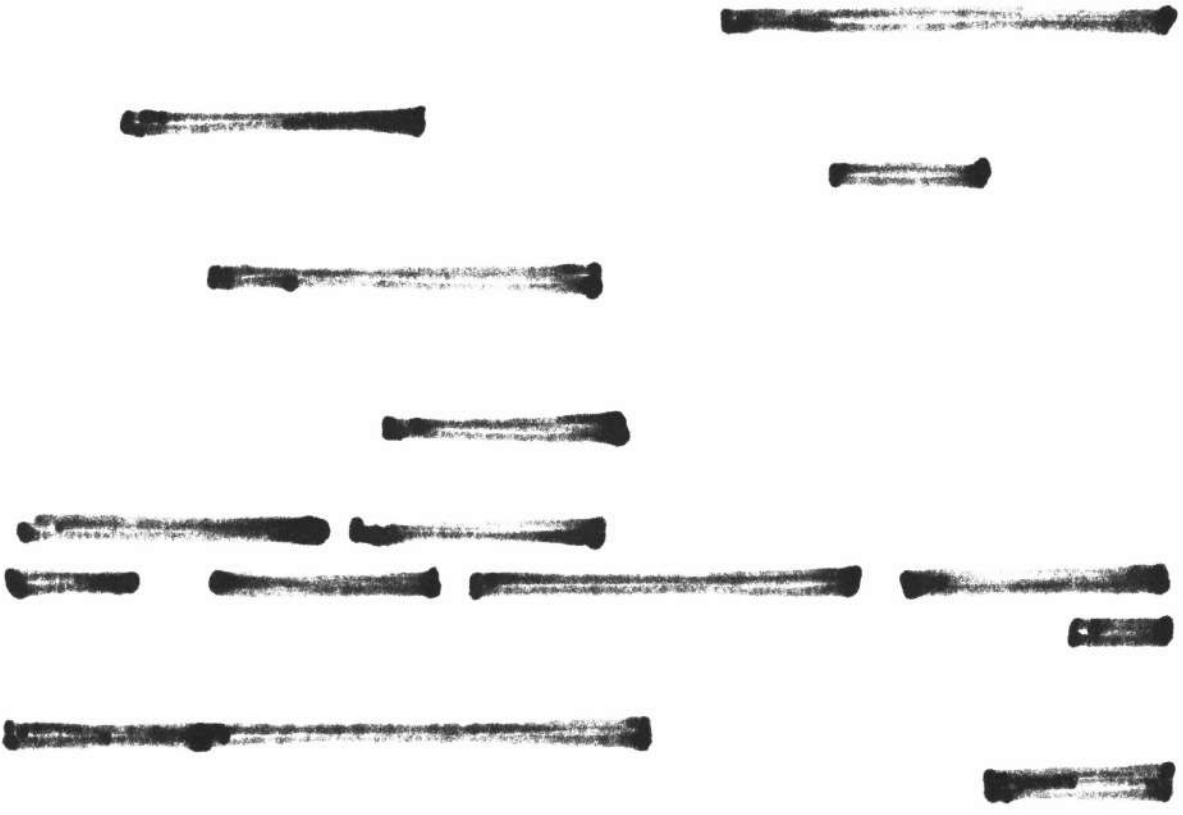
8.5 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare censita al foglio 41 particella 703 subalterno 31 Cat. A/2 piano primo risulta arredata e contrattualmente libera.

8.6 PROVENIENZA AL VENTENNIO SUB 31

Allegato 4 - Atti di provenienza

- a) [redacted] con sede in Corridonia;
- b) Con decreto di trasferimento del Tribunale di Macerata del 25.06.2001 trascritto il 24.07.2001 al n. 7234 RP l'immobile passò [redacted]
[redacted]
- c) Con atto di compravendita notaio Damiani del 07.11.2002 trascritto a MC il 08.02.2002 al n. 10345 RP passò [redacted] con sede in Mogliano;
- d) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 29.12.2003 trascritto a MC il 20.01.2004 al n. 568 RP passò a [redacted]
- e) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 05.09.2005 trascritto a MC il [redacted]
[redacted]
- f) Con atto di compravendita notaio Gentilucci del 19.12.2007 trascritto a MC il 27.12.2007 al n. 12737 RP passò [redacted]
[redacted] con sede in Corridonia;



- g) Con atto di [redacted] sede in Macerata [redacted] sede in Corridonia depositato in Camera di Commercio (atto non trascritto);
- h) Con conferimento in società notaio Gentilucci del 04.08.2009 trascritto a Macerata il 09.09.2009 al n. 8203 RP passò da [redacted] [redacted] in Corridonia,
- i) Con atto di variazione di denominazione notaio Gentilucci del 18.01.2014 rep. 42220 depositato in C.C.I.A.A di Macerata [redacted] in sede in Corridonia cambia la denominazione [redacted] in sede in Macerata (atto non trascritto).

8.7 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 [redacted] notaio 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 [redacted] 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;

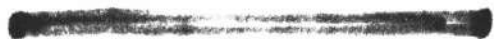
Foglio 41 Particella 703 Subalterno 25 - uffici e studi; (escluso dalla procedura)

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.

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] 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] il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sul subalterno 37 (F1 Area [REDACTED] to 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.

8.8 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.

8.9 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 € 600,00/mq e pertanto il valore attuale dell'immobile risulta essere di € 127.818,00 come riportato nel seguente schema. In particolare si specifica che il valore risente della problematica legata alla mancanza dell'accesso e che pertanto si consiglia di procedere alla vendita unitamente all'appartamento confinante censito al subalterno 8.

COMUNE DI CORRIDONIA - FOGLIO n. 41 P.IIa n. 703 Sub. n. 31 - A/2				
Piano	Vano	S.U.N.	S.U.L.	Valore di mercato (€/mq)
Primo	Ingresso	11,76	205,76	€ 600,00
	Ufficio/ ex cucina 1	18,69		
	Retro cucina 2	7,90		
	Ripostiglio 3	1,87		
	Bagno 4	8,84		
	W.C. 5	5,26		
	Ufficio 6	18,14		
	Ripostiglio 7	6,71		
	Disimpegno 8	16,21		
	Ufficio 9	19,59		
	Ufficio 10	22,84		
	Ufficio 11 / ex soggiorno	43,10		
	<i>Totale S.U.N.</i>	<i>180,91</i>		
	VALORE 1			
	Balcone	9,28	29,08	€ 150,00
	Ballatoio d'ingresso	19,80		
	<i>Totale pertinenze</i>	<i>29,08</i>		
VALORE 2			€ 4.362,00	
VALORE TOTALE IMMOBILE				€ 127.818,00