

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**Giudice Delegato: dott. Jonata Tellarini**  
**FALLIMENTO n. 28/2018**



*Immobilie Via Emilio Alessandrini*



*Immobili Via Giacomo Puccini*



*Immobili Via L.W. Beethoven*



## SOMMARIO

<b>L'Incarico</b> .....	5
<b>Quesiti</b> .....	5
<b>Le operazioni peritali</b> .....	5
<b>I. Ubicazione dei beni oggetto di sentenza di fallimento</b> .....	6
<b>II. Descrizione del complesso immobiliare</b> .....	6
<b>III. Dati catastali</b> .....	6
<b>Tab. 1 – Elenco fabbricati</b> .....	6
<b>IV. Inquadramento Urbanistico</b> .....	8
<b>V. Verifica conformità urbanistico–edilizia–catastale</b> .....	9
<b>VI. Consistenza</b> .....	10
<b>VII. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</b> .....	14
<b>VIII. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa</b> .....	25
<b>IX. Determinazione del degrado vetustà ed obsolescenza</b> .....	25
<b>XI. Criteri e metodologie estimative</b> .....	35
<b>XII. Valutazione dei beni</b> .....	36
<b>1. Posto Auto Via Emilio Alessandrini</b> .....	36
<b>2.3.4.5. Soffitte Via Puccini, 4-6 – piano quarto</b> .....	37
<b>6. Magazzino Via Puccini, 4-6 – piano 1^ seminterrato</b> .....	39
<b>7.8.9.10. Soffitte Via Puccini, 24 – piano quarto</b> .....	40
<b>11. Area Urbana Via Beethoven – piano terra</b> .....	41
<b>12.13. Negozi Via Beethoven – piano terra</b> .....	42
<b>14. Garage Via Beethoven, 6 – piano 1^ seminterrato</b> .....	44
<b>15.16.17.18. Soffitte Via Puccini, 24 – piano quarto</b> .....	45
<b>19. Garage Via Beethoven, snc – piano 1^ seminterrato</b> .....	46
<b>XIII. Conclusioni</b> .....	48
<b>Elenco Allegati</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018

---

### **L'Incarico**

In data 08/09/2021, l'Ill.mo G.D. del Tribunale di Macerata, Dott. Jonata Tellarini, ha nominato il sottoscritto dott. Ing. Francesco Dignani nato a Pollenza il

, con studio tecnico in Pollenza (MC), via Melograno n. 6, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A622 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Macerata, tecnico per la valutazione dei beni nell'ambito della procedura di fallimento n. 28/18

### **Quesiti**

L'Ill.mo Dott. G.D. ha affidato al sottoscritto l'incarico di effettuare una verifica del valore degli immobili di proprietà della società fallita, nonché di valutare eventuali aspetti di criticità in funzione della futura vendita da parte della curatela (quali ad esempio abusi edilizi, sanatorie, sal in caso di eventuali contenziosi, ecc.).

**In questa perizia viene risposto al quesito limitando la valutazione solo ad alcuni immobili di proprietà della società fallita rimandando la valutazione delle altre proprietà in una seconda fase.**

### **Le operazioni peritali**

02/11/2023 e seguenti	Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Conservatoria dei Registri per visure ipotecarie e catastali
17.10.2023	Sopralluogo presso i beni messi a disposizione della società concordataria e rilievo fotografico esterno dei beni messi a disposizione della società concordataria.

### **Relazione di consulenza tecnica**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi effettuati e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 13 capitoli oltre agli allegati, per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice Delegato.

**I. Ubicazione dei beni oggetto di sentenza di fallimento**

Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, i beni messi a disposizione dalla ditta  
con sede in Potenza Picena in Via Puccini n. 52 consistono nel diritto  
di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel territorio del Comune di Potenza Picena.

**II. Descrizione del complesso immobiliare**

I beni oggetto della presente relazione tecnica di proprietà della ditta "  
sono descritti, nell'**Allegato 1 – Documentazione Fotografica**.

**III. Dati catastali**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata –  
Catasto dei Fabbricati sono state effettuate ispezioni catastali per verificare l'iscrizione dei  
beni oggetto della procedura. (**Allegato 2**)

Sono state altresì richieste le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate agli atti  
del Catasto Fabbricati che individuano graficamente gli immobili alle quali, nelle forme di  
rito, il predetto ufficio ha attribuito le consistenze, le categorie e le rendite catastali in base  
alle vigenti disposizioni in materia. Sinteticamente vengono riportati di dati catastali degli  
immobili oggetto della presente valutazione.

**Tab. 1 – Elenco fabbricati**

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	
									Unità misura	mq/vani
1	Posto auto - Via E. Alessandrini snc	Posto auto scoperto	24	617	13	T	C/6	1	mq	12

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	
									Unità misura	mq/vani
2	Soffitta – Via Puccini snc	Soffitta	41	584	21	4	C/2	3	mq	55
3	Soffitta – Via Puccini snc	Soffitta	41	584	22	4	C/2	3	mq	67
4	Soffitta – Via Puccini snc	Soffitta	41	584	23	4	C/2	3	mq	66
5	Soffitta – Via Puccini snc	Soffitta	41	584	24	4	C/2	3	mq	54
6	Magazzino – Via Puccini snc	Magazzino	41	584	41	S1	C/2	3	mq	7
7	Soffitta – Via Puccini,24	Soffitta	41	553	23	4	C/2	1	mq	69
8	Soffitta – Via Puccini,24	Soffitta	41	553	24	4	C/2	1	mq	69
9	Soffitta – Via Puccini,24	Soffitta	41	553	25	4	C/2	1	mq	73
10	Soffitta – Via Puccini,24	Soffitta	41	553	26	4	C/2	1	mq	73
11	Area urbana – Via Beethoven snc	Corte	42	808	3	T	F/1		mq	229
12	Negozi Via Beethoven snc	Negozi	42	808	4	T	C/1	4	mq	136
13	Negozi Via Beethoven snc	Negozi	42	808	5	T	C/1	4	mq	134
14	Garage Via Beethoven snc	Garage	42	808	36	S1	C/6	4	mq	60
15	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	42	831	21	4	C/2	4	mq	46



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	
									Unità misura	mq/vani
16	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	42	831	22	4	C/2	4	mq	57
17	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	42	831	23	4	C/2	4	mq	98
18	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	42	831	24	4	C/2	4	mq	42
19	Garage Via Beethoven snc	Garage	42	831	26	S1	C/6	4	mq	28

#### IV. Inquadramento Urbanistico

Le destinazioni urbanistiche citate per ogni immobile sono desunte dalla consultazione dalle tavole di Piano Regolatore Generale e dalle Norme Tecniche di Attuazione approvato con la VARIANTE GENERALE al P.R.G. in adeguamento al P.T.C. della Provincia di Macerata – Decreto Presidenziale n. 150 del 26.07.2018 – parere – Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 26 comma 8 della L.R. n. 34/1992 con Atto di Consiglio Comunale n. 40 del 02.11.2018, pubblicate e scaricabili dalla pagina web del Comune di Potenza Picena.

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nella zona urbanistica disciplinata dall'**art. 3 ZONE DI COMPLETAMENTO (B)**.

Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO – fatte salve particolari prescrizioni – prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.



## **V. Verifica conformità urbanistico–edilizia–catastale**

Gli interventi edilizi sono stati tutti realizzati nel territorio del Comune di Potenza Picena.

E' stato effettuato l'accesso agli atti per la consultazione dei Permessi di Costruire, delle Autorizzazioni Edilizie, delle SCIA, delle Concessioni edilizie, Certificazioni di Agibilità rilasciate e/o depositate per la realizzazione degli interventi edilizi di cui trattasi.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Potenza Picena con richieste:

- Prot. n. 007192 del 06/03/2023
- Prot. n. 007196 del 06/03/2023
- Prot. n. 007201 del 06/03/2023
- Prot. n. 007210 del 06/03/2023

e dal sopralluogo del 17.10.2023 effettuato presso i beni messi a disposizione della società fallita si è potuto constatare che:

### **1. Foglio 41 mapp. 584 sub 41**

Cantina sita al PS1. Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme sia alla planimetria catastale sia alla documentazione fornita dal Comune di Potenza Picena.

### **2. Foglio 41 mapp. 584 sub 21 – 22 – 23 – 24**

Soffitte site al Piano Sottotetto. L'accesso avviene da una botola con scala retrattile posta in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala comune all'ultimo livello. Lo stato dei luoghi risulta allo stato grezzo senza impianti e indivise. La documentazione in atti presso il Comune di Potenza Picena non riporta una planimetria del piano sottotetto con la divisione delle varie soffitte.

### **3. Foglio 41 mapp. 553 sub 23 – 24 – 25 – 26**

Soffitte site al Piano Sottotetto. L'accesso avviene da una botola con scala retrattile posta in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala comune all'ultimo livello. Lo stato dei luoghi risulta allo stato grezzo senza impianti e indivise. La documentazione in atti presso il Comune di Potenza Picena non riporta una planimetria del piano sottotetto con la divisione delle varie soffitte.

**4. Foglio 42 mapp. 808 sub 36**

Garage sito al PS1. Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare presenta lievi difformità alla planimetria catastale, mentre risulta conforme alla documentazione fornita dal Comune di Potenza Picena.

**5. Foglio 42 mapp. 808 sub 4 – 5**

Negozi siti al PT. Lo stato dei luoghi delle due unità immobiliari non riporta la prevista parete di separazione. Per il resto risulta conforme alla planimetria catastale in atti e alla documentazione fornita dal Comune di Potenza Picena.

**6. Foglio 42 mapp. 831 sub 26**

Garage sito al PS1. Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme sia alla planimetria catastale sia alla documentazione fornita dal Comune di Potenza Picena.

**7. Foglio 42 mapp. 831 sub 21 – 22 – 23 – 24**

Soffitte site al Piano Sottotetto. L'accesso avviene da una botola con scala retrattile posta in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala comune all'ultimo livello. Lo stato dei luoghi risulta allo stato grezzo senza impianti e indivise. La documentazione in atti presso il Comune di Potenza Picena non riporta una planimetria del piano sottotetto con la divisione delle varie soffitte.

**VI. Consistenza**

Per la determinazione della consistenza dei beni immobiliari oggetto di valutazione, si adottano i criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti anche dal mercato locale. Si tratta della superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il principio che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Le unità immobiliari sono costituite dalla superficie principale e da superfici accessorie; per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si determinano le seguenti superfici:

- **superfici dei vani principali e di quelli a servizio diretto;**
- **superfici delle pertinenze esclusive di ornamento**, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;



- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

**Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.**

Nel caso in specie, e cioè di singole unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio, la superficie commerciale è pari alla seguente somma:

- della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo**;
- della **superficie di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini);
- della **superficie di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### ***Misurazione dei vani principali e accessori diretti***

Il dimensionamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

#### ***Misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento***

- per i balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare utilizzata ad **area scoperta o assimilabile** è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare utilizzata a **balconi, terrazzi e similari** nel caso in cui le pertinenze **sono comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori la superficie va computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

Se le pertinenze **non sono comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

### ***Misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare***

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per le **pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** la superficie si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nella prassi comune la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale così come stabilito dal D.P.R. 138/1998.





## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018 ' 

---

4. ISCRIZIONE del 07/06/2017 – Reg. Part. 876 Rag. Gen. 6479  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 426/2017 del 30/04/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

5. ISCRIZIONE del 09/03/2018 – Reg. Part. 344 Rag. Gen. 2775  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 229/2016 del 21/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

6. ISCRIZIONE del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Rag. Gen. 3291  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

7. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 – Reg. Part. 6752 Rag. Gen. 9028  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 86/2018 del 06/06/2018  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

### **Foglio: 41 – Particella: 584 – Subalterno: 21–22–23–24**

1. ANNOTAZIONE CONTRO del 07/02/2006 – Reg. Part. 364 Reg. Gen. 2414  
Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio 31900 del 05/09/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in POTENZA PICENA(MC)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1452 del 2003

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2016 – Reg. Part. 1443 Reg. Gen. 9820  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3897/2016 del 01/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA(MC)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1560 del 29/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2016 – Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 14513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 421/2015 del 06/08/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 493 del 08/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2017 – Reg. Part. 876 Reg. Gen. 6479

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 426/2017 del 30/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POTENZA PICENA(MC)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2018 – Reg. Part. 344 Reg. Gen. 2775

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 229/2016 del 21/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POTENZA PICENA(MC)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Reg. Gen. 3291

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POTENZA PICENA(MC)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 – Reg. Part. 6752 Reg. Gen. 9028

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 86/2018 del 06/06/2018

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

**Foglio: 41 – Particella: 584 – Subalterno: 41**

1. ANNOTAZIONE CONTRO del 07/02/2006 – Reg. Part. 364 Reg. Gen. 2414

Pubblico ufficiale

Repertorio 31900 del 05/09/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1452 del 2003

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018 "

---

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2016 – Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 14513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 421/2015 del 06/08/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 493 del 08/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2017 – Reg. Part. 876 Reg. Gen. 6479

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 426/2017 del 30/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2018 – Reg. Part. 344 Reg. Gen. 2775

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 229/2016 del 21/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Reg. Gen. 3291

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 – Reg. Part. 6752 Reg. Gen. 9028

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 86/2018 del 06/06/2018

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in POTENZA PICENA (MC)

### **Foglio : 42 – Particella 808 – Subalterno 3 – 4**

1. TRASCRIZIONE del 05/04/2005 – Reg. Part. 2702 Reg. Gen. 4563

Pubblico ufficiale

Repertorio 127850/18127 del 08/03/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



2. TRASCRIZIONE del 03/08/2005 – Reg. Part. 7196 Reg. Gen. 12125  
Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Repertorio 128582/18475 del 01/08/2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 28/07/2016 – Reg. Part. 1443 Reg. Gen. 9820  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3897/2016 del 01/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1560 del 29/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 24/11/2016 – Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 14513  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 421/2015 del 06/08/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 493 del 08/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 07/06/2017 – Reg. Part. 876 Reg. Gen. 6479  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 426/2017 del 30/04/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

6. ISCRIZIONE del 09/03/2018 – Reg. Part. 344 Reg. Gen. 2775  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 229/2016 del 21/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

7. ISCRIZIONE del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Reg. Gen. 3291  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

8. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 – Reg. Part. 6752 Reg. Gen. 9028  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 86/2018 del 06/06/2018  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**Foglio 42 Particella 808 Subalterno 5**



8. ISCRIZIONE del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Reg. Gen. 3291  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

**Foglio 42 Particella 808 Subalterno 36**

1. ISCRIZIONE del 17/11/2004 – Reg. Part. 4346 Reg. Gen. 17356  
Pubblico ufficiale Repertorio 29675/10331 del 15/11/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 356 del 07/02/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 357 del 07/02/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 358 del 07/02/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 359 del 07/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2036 del 23/10/2008 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO)
6. Annotazione n. 667 del 24/02/2010 (RETTIFICA)
7. Annotazione n. 1259 del 09/08/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART. 120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
8. Comunicazione n. 2035 del 12/09/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/05/2008.  
Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2008 (Art. 13, comma 8–decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 1549 del 22/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/05/2009.  
Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2009 (Art. 13, comma 8–decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 1924 del 13/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2010.  
Cancellazione parziale eseguita in data 14/09/2010 (Art. 13, comma 8–decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
11. Comunicazione n. 1546 del 02/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2023.  
Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2023 (Art. 13, comma 8–decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)





9. ISCRIZIONE del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Reg. Gen. 3291

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

10. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 – Reg. Part. 6752 Reg. Gen. 9028

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 86/2018 del 06/06/2018

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Foglio 42 Particella 831 Subalterno 21-22-23-24

1. ANNOTAZIONE del 21/04/2008 – Reg. Part. 762 Reg. Gen. 6723

Pubblico ufficiale

Repertorio 34752 del 24/07/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 284 del 2005

2. ISCRIZIONE del 28/07/2016 – Reg. Part. 1443 Reg. Gen. 9820

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3897/2016 del 01/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1560 del 29/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 24/11/2016 – Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 14513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 421/2015 del 06/08/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 493 del 08/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 07/06/2017 – Reg. Part. 876 Reg. Gen. 6479 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 426/2017 del 30/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

5. ISCRIZIONE del 09/03/2018 – Reg. Part. 344 Reg. Gen. 2775

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 229/2016 del 21/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

6. ISCRIZIONE del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Reg. Gen. 3291

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

7. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 – Reg. Part. 6752 Reg. Gen. 9028

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 86/2018 del 06/06/2018

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Foglio 42 Particella 831 Subalterno 26

1. ANNOTAZIONE del 21/04/2008 – Reg. Part. 761 Reg. Gen. 6722

Pubblico ufficiale Repertorio 34752 del 24/07/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 284 del 2005

2. ANNOTAZIONE del 29/04/2008 – Reg. Part. 826 Reg. Gen. 7215

Pubblico ufficiale Repertorio 36175 del 14/02/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 284 del 2005

3. ANNOTAZIONE del 09/09/2009 – Reg. Part. 2587 Reg. Gen. 13771

Pubblico ufficiale Repertorio 37182/14621 del 05/07/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 284 del 2005

4. ANNOTAZIONE del 20/11/2009 – Reg. Part. 3542 Reg. Gen. 17980

Pubblico ufficiale Repertorio 37408/14790 del 06/08/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 284 del 2005

5. ISCRIZIONE del 29/05/2014 – Reg. Part. 699 Reg. Gen. 6052

Pubblico ufficiale Repertorio 50246/23729 del 23/05/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1414 del 28/11/2014 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 291 del 06/03/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 28/07/2016 – Reg. Part. 1443 Reg. Gen. 9820

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3897/2016 del 01/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1560 del 29/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 24/11/2016 – Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 14513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 421/2015 del 06/08/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 493 del 08/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. ISCRIZIONE del 07/06/2017 – Reg. Part. 876 Reg. Gen. 6479

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 426/2017 del 30/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

9. ISCRIZIONE del 09/03/2018 – Reg. Part. 344 Reg. Gen. 2775

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 229/2016 del 21/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

10. ISCRIZIONE del 23/03/2018 – Reg. Part. 419 Reg. Gen. 3291 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1526 del 07/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

11. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 – Reg. Part. 6752 Reg. Gen. 9028 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 86/2018 del 06/06/2018

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**VIII. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa**

Dalla consultazione degli atti e delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate gli immobili oggetto della presente valutazione, allo stato attuale, risultano nella piena proprietà e disponibilità della società '.

**IX. Determinazione del degrado vetustà ed obsolescenza**

E' opportuno ricordare che la **vetustà** di un edificio viene solitamente calcolata con l'applicazione della formula

$$D = (A+20) \times (A + 20) : 140 - 2,86$$

dove:

**D** = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n";

**A** = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 100.

Se **N** sono gli anni di vita

$A = 100 \times N : 100$  - Es. In un edificio di 35 anni **A** = 35.

La formula va riferita ai soli costi di costruzione ed oneri accessori, cioè escludendo il valore dell'area.

Il valore attuale dell'edificio all'anno "n" (**VE**) si reperisce detraendo dal valore dell'edificio nuovo (**V**) la percentuale **D** calcolata escludendo nel computo il valore dell'area (**S**), che va però aggiunto al valore deprezzato delle strutture:

$$VE = (V - S) \times (100 - D) + S$$

Per quanto riguarda **l'obsolescenza**, nella pratica estimale si reperiscono frequentemente casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, perché non ammalorati e pienamente funzionanti o comunque idonei all'uso per il quale vennero costruiti, non sono più accettati dal mercato perché considerati superati concettualmente ovvero superati dalla moda, dai gusti dei consumatori o delle nuove esigenze degli stessi indotte dal progresso tecnologico.

I nuovi ritrovati, le nuove soluzioni, l'enorme influenza della pubblicità che orienta i gusti dei consumatori fanno sì che strutture immobiliari ed opere edilizie, dopo un certo periodo in cui possono ritenersi pienamente rispondenti alle esigenze del mercato, sono considerati superati ed bisognevoli di rifacimento, di sostituzione, di restauro. Tale obsolescenza riguarda in particolare le finiture di un immobile ed i relativi impianti e, salvo casi



rarissimi, ne sono quindi escluse le strutture, le coperture, le opere esterne ed in genere le parti comuni di un fabbricato (ma anche in questo caso esistono le eccezioni, come per esempio per gli impianti di elevazione).

Si può quindi affermare che le opere di finitura e di impiantistica di un edificio non hanno certo la durata delle opere relative alla struttura portante, alle coperture ed agli altri apprestamenti cui si è fatto menzione dianzi.

In altri termini alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale: la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Se si vuole mantenere il reddito dell'immobile ad un livello adeguato a quello del mercato occorre allora procedere alla sostituzione delle opere edilizie considerate superate con una operazione che normalmente va sotto la denominazione di "*ristrutturazione*", ma a ben vedere non si tratta di vera e propria ristrutturazione (rifacimento della struttura), bensì semplicemente di opere di manutenzione straordinaria, di restauro, o di adeguamento delle finiture ed impianti alle esigenze del mercato.

E' esperienza comune che edifici ad abitazione costruiti nell'immediato dopoguerra siano oggi considerati, dalla maggior parte degli utenti, "*superati*".

In un appartamento ad abitazione di 50 anni emerge immediatamente che sono da sostituire apparecchi sanitari, serramenti interni ed esterni, pavimenti, è necessario adeguare l'impianto elettrico ed in certi casi quelli di riscaldamento ed idraulico.

Sono da sostituire i rivestimenti e sono comunque ritenute opportune altre opere minori che la comune esperienza consente di individuare. Il costo di tali opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento è – di regola – notevolmente superiore a quello che si dovrebbe sostenere per le stesse opere se si stesse costruendo l'edificio perché mentre in sede di edificazione esiste un cantiere con attrezzature idonee per il sollevamento dei materiali (che vengono acquistati in grossi quantitativi conseguendo le cosiddette economie di scala) nonché il coordinamento e l'organizzazione della manodopera e dei fattori produttivi che consente di razionalizzare il lavoro, quando si opera in una sola unità immobiliare il costo degli interventi aumenta notevolmente per i piccoli quantitativi di materiali che sono necessari, per le complicazioni che sorgono per gli approvvigionamenti, la salita e la discesa dei materiali, la necessità di coordinamento fra diversi specialisti (idraulici, elettricisti, falegnami, pavimentisti, ecc.) e per tutte le irrazionalità che un

piccolo intervento comporta rispetto ad un cantiere che ha per oggetto la costruzione di un edificio di normale consistenza, cioè di 10.000–15.000 mc.

A ciò consegue che il costo delle opere di adeguamento e di manutenzione straordinaria è per lo meno del 50% superiore a quello che verrebbe sopportato per le stesse opere in sede di iniziale costruzione di un edificio e che si reperisce nei listini dei prezzi delle opere edili e nelle pubblicazioni specializzate.

Si aggiungano poi il costo dei professionisti, la necessità di istituire pur sempre le pratiche comunali di autorizzazione, ecc. per cui non si è lontani dal vero se si sostiene che il costo economico-tecnico di tali interventi di adeguamento (comprendendo cioè interessi passivi e profitti) può raggiungere livelli anche del 60–70% superiori rispetto ai costi di normale costruzione degli edifici.

In generale il deprezzamento è il risultato della combinazione dei seguenti fattori:

- a. deterioramento fisico
- b. obsolescenza funzionale

**a. Deterioramento fisico**

E' la quota di deprezzamento del bene immobile, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture, e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Si tratta di un deterioramento che può essere ridotto con interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di importo inferiore all'incremento del valore del bene che ne deriva, ovvero di un deterioramento la cui eliminazione comporta costo di intervento superiori all'incremento del valore apportato.

La corretta metodologia da adottare per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico dell'immobile è quella della scomposizione che calcola il deprezzamento relativo a ciascuna categoria o componente dell'immobile applicando la formula proposta dell'Unione europea degli esperti Contabili (UEEC).

La determinazione del deprezzamento dovrà essere effettuata attraverso i seguenti passi operativi:

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;

- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio;
- determinazione del deprezzamento fisico di tutte le categorie individuate.

Per gli immobili in oggetto, si individuano le seguenti classi di componenti:

- componenti di lungo consumo dell'immobile, che hanno vita utile, ma che una volta deteriorati non sono recuperabili (fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, murature, tamponamenti.... ecc.);
- componenti di medio consumo dell'immobile, che hanno una vita utile di media durata e una volta danneggiati devono essere rimpiazzati (impianti tecnologici, tubazioni, fognature.... ecc.);
- componenti di rapido consumo dell'immobile, che hanno una vita utile di breve durata al termine della quale vanno sostituiti (opere di finitura come pavimenti, rivestimenti, intonaci, pitture murali, .... ecc.)

#### **b. Obsolescenza funzionale**

E' la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei nuovi utilizzatori.

Nella pratica estimale si reperiscono frequentemente casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, perché non ammalorati e pienamente funzionanti o comunque idonei all'uso per il quale vennero costruiti, non sono più accettati dal mercato perché considerati superati concettualmente e/o superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

Tale obsolescenza riguarda in particolare le finiture di un immobile ed i relativi impianti e, salvo casi rarissimi, ne sono quindi escluse le strutture, le coperture, le opere esterne ed in genere le parti comuni di un fabbricato (ma anche in questo caso esistono le eccezioni, come per esempio per gli impianti di elevazione);

Tale deprezzamento è valutato:

- come costo di adeguamento, per l'obsolescenza funzionale che può essere ridotta con interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di importo inferiore all'incremento del valore del bene che ne deriva;



- per confronto tra i prezzi di beni simili, con e senza una determinata obsolescenza funzionale;
- per capitalizzazione dei maggiori costi o dei mancati redditi che l'obsolescenza funzionale determina.

**Calcolo deprezzamento**

Con ragionevole approssimazione, l'Agenzia del Territorio – Direzione centrale, nella Circolare n. 6 del 30.11.2012 prot. n. 61331 – afferma che la vita utile delle specifiche componenti di un edificio può considerarsi compresa tra:

- 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva)
- 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più è complesso l'impianto e più rapida è l'obsolescenza tecnica e funzionale).

La durata della vita utile è da intendersi come il numero di anni al termine dei quali ciascuna categoria necessita di un integrale rifacimento o, nel caso di strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino.

Nel caso di un edificio abitativo da 35 anni di vita utile, per calcolare la percentuale di deprezzamento per deterioramento fisico ed obsolescenza funzionale si fissa convenzionalmente come segue:

**Tab. A**

Categoria opere	Strutture	Finiture	Impianto Elettrico e Illuminaz	Impianto idrico e scarico	Impianto condizion. e riscaldam.	Impianto ascensore
Vita Utile anni	100	40	25	25	20	15

L'incidenza percentuale delle categorie costruttive degli immobili adibiti a abitazione può essere così riassunta:

**Tab. B**

INCIDENZA PER CATEGORIE DI OPERE		
Strutture	Finiture	Impianti
50 %	25 %	25 %



Per vetustà di un immobile si intende il degrado **D** derivante dall'epoca di costruzione o dalla sua ultima ristrutturazione ed in estimo è calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$V_e = [ (A+20)^2 : 140 - 2,86 ] \times i$$

in cui:

$$A = t/n * 100$$

dove

**t** = età della categoria di opere del fabbricato (intesa come età tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione)

**n** = vita utile economica della categoria di opere del fabbricato (vita intesa come numero di anni tra la costruzione ed il deperimento totale, cioè come tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore)

**i** = incidenza percentuale del costo della categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

**Tab. 1 VETUSTÀ STRUTTURE**

<b>Categoria</b>	<b>Formula</b>	<b>Vita Utile n (anni)</b>	<b>Età Apparente t (anni)</b>	<b>Incidenza Categoria i (%)</b>	<b>Vetustà D (%)</b>
<b>Strutture</b>	$D = (A+20)^2 : 140 - 2,86 \times i$	100		50	

**Tab. 2 VETUSTÀ FINITURE**

<b>Categoria</b>	<b>Formula</b>	<b>Vita Utile n (anni)</b>	<b>Età Apparente t (anni)</b>	<b>Incidenza Categoria i (%)</b>	<b>Vetustà D (%)</b>
<b>Strutture</b>	$D = (A+20)^2 : 140 - 2,86 \times i$	40		25	

Per calcolare l'obsolescenza **O** della categoria IMPIANTI, la percentuale di riduzione del valore di investimento è calcolata facendo il rapporto tra l'età apparente **t** dell'impianto e la vita utile **vu** dello stesso secondo l'espressione:

$$O = vu/t$$

in cui:

**vu** = vita utile dell'impianto

**t** = età apparente

Nella colonna ETA' APPARENTE della **Tab. 3** andranno riportati gli anni di vita degli impianti tecnologici:

**Tab. 3 OBSOLESCENZA IMPIANTI**

<b>Categoria A</b>	<b>Vita Utile vu (anni)</b>	<b>Età Apparente t (anni)</b>	<b>Obsolescenza O= vu/t (%)</b>
Impianto idrico e scarico			
Impianto elettrico e Impianto illuminazione			
Impianto condizionamento Impianto riscaldamento			

### **X. Valutazione dell'immobile**

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio del valore del bene economico, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi, si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame e come accennato in premessa, lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile a ciascuno dei beni di proprietà

**con sede in Potenza Picena (MC) - Codice fiscale 00969960434** in precedenza descritti.

Il territorio della provincia di Macerata, ha fortemente risentito della crisi socio-economica iniziata nel 2008 e dal 1° trimestre del 2020 caratterizzato dalla pandemia a causa del COVID-19. I valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate nel corso degli ultimi semestri,

**Destinazione:** Commerciale

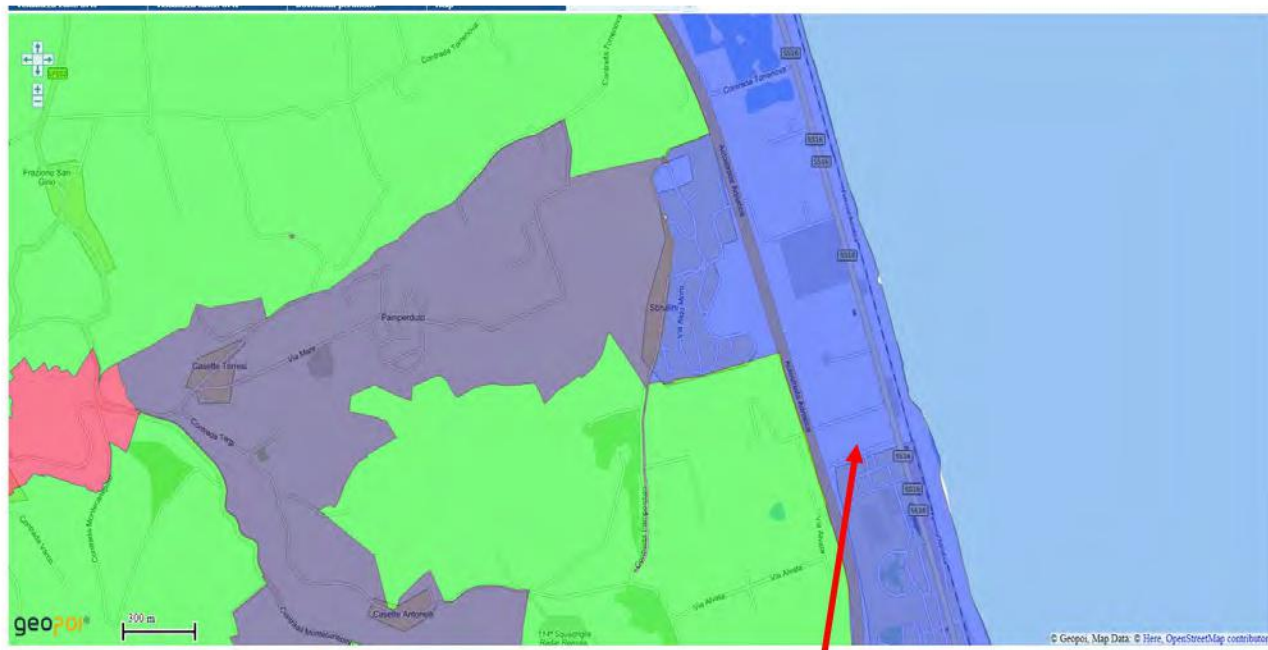
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	550	750	L	2,5	3,8
Negozi	OTTIMO	1550	2300	L	7,8	11,5

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo Normale Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, come deliberato dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 3.03.1998.



**D1**

Il segmento di mercato riferibile alla compravendita di immobili, in questo momento storico si presenta in modo non particolarmente dinamico, con una non rilevante quantità di immobili simili da comparare. In proposito ci si avvale delle quotazioni e dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per le compravendite, la cui ultima pubblicazione è relativa al 1<sup>o</sup> semestre 2023 con ancora gli effetti della pandemia da COVID-19 che incidono sul volume degli scambi di immobili.

La consultazione di detta banca dati ha comunque fatto sì che le indagini di mercato, da parte dell'Agenzia delle Entrate e la raccolta dei dati di atti pubblici depositati, sono stati giudicati sufficienti per costruire la scala di prezzi con sufficiente attendibilità che consentono agli operatori del settore (costruttori, agenzie immobiliari, imprese, tecnici, assicurazioni e banche) di adottare tecniche utilizzabili per costituire un paniere di dati di mercato: tutto questo nel presupposto, che esista una realtà immobiliare e che quindi è comunque presente un mercato “potenziale” dei valori dei beni immobili nel territorio indagato.

Da interviste effettuate presso operatori immobiliari è emerso che i prezzi di richiesta per immobili nel Comune di Potenza Picena i prezzi medi degli immobili hanno valori più elevati lungo la fascia costiera mentre l'entroterra, presenta quotazioni inferiori.



Le caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione sono riassunte come segue:

- Consistenza media in termini di superfici e vani;
- Stato manutentivo normale/ottimo;
- Recente periodo di ultimazione dei lavori;
- Classe energetica: in relazione agli immobili in oggetto, considerate le loro caratteristiche dell'involucro e degli impianti tecnologiche, della normativa vigente per la certificazione energetica degli edifici, dell'epoca di costruzione e sulla base delle conoscenze e dell'esperienza del sottoscritto nel campo della progettazione edilizia è possibile attribuire un valore di classe energetica variabile dalla classe D alla classe B.
- Sufficiente qualità distributiva degli ambienti e flessibilità del layout;
- Buone caratteristiche tipologiche ed edilizie e dei materiali adoperati;
- Sufficiente livello di dotazione impiantistica e tecnologica;
- Presenza di parcheggi pertinenti.

E, per quanto riguarda i terreni il valore è messo in relazione alla loro destinazione urbanistica alla loro potenzialità edificatoria espressa dall'indice di fabbricabilità territoriale, considerando altresì la loro giacitura e la presenza di opere di urbanizzazione e/o manufatti edilizi.

Tenuto conto di tutte le suddette caratteristiche, si ritiene che il valore attribuibile all'immobile possa essere individuato prendendo a riferimento il mercato delle compravendite delle abitazioni civili e adottando degli specifici correttivi. Tale procedimento è quello comunemente utilizzato nella pratica estimale dagli operatori economici della zona, che mettono in evidenza come il valore unitario dei beni in possesso di destinazione abitativa sia fortemente influenzato dai prezzi riferibili alle compravendite effettuate di immobili con caratteristiche simili.

#### **XI. Criteri e metodologie estimative**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, si procede eseguendo la valutazione in ragione delle effettive condizioni, oltre che dei pesi, dei

vincoli e dei pregiudizi che sinteticamente state elencate al paragrafo **VI. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** che possono contribuire alla determinazione del valore di mercato.

## **XII. Valutazione dei beni**

Il valore degli immobili è conseguenza dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, dalla visione della documentazione tecnica catastale ipotecaria, dai rilievi fotografici effettuati e da tutta la serie di considerazioni e informazioni raccolte presso gli operatori del settore al fine di determinare il valore degli immobili in oggetto in maniera compiuta ed esaustiva.

L'indagine e la ricerca del valore, al fine di una migliore comprensione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene è strutturata per complesso edilizio/condominio denominato in base alle aree aventi toponomastica nota o attribuzione di un identificativo dell'area edificata a livello di lottizzazioni approvate.

### **1. Posto Auto Via Emilio Alessandrini**

E' distinto al F.24 p.lla 617, sub 13, classato come C/6 e situato al piano terra, nella corte esterna di villini residenziali con accesso alla via pubblica.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B2 – PdL – Spinnaker con i seguenti parametri urbanistici:

Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq

H - Altezza Massima: 7,50 m

DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC - Distanza dai confini: 5,00 m

DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea D1. Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori :

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
1	Posto auto - Via Emilio Alessandrini snc	Posto auto scoperto	D1	24	617	13	T	C/6	1	mq	12	12	3.500,00 €

**2.3.4.5. Soffitte Via Puccini, 4-6 – piano quarto**

Le soffitte di cui trattasi si trovano al piano 4<sup>^</sup> dell'edificio distinto al F.41 p.la 584 sub 21-22-23-24; sono accessibili attraverso una botola presente sul soffitto del vano vasca al piano 3<sup>^</sup>.

Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini n. 91.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 - Pdl ALVATA con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Le UU.II in oggetto sono, di fatto dei sottotetti non praticabili, adibiti al passaggio di canne di ventilazione, canne fumarie, cavi dell'antenna.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018

Le finiture interne sono al grezzo: non vi sono intonaci, né pavimenti. Il soffitto è il solaio di copertura costituito da trave a spessore in c.a. e solaio in laterizio gettato in opera.

La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000. Le superfici catastali variano da 60 a 73 mq.

Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori:

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.IIa	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
2	Soffitta - Via Puccini snc	Soffitta	D1	41	584	21	4	C/2	3	mq	55	61	4.941,03
3	Soffitta - Via Puccini snc	Soffitta	D1	41	584	22	4	C/2	3	mq	67	73	5.722,64
4	Soffitta - Via Puccini snc	Soffitta	D1	41	584	23	4	C/2	3	mq	66	71	5.751,04
5	Soffitta - Via Puccini snc	Soffitta	D1	41	584	24	4	C/2	3	mq	54	60	4.860,03



**6. Magazzino Via Puccini, 4-6 – piano 1<sup>^</sup> seminterrato**

L'immobile in oggetto si trova al piano 1<sup>^</sup>S dell'edificio distinto al F.41 p.lla 584 sub 41.

Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via G. Puccini n.4-6.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 - Pdl ALVATA con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

L'unità immobiliare in oggetto ha forma irregolare, pareti intonacate, pavimento in gres e battiscopa. E' presente una finestra in legno che dà aria e luce al locale.

La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000. La superficie catastale è di 9 mq.

Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire il seguente valore:

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
6	Magazzino - Via Puccini snc	Magazzino	D1	41	584	41	S1	C/2	3	mq	7	9	2.916,02 €

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018 \*

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
7	Soffitta - Via Puccini,24	Soffitta	D1	41	553	23	4	C/2	1	mq	69	77	6.237,04€
8	Soffitta - Via Puccini,24	Soffitta	D1	41	553	24	4	C/2	1	mq	69	77	6.237,04€
9	Soffitta - Via Puccini,24	Soffitta	D1	41	553	25	4	C/2	1	mq	73	80	6.480,04
10	Soffitta - Via Puccini,24	Soffitta	D1	41	553	26	4	C/2	1	mq	73	81	6.561,05

**11. Area Urbana Via Beethoven – piano terra**

L'area in oggetto è distinta al F.42 p.lla 808 sub 3.

Si trova in Via Beethoven. E' pianeggiante e costituisce, di fatto, la corte esterna dell'edificio di 4 piani fuori terra e di un seminterrato adibito a box auto; il piano terra è destinato a negozi, mentre il piano 1-2-3 a civile abitazione e il piano 4<sup>^</sup> a soffitte.

E' ubicata nella parte posteriore al prospetto principale dell'edifici che ha ingresso da Via Beethoven, 6.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

L'area ha una superficie catastale di mq 229.

Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori a mq:

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
11	Area urbana - Via Beethoven snc	Corte	D1	42	808	3	T	F/1		mq	229	229	29.770,00

### **12.13. Negozi Via Beethoven – piano terra**

Gli immobili in oggetto si trovano al piano terra del condominio di Via Beethoven.

Sono distinti al F.42 p.lla 808 sub 4 e 5.

Sono dotati di finestre in alluminio perimetrali, pavimenti in gres, porte interne tamburate e impiallacciate colore noce tanganica, impianti tecnologici sotto traccia. Non vi sono corpi illuminanti.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

A livello urbanistico è classato come zona di **COMPLETAMENTO** – art. 13 NTA – Sottozona B8 con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento N. 28/2018 "1"

Il sub 4 ha una superficie catastale di mq 175

Il sub 5 ha una superficie catastale di mq 171

Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori:

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
12	Negozio Via Beethoven snc	Negozio	D1	42	808	4	T	C/1	4	mq	136	175	91.245,94
13	Negozio Via Beethoven snc	Negozio	D1	42	808	5	T	C/1	4	mq	134	171	89.160,32



**14. Garage Via Beethoven, 6 – piano 1<sup>^</sup> seminterrato**

L'immobile in oggetto si trova al piano 1<sup>^</sup> seminterrato terra del condominio di Via Beethoven.

E' distinto al F.42 p.lla 808 sub 36. Ha conformazione pressoché quadrangolare, altezza interna 2.50 ml, pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato.

E' dotato di un piccolo ripostiglio con porta interna tamburata e impiallacciata colore noce tanganica.

La porta di accesso è costituita da una vasistas in ferro zincato e da una porta di ingresso pedonale.

A livello urbanistico è classato come zona di **COMPLETAMENTO** – art. 13 NTA – Sottozona B8 con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Il locale ha una superficie catastale di mq 67

Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori:

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
14	Garage Via Beethoven, 6	Garage	D1	42	808	36	S1	C/6	4	mq	60	67	36.461,54 €

**15.16.17.18. Soffitte Via Puccini, 24 – piano quarto**

Le soffitte di cui trattasi si trovano al piano 4<sup>^</sup> dell'edificio distinto al F.42 p.lla 831 sub 21-22-23-24; sono accessibili attraverso una botola presente sul soffitto del vano scala al piano 3<sup>^</sup>.

Trattasi di uno degli edifici che costituiscono il Piano di Lottizzazione "ALVATA" con ingresso da Via Beethoven.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 - P.d.L Giampaoli, con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

Le UU.II in oggetto sono, di fatto dei sottotetti non praticabili, adibiti al passaggio di canne di ventilazione, canne fumarie, cavi dell'antenna.

Le finiture interne sono al grezzo: non vi sono intonaci, né pavimenti. Il soffitto è il solaio di copertura costituito da trave a spessore in c.a. e solaio in laterizio gettato in opera.

Hanno altezze interne variabili da ml 0,60 a ml 1,50

La tipologia costruttiva risale all'inizio degli anni 2000. Le superfici catastali variano da 48 a 106 mq.

Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018'

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
15	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	D1	42	831	21	4	C/2	4	mq	46	51	4.247,28 €
16	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	D1	42	831	22	4	C/2	4	mq	57	63	5.246,64 €
17	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	D1	42	831	23	4	C/2	4	mq	98	106	8.827,68 €
18	Soffitta - Via Beethoven snc	Soffitta	D1	42	831	24	4	C/2	4	mq	42	48	3.997,44 €

**19. Garage Via Beethoven, snc – piano 1^ seminterrato**

L'immobili in oggetto si trova al piano 1^ seminterrato terra del condominio di Via Beethoven.

E' distinto al F.42 p.lla 831 sub 26. Ha forma rettangolare, altezza interna 2.50 ml, pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato.

La porta di accesso è costituita da una vasistas in ferro zincato.

A livello urbanistico è classato come zona di COMPLETAMENTO – art. 13 NTA – Sottozona B8 – P.d.L Giampaoli, con i seguenti parametri urbanistici:

IF – Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq

H – Altezza Massima: 13,00 m

DF – Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 7,50 m

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2018

Il locale ha una superficie catastale di mq 31

Considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori:

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZ.	OMI	F.	P.lla	Sub	P.	CAT.	CL.	CONSISTENZA		SUP. CAT.	TOTALI GENERALI €
			Codice zona							u.m.	mq/vani	mq	valore al netto del deprezz.
19	Garage Via Beethoven snc	Garage	D1	42	831	26	S1	C/6	4	mq	28	31	20.204,46



### **XIII. Conclusioni**

A oggi, ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori unitari in €/mq, il sottoscritto ritiene che agli immobili siti nel Comune di Potenza Picena nell'ambito della procedura di fallimento n. 28/18 degli immobili intestati catastalmente alla ditta \_\_\_\_\_ 'descritti al cap.

**III. Dati catastali – Tab. 1 – Elenco fabbricati**, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possano essere attribuiti valori per complessivi € **342.367,23**.

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza.

*Pollenza li, 24.11.2023*

**IL C.T.U. NOMINATO**

*dott. ing. Francesco Dignani*