

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° [REDACTED]

DITTA: [REDACTED]

BENI IMMOBILI IN POTENZA PICENA (MC)

ALLEGATI:

- PERIZIA DI STIMA
- ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO B - VISURE SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
- ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

IL C.T.U.
(GEOM. STEFANO SERAFINI)



TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° [REDAZIONE]

DITTA

[REDAZIONE]

Con decreto dell'III.mo Sig. Giudice Delegato in data 29/06/2015 io sottoscritto geometra Stefano Serafini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore nella procedura fallimentare in oggetto.

Il quesito postimi dal sig. Giudice Delegato è il seguente:

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- DESCRIVERE I BENI PIGNORATI, ANCHE PER MEZZO DI PLANIMETRIE ED ALLEGANDO ALCUNE FOTOGRAFIE DEGLI STESSI, INDICANDO CON PRECISIONE L'ATTUALE INDIRIZZO (VIA E N. CIVICO);
- 2- INDIVIDUARE CATASTALMENTE GLI IMMOBILI, INDICANDO LA CONSISTENZA, LE COERENZE, GLI ATTUALI CONFINI, LA PROVENIENZA, LA TITOLARITÀ, NONCHÉ MENZIONANDO L'EVENTUALE ESISTENZA SU DI ESSI DI DIRITTI REALI DI TERZI (DI GODIMENTO O DI GARANZIA), OVVERO DI SERVITÙ PREDIALI O DI ALTRI VINCOLI OD ONERI;
- 3- RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO/FALLIMENTO, QUELLA DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE E QUELLA ACCERTATA ATTRAVERSO L'ESAME DEI REGISTRI IMMOBILIARI, SEGNALANDO EVENTUALI VARIAZIONI DEI DATI CATASTALI (P. ES. A SEGUITO DI FRAZIONAMENTI O RICLASSIFICAZIONI);
- 4- ACCERTARE SE L'INTESTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO (O AI DEBITORI ESECUTATI) SIA CONFORME AI PASSAGGI DI PROPRIETÀ NELL'ULTIMO VENTENNIO;
- 5- INDICARE LE SINGOLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO, VISIONANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI;
- 6- ACCERTARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI E LA CONFORMITÀ DEGLI EDIFICI ALLE NORME URBANISTICHE, NONCHÉ LA LORO AGIBILITÀ; NEL CASO IN CUI VENGANO RILEVATE IRREGOLARITÀ EDILIZIE, PRECISARE SE ESSE SIANO SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO E -OVE POSSIBILE- CON QUALE SPESA (INDICATIVA);
- 7- INDICARE SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI O OCCUPATI (E, IN QUESTO CASO, DA CHI E A QUALE TITOLO);
- 8- PRECISARE SE AL DEBITORE (O AI DEBITORI) SPETTI LA PIENA PROPRIETÀ SUI BENI ESECUTATI OVVERO ALTRO DIRITTO REALE, PER L'INTERO E PER UNA QUOTA;
- 9- ACCERTARE SE I BENI SIANO STATI O MENO ACQUISTATI DAL DEBITORE (O DAI DEBITORI) IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON IL CONIUGE;
- 10- ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) GRAVANTI SUL



BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEL BENE STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

- 11- ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE), CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 12- PROCEDERE ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO; NEL CASO IN CUI SIA PIGNORATA SOLTANTO IN QUOTA, VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI ED ACCERTARE LA RIDUZIONE DEL VALORE CONSEGUENTE AL FATTO CHE QUESTA SIA VENDUTA DA SOLA;
- 13- VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI, INDIVIDUANDO -IN CASO AFFERMATIVO- I BENI DA COMPRESI IN CIASCUNO DI ESSI ED IL VALORE DI CIASCUN LOTTO;
- 14- REDIGERE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E, IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ, DISPONE QUANTO NECESSARIO AI FINI DELLA REDAZIONE DELLA STESSA.

RISPOSTA AI QUESITI

Il compendio immobiliare acquisito al fallimento in oggetto di proprietà della società [REDAZIONE] risulta ubicato nel Comune di Potenza Picena (MC), località Montepriori e consiste in:

- 1) [REDAZIONE] ;
- 2) *lotto di terreno edificabile* identificato al C.T. al foglio 23 con le p.lle 584-586-589.

A) CONFINI

A.1) *immobile di cui al precedente punto 1*

A.2) *immobile di cui al precedente punto 2*

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalle p.lle 584-586-589 del foglio 23 confina sul lato Ovest con la p.la 585 di proprietà [REDAZIONE] sul lato Nord con un [REDAZIONE] sul lato Est con la p.la 588 di proprietà [REDAZIONE] sul lato Sud con la [REDAZIONE] salvo altri.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta così descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio:

B.1) *immobile di cui al precedente punto A.1*

B.2) *immobile di cui al precedente punto A.2*



Al Catasto Terreni del Comune di Potenza Picena (MC) in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

ed è distinto al foglio **23** con le p.lle:

- **584**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 0.00.24, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,12;
- **586**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 0.08.94, Reddito Dominicale € 3,92, Reddito Agrario € 4,39;
- **589**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 0.01.38, Reddito Dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,68.

C) PROVENIENZA

C.1) immobile di cui al precedente punto A.1/2 - B.1/2

Il compendio immobiliare acquisito dalla procedura è parte di un più ampio appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 70.20 che, anteriormente al ventennio, era costituito dalla p.lla **5** del foglio **23**.

Detto terreno risultava essere di proprietà:

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

Successivamente [REDACTED] ha venduto i propri diritti ad esso spettanti, pari alla piena proprietà alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Potenza Picena li 05/11/1994.

Con tipo di frazionamento del 26/07/1993 n° 2059.1/1993 in atti dal 26/07/1993 sono state originate, tra altre, le p.lle **607-615-584-586-589** del foglio **23**.

La società [REDACTED] ha venduto i diritti a loro spettanti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **607-615-584-586-589** del foglio **23** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Civitanova Marche li 30/10/2007, rep. 20422/6939, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata li 02/11/2007 al n° di Registro Particolare 10930 e n° di Registro Generale 18094.

D) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

D.1) immobile di cui al precedente punto A.1 - B.1 - C.1

D.2) immobile di cui al precedente punto A.2- B.2 - C.1

Trattasi di un lotto edificabile della superficie di mq. 1.056 che è ubicato in zona semiperiferica di Potenza Picena (MC), [REDACTED] dista dall'ingresso dell'autostrada [REDACTED] [REDACTED] dal centro della città di [REDACTED] e dal capoluogo di provincia [REDACTED] circa (vedi foto n° 5-6-7-8-9-10 dell'allegata documentazione fotografica).

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



Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Potenza Picena (MC) è scaturito che per il lotto identificato con le p.lle 584-586-589 è emersa una Pratica Edilizia n° 190/2007 del 10/05/2007, prot. 10082 per la costruzione di un edificio residenziale di cui non sono mai iniziati i lavori.

PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Secondo lo strumento urbanistico vigente, P.R.G., (*vedi certificato di destinazione urbanistica allegato*) è compreso in **ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C1.1"**. In tali zone il piano si attua secondo le prescrizioni del Piano Attuativo di Progetto - Piano di lottizzazione "PL" che prevedono i seguenti specifici indici urbanistici:

- *altezza massima dei fabbricati: 7,50 ml.*
- *numero piani: 2*
- *densità edilizia: 0,8 mc/mq*
- *distanza dalle strade: in base alle prescrizioni relative alle zone omogenee (art. 9 del D.M. 2/4/1968)*
- *distanza dai confini laterali o interni: 5 ml.*
- *distanza tra edifici: 10 ml.*

potenzialità lotti in base ai parametri sopra riportati

superficie lotto mq. 1.094 cubatura max consentita mc 875,20

superficie lotto mq. 1.056 cubatura max consentita mc 844,80.

F) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

F.1) TRASCRIZIONI

F.1.1)- **Reg. Part. n° 2001**, Reg. Gen. 2639 **del 06/03/2015**, Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del

██████████ repertorio ██████████ a favore ██████████

██████████ contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società ██████████

██████████ sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in località ██████████, identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **584**;
- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **586**;
- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **589**;
- **terreno** ubicato in località ██████████, identificato al **C.T.** al foglio **23** con le p.lle **607**;
- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **615**.

F.1.2)- **Reg. Part. n° 3440**, Reg. Gen. 4624 **del 29/04/2015**, Sentenza dichiarativa di Fallimento del

██████████ repertorio ██████████ a favore ██████████

██████████ contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società ██████████

██████████ sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **584**;
- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **586**;
- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **589**;
- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con le p.lle **607**;
- **terreno** ubicato in località ██████████ identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **615**.

F.2) ISCRIZIONI



F.2.1)- **Reg. Part. n° 2180**, Reg. Gen. 15804 **del 06/12/2012**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 100.000,00, capitale Euro 69.069,28, derivante da decreto ingiuntivo del 26/11/2012, rep. 2359, a favore [REDACTED], Macerata, contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **584**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **586**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **589**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con le p.Ila **607**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **615**.

F.2.2)- **Reg. Part. n° 369**, Reg. Gen. 3536 **del 07/03/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 40.000,00, capitale Euro 37.598,00, derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2013, rep. 129/2013, a favore [REDACTED] [REDACTED] Macerata, contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **584**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **586**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **589**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con le p.Ila **607**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **615**.

F.2.3)- **Reg. Part. n° 374**, Reg. Gen. 3611 **del 08/03/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 450.000,00, capitale Euro 422.310,00, derivante da decreto ingiuntivo del 06/03/2013, rep. 480/2013, a favore [REDACTED] [REDACTED], contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **584**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **586**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **589**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con le p.Ila **607**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **615**.

F.2.4)- **Reg. Part. n° 393**, Reg. Gen. 3751 **del 12/03/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 76.000,00, capitale Euro 34.171,31, derivante da decreto ingiuntivo del 09/03/2013, rep. 194, a favore [REDACTED] [REDACTED], contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **584**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **586**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **589**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con le p.Ila **607**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.Ila **615**.

F.2.5)- **Reg. Part. n° 1502**, Reg. Gen. 11576 **del 12/09/2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 390.000,00, capitale Euro 292.264,15, derivante da decreto ingiuntivo del 16/07/2013, rep. 1468, a favore [REDACTED] contro, tra altri, i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla società [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili:



- **terreno** ubicato in località [REDACTED], identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **584**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **586**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **589**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con le p.lla **607**;
- **terreno** ubicato in località [REDACTED] identificato al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **615**.

Precisazioni

Le formalità di cui sopra sono da cancellare e quindi risultano non opponibili all'acquirente.

G) FORMALITA' E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

H) ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I lotti di terreno non necessitano di Attesto di Prestazione Energetica.

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.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento la volumetria realizzabile per il lotto edificabile.

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

- contattare professionisti;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale;
- prudentiale, alla luce dell'attuale negativa situazione economica.

L) DETERMINAZIONE DEL VALORE

L.1) *immobile di cui al precedente punto A.1 - B.1 - C.1 - D.1*

L.2) *immobile di cui al precedente punto A.2 - B.2 - C.1 - D.2*



Lotto edificabile, p.lle 584 - 586 - 589

Mq. 1.056 x 0,80 = mc 844,80

- mc. 844,00 x € 70,00

€ 59.080,00

che si arrotondano a **€ 59.000,00 (Euro Cinquantanovemila)**

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
UBICATO IN POTENZA PICENA

=====

M) CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare acquisito al Fallimento della società [REDACTED] deve essere compreso in due lotti così composti:

LOTTO n° 1

LOTTO n° 2

Diritti pari alla piena proprietà su di un lotto di terreno edificabile della superficie di mq. 1.056 posto in Potenza Picena (MC), Località [REDACTED]

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Potenza Picena (MC), ed è distinto al foglio 23 con le p.lle:

- **584**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 0.00.24, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,12;
- **586**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 0.08.94, Reddito Dominicale € 3,92, Reddito Agrario € 4,39;
- **589**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 0.01.38, Reddito Dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,68.

Il valore attuale del lotto è di € 59.000,00 (Euro Cinquantanovemila)

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 25/10/2015

Il C.T.U.

(Geom. **Stefano Serafini**)

