

TRIBUNALE DI MACERATA

Fallimento n° 1/2023

Ditta: [REDACTED]

Con incarico conferito dalla Dott.ssa Noemi Lucchesi, curatore del fallimento in oggetto, io sottoscritto geometra [REDACTED] iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore dei beni immobili della società fallita.

I quesiti postimi dal Curatore erano i seguenti:

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

- 1) l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione dei beni;
- 3) l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
- 4) lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, dei titoli in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, nonché la verifica della agibilità anche in considerazione degli eventi sismici da ultimo verificatesi;
- 8) stimare gli oneri di urbanizzazione, di contributo del costo di costruzione, di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare e di eventuali altri oneri;
- 9) se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- 10) le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- 11) se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;



- 12) accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;
- 13) predisporre l'attestato di prestazione energetica;
- 14) per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;
- 15) per ogni fabbricato, se esso sia di categoria abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene immobile acquisito al fallimento in oggetto è compreso in una porzione da cielo a terra di un più ampio fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Caldarola, Località Castiglione Croce, e consiste in un' *abitazione con corte (ora crollata)* identificata al C.F. al foglio 13 con la p.lla 612 sub. 6.

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui sopra risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Caldarola in ditta:

- C.S. DESIGN S.A.S. DI CARBONI SANDRA E C. con sede in Caldarola (MC), c.f. 01529130435, proprietà per 1/1;

distinto al foglio 13 con la p.lla 612 sub. 6, *l'abitazione*, Località Castiglione Croce, piano S1-T-1, Rendita Euro 111,04, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Totale 58 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 53 m².

Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni è la p.lla 612 sub. 4 (corte).

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato riscontrato che l'immobile risulta crollato.

B) CONFINI

I confini della porzione di fabbricato da cielo a terra sono i seguenti:

- sul lato Nord con strada località Castiglione Croce e corte comune sub. 4;
- sul lato Est con corte comune sub. 4;
- sul lato Sud con fabbricato di proprietà [redacted], p.lla 267;
- sul lato Ovest con fabbricato di proprietà [redacted], p.lla 612 sub. 5, salvo altri.

C) PROVENIENZA

C.1) Anteriormente al ventennio l'immobile acquisito al fallimento, era distinto al C.F. di Caldarola al foglio 13 con la p.lla 612 sub. 2, risultava di piena proprietà:

- [redacted] nato a [redacted] li [redacted] c.f. [redacted]



C.2) rasferito i diritti ad esso spettanti alla società _____ sede in Caldarola, c.f. _____, con atto di compravendita stipulato dal notaio _____ li _____ rep. _____ trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata il _____ n° _____ i Registro Particolare e al n° _____ li Registro Generale.

C.3) Con atto di variazione toponomastica del 11/05/2007, in atti dal 11/05/2007 - RETTIFICA INGOMBRO FABBRICATO (n° 3689.1/2007) la p.lla **612 sub. 2** è stata soppressa ed ha originato l'attuale p.lla **612 sub. 6**.

D) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La conformazione e le dimensioni sono state estratte dalla pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola poichè l'immobile acquisito al fallimento nell'attualità risulta crollato. Era composto da un corpo principale di tre piani ed un corpo secondario di due piani, edificato in aderenza ad altro immobile, che è ubicato nella frazione Castiglione di Croce del Comune di Caldarola (*vedi foto n° 1-2-3-4 dell'allegata documentazione fotografica*).

La struttura portante era costituita da muratura di pietra a sacco con solai in legno e copertura con sovrastante manto di coppi in laterizio.

Il primo corpo era costituito da un vano per piano; al piano seminterrato una cantina, al piano terra la cucina e al piano primo la camera. Il piano seminterrato aveva accesso esterno. Il piano terra e primo erano collegati da una scala ad un rampante.

Le superfici erano pari a:

- Piano seminterrato mq. 37,81;
- Piano terra mq. 37,81;
- Piano primo mq. 29,56.

Il volume totale del fabbricato era mc. 307,88.

Pertinenza dell'abitazione è corte esclusiva di mq. 64.

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

Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caldarola è scaturito che il fabbricato è di remota edificazione e non sono state rintracciate pratiche edilizie ad eccezione del Permesso di Costruire n° 1992/2009 prot. 3574 del 16/07/1999 (*vedi allegato D*), detta pratica edilizia è stata rilasciata ma non sono mai eseguiti i lavori.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che il fabbricato risulta crollato.

F) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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



TRASCRIZIONI

1)- Reg. Part. n° 2789, Reg. Gen. 3722 del 13.03.2023, Sentenza dichiarativa di fallimento del 31/01/2023, repertorio 1/2023, a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' C.S. DESIGN S.A.S DI CARBONI SANDRA & C. E DEL SOCIO CARONI SANDRA** contro i diritti, *pari ad 1/1 della piena proprietà*, spettanti a **C.S. DESIGN S.A.S. DI CARBONI SANDRA & C.** con sede in Caldarola (MC), c.f. 01529130435, tra altri, sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** sita in Caldarola, Località Castiglione Croce, distinta al **C.F.** al foglio **13** con la p.lla **612 sub. 6**, natura **A/3**, vani **2,5**, piani **S1-1**.

Precisazioni

- La formalità di cui sopra è da cancellare e quindi risulta non opponibile all'acquirente.

G) FORMALITA' E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni e prescrizioni del vigente strumento urbanistico del Comune di Caldarola.

H) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non si produce l'Attestato di Prestazione Energetica perché il fabbricato è un crollato e quindi non ha i requisiti necessari alla compilazione.

I) CRITERIO DI STIMA

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

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

Alla luce di quanto quantificato riscontrato sul posto, ovvero che il fabbricato risulta crollato, si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione secondo il metodo "del valore di demolizione" che scaturisce dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area resa libera, e di tutto ciò che risulta dalla demolizione se valorizzabile, meno le spese necessarie per la demolizione stessa.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti e agenzie immobiliari della zona;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.



Si precisa inoltre che la valutazione espressa per il lotto residuale dalla demolizione della costruzione esistente è:

- riferita al volume reperito dal Permesso di Costruire in atti;
- al netto delle spese occorrenti per la demolizione e rimozione delle macerie, *spese che graveranno sull'acquirente.*
- comunque prudenziale, alla luce dell'attuale negativa situazione economica.

L) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Valore della volumetria edificabile sul lotto

Mc. 307,88 x € 60,00 € 18.472,80

A dedurre spese necessarie per la demolizione dell'edificio esistente a corpo € 5.000,00

Restano € 13.472,80

Che si arrotonda a € 13.500,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE € 13.500,00

M) CONCLUSIONI

L'immobile acquisito al fallimento C.S. DESIGN S.A.S. DI CARBONI SANDRA & C. dovrà essere alienato in un unico lotto così composto:

LOTTO UNICO

Diritti pari alla piena proprietà su di una porzione da cielo a terra di un immobile ora crollato ubicato in Caldarola (MC), Località Castiglione Croce.

Detto immobile sviluppava le seguenti superfici:

- Piano seminterrato mq. 37,81;
- Piano terra mq. 37,81;
- Piano primo mq. 29,56.

Il volume totale era mc. 307,88.

Pertinenza dell'immobile è la corte di mq. 64,00.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Caldarola e distinto al foglio 13 con la p.lla 612 sub. 6, l'abitazione, Località Castiglione Croce, piano S1-T-1, Rendita Euro 111,04, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Totale 58 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 53 m².

Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni è la p.lla 612 sub. 4 (corte).

Il valore attuale del lotto è di € 13.500,00 (Euro tredicimilacinquecento/00)

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 27/03/2024

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



