

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310

E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° 5/2019

DITTA:

PERIZIA DI STIMA DI ALCUNI DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

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



TRIBUNALE DI MACERATA

Fallimento n° 5/2019

Ditta:

A) PREMESSA

- con incarico conferito dal rag. Leonardo Ciccarelli, curatore del fallimento in oggetto, io sottoscritto geometra Flavio Giorgini, 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;
- come riportato nell'elaborato peritale, già agli atti dal 22/06/2019, i beni immobili acquisiti al fallimento sono posti nel Comune di POLLENZA all'interno di un più ampio fabbricato denominato "Centro Commerciale Isabella" che è ubicato in Via Vecchietti n° 2/4 ed erano distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pollenza al foglio **46**, particella **407**, subalterni come di seguito elencati:
 - **sub. 44**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.983,19, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 45**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.456,41, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 46**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.859,24, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 47**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.487,40, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 48**, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 33 m², Superficie catastale totale 36 m², Rendita Euro 843,63, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 49**, Categoria D/8, Rendita Euro 867,65, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 50**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.239,50, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 51**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.487,40, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 52**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.239,50, Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 53**, Categoria D/8, Rendita Euro 3.377,63 (Lire 6.540.000), Via Nazionale, piano S1
 - **sub. 57**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.208,51 (Lire 2.340.000), Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 58**, Categoria D/8, Rendita Euro 619,75 (Lire 1.200.000), Via Nazionale, piano S1;
 - **sub. 59**, Categoria D/8, Rendita Euro 681,72 (Lire 1.320.000), Via Nazionale, piano T;
 - **sub. 60**, Categoria D/8, Rendita Euro 619,75 (Lire 1.200.000),



Via Nazionale, piano T.

Beni Comuni non Censibili a tutti i subalterni erano le p.lle:

- **407 sub. 1**, passaggi, scale, disimpegni;
- **407 sub. 2**, corte.

- nell'elaborato peritale depositato si evidenziava come gli immobili presentassero difformità sotto il profilo urbanistico e catastale tali da impedirne, oggettivamente, l'immediata alienazione. Nelle conclusioni della perizia si precisava infatti che gli immobili avrebbero dovuto essere alienati in lotti, non immediatamente individuabili, in quanto l'identificazione catastale definitiva dei beni - necessaria ai fini della voltura dei decreti di trasferimento - sarebbe potuta avvenire solo a seguito della presentazione all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati delle variazioni catastali indicate al punto A.4) "Precisazioni".
- a seguito di istanza avanzata al G.D. dal Curatore il sottoscritto veniva incaricato di individuare le soluzioni e le conseguenti attività tecniche necessarie alla regolarizzare delle difformità riscontrate.
- nella relazione depositata in data 08/06/2021 venivano pertanto analiticamente descritte sia le difformità rilevate che le operazioni necessarie ai fini della loro regolarizzazione.
In particolare:
 - il punto 1) riguardava le difformità urbanistiche;
 - il punto 2) riguardava le difformità catastali.
- le soluzioni tecniche prospettate dal sottoscritto non risultavano, allo stato, attuabili, in quanto comportanti oneri economici rilevanti, a fronte della mancanza di liquidità da parte della procedura che non dispone delle risorse necessarie per sostenere le relative spese.
- successivamente, al fine di superare l'impasse, veniva interessato della vicenda il Condominio "Centro Commerciale Isabella" creditore della società fallita per rilevanti importi. A seguito di numerosi contatti intercorsi tra il Curatore, rag. Leonardo Ciccarelli, l'amministratore del Condominio, un tecnico nominato dal Condominio e il sottoscritto, si perveniva ad un accordo, autorizzato dal Giudice Delegato in data 28/04/2022, in forza del quale il Condominio si impegna a:
 - provvedere al ripristino allo stato assentito dei negozi posti al piano terra;
 - anticipare le spese necessarie per la regolarizzazione catastale degli stessi.
 Tale soluzione avrebbe consentito la messa in vendita degli immobili e, successivamente, con il ricavato, effettuare le regolarizzazioni anche edilizie dell'intero piano seminterrato di proprietà della società fallita.
- il Condominio provvedeva quindi all'esecuzione dei lavori di ripristino e, in data 19/11/2024, lo scrivente veniva autorizzato



dal Giudice Delegato allo svolgimento delle pratiche sopra richiamate.

- in esecuzione dell'autorizzazione concessa venivano quindi avviate le attività tecniche finalizzate alla regolarizzazione delle difformità catastali già dettagliatamente descritte nella relazione depositata in data 08/06/2021.
- le modalità operative di presentazione delle specifiche pratiche catastali si sono rivelate particolarmente complesse rendendo necessarie plurime interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, svolte anche mediante richieste di assistenza tecnica in modalità telematica (videochiamate).
- prima dell'erogazione delle somme necessarie per la presentazione all'Agenzia delle Entrate delle pratiche catastali, il Condominio precisava che avrebbe provveduto all'anticipazione delle spese soltanto a condizione che le stesse fossero riconosciute quale credito prededucibile nella procedura. Poiché tale condizione non era stata autorizzata nel decreto emesso dal Giudice Delegato, il Condominio non procedeva all'esborso delle somme.
- al fine di evitare ulteriore aggravamento dei tempi della procedura, il sottoscritto provvedeva comunque alla trasmissione delle pratiche catastali all'Agenzia delle Entrate, anticipando personalmente le relative spese.

A.1) PRATICHE CATASTALI ESEGUITE

Le pratiche catastali ad oggi inoltrate risultano le seguenti:

- 23/06/2025, richiesta rettifica intestazione ditta proprietaria delle p.lle 407 sub. 57/58/59/60 da
- variazione del 10/07/2025 Pratica n. MC0089393 in atti dal 11/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3042522.10/07/2025 UNITA AFFERENTE DA BCNC (n. 89393.1/2025) per soppressione della p.lla 407 sub. 1 e creazione della p.lla **407 sub. 70** categoria **F4**;
- variazione del 10/07/2025 Pratica n. MC0089398 in atti dal 11/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.30425-40.10/07/2025 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89398.1/2025) per frazionamento e fusione delle p.lle 407 sub. 57 e 407 sub. 59 che hanno originato le p.lle **407 sub. 72** e **407 sub. 73**;
- variazione del 10/07/2025 Pratica n. MC0089399 in atti dal 11/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.30425-52.10/07/2025 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89399.1/2025) per frazionamento e fusione delle p.lle 407 sub. 58 e 407 sub. 60 che hanno originato le p.lle **407 sub. 74** e **407 sub. 75**;
- variazione del 11/07/2025 Pratica n. MC0090273 in atti dal 11/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3060092.11/07/2025 RIDEFINIZIONE DI BCNC (n. 90273.1/2025) per soppressione della p.lla 407 sub. 1 e creazione della p.lla **407 sub. 69**;
- variazione del 01/08/2025 Pratica n. MC0100909 in atti dal 04/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIA-



LE.3430518.01/08/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 100909.1/2025) p.lla **407 sub. 46**;

- variazione del 01/08/2025 Pratica n. MC0100910 in atti dal 04/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIA-LE.3430543.01/08/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 100910.1/2025) p.lla **407 sub. 36**;
- variazione del 05/12/2025 Pratica n. MC0160382 in atti dal 09/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIA-LE.5279406.05/12/2025 VAR BCNC (n. 160382.1/2025) per variazione della p.lla **407 sub. 69**.

A.2) PRATICHE CATASTALI DA ESEGUIRE

Restano da eseguire:

- la voltura dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Cerreto Alessandra di Corridonia li 06/11/2006, rep. 16330/3283, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 12/12/2006 al n° di Registro Particolare 13460 e al n° di Registro Generale 21933 mediante il quale la società aveva acquistato i diritti di piena proprietà pari ai 594,125/1000 del B.C.N.C. già identificato dalla p.lla **407 sub. 1** (attuale p.lla **407 sub. 70**);
- la variazione per soppressione dell'attuale p.lla 407 sub. 70 e trasformazione in BCNC a tutte le unità immobiliari di proprietà della poste al piano S1 che sono ora distinte con le p.lle 407 sub. 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-73-75.

A.3) PRATICHE URBANISTICHE DA ESEGUIRE

Presentazione al Comune di Pollenza di una pratica CILA in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione della suddivisione in n° 12 distinte unità immobiliari dell'originaria unica unità catastale esistente al piano S1 al momento del rilascio del certificato di agibilità.

Tale trasformazione, mai assentita sotto il profilo urbanistico, risulta essere stata eseguita contestualmente alla variazione catastale depositata all'Agenzia delle Entrate nell'anno 1991.

B) IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA

I beni immobili in oggetto consistono in due negozi che occupano una porzione del piano terra di un più ampio fabbricato denominato "Centro Commerciale Isabella" che è ubicato nel Comune di POLLENZA, Via Vecchietti n° 2/4 (vedi elaborato grafico Allegato A).

Sono identificati al C.F. al foglio **46** con le p.lle **407 sub. 72** (già p.lla 407 sub. 57) e **407 sub. 74** (già p.lla 407 sub. 58).

C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili (vedi Allegato C) risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pollenza in ditta:

- , proprietà



per 1000/1000

e sono distinti al foglio **46** con le seguenti p.lle:

- **407 sub. 72**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.242,00, Via Nazionale snc, piano T-S1;
- **407 sub. 74**, Categoria D/8, Rendita Euro 693,00, Via Nazionale snc, piano T-S1.

Beni Comuni non Censibili ad entrambi i subalterni sono le p.lle:

- **407 sub. 2**, corte;
- **407 sub. 69**, scala-ascensori-disimpegno;
- **407 sub. 71**, locale contatori.

D) CONFINI

I confini degli immobili sono i seguenti:

D.1) IMMOBILE COMMERCIALE p.lla 407 sub. 72

L'immobile confina:

- sul lato Nord/Ovest con la galleria B.C.N.C. p.lla 407 sub. 69 e con il locale commerciale p.lla 407 sub. 37 di proprietà con sede in Treia (MC);
- sul lato Nord/Est con distacco condominiale;
- sul lato Sud/Est con residua proprietà p.lla 407 sub. 74 e distacco condominiale;
- sul lato Sud/Ovest con la galleria B.C.N.C. p.lla 407 sub. 69, salvo altri.

D.2) IMMOBILE COMMERCIALE p.lla 407 sub. 74

L'immobile confina:

- sul lato Nord/Ovest con residua proprietà p.lla 407 sub. 72;
- sul lato Nord/Est con distacco condominiale;
- sul lato Sud/Est con il locale contatori B.C.N.C. p.lla 407 sub. 71 e distacco condominiale;
- sul lato Sud/Ovest con la galleria B.C.N.C. p.lla 407 sub. 69, salvo altri.

E) PROVENIENZA

E.1) Anteriormente al ventennio gli immobili in esame risultavano censiti al **C.F.** del Comune di Pollenza al foglio **46** con le p.lle **407 sub. 57** e **407 sub. 58** e risultavano di proprietà della società -

E.2) La società ha trasferito i diritti, pari alla piena proprietà, sugli immobili di cui sopra alla ditta , con atto di compravendita stipulato dal notaio Belogi Giuseppe di Macerata li 15/07/1998, rep. 112472, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 17/07/1998 al n° di Registro Particolare 5794 e al n° di Registro Generale 7924.

E.3) Nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto di cui sopra



veniva erroneamente indicata la denominazione del soggetto a favore quale Per tale motivo in data 23/06/2025 è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Macerata istanza di rettifica dell'intestazione.

E.4) Con variazione del 10/07/2025 Pratica n. MC0089398 in atti dal 11/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.30425-40.10/07/2025 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89398.1/2025) le p.lle **407 sub. 57** e 407 sub. 59 sono state soppresse ed hanno originato le attuali p.lle **407 sub. 72** e 407 sub. 73.

E.5) Con variazione del 10/07/2025 Pratica n. MC0089399 in atti dal 11/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.30425-52.10/07/2025 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89399.1/2025) le p.lle **407 sub. 58** e 407 sub. 60 sono state soppresse ed hanno originato le attuali p.lle **407 sub. 74** e 407 sub. 75.

F) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il più ampio fabbricato all'interno del quale sono compresi gli immobili acquisiti al fallimento in oggetto si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 10.000 (compresa l'area di sedime dell'edificio) che è ubicato in zona periferica del Comune di Pollenza, località Casette Verdini, via Vecchietti n° 2/4 (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica*).

La costruzione, denominata "Centro Commerciale Isabella", ha in pianta forma articolata e si compone di un unico corpo che, seguendo l'andamento in declivio del terreno da Nord/Est a Sud/Ovest, si sviluppa su 3 livelli di cui uno seminterrato.

L'edificio è realizzato con fondazioni, muri contro terra, strutture portanti verticali ed orizzontali, pannellature perimetrali in cemento armato gettato in opera, solai in latero-cemento del tipo a pannelli e copertura piana.

La corte perimetrale l'edificio è completamente delimitata da muretto in c.a. e pavimentata con tappetino bituminoso.

Il complesso edilizio, realizzato a partire dall'anno 1981 e completato nell'anno 1985, si presenta, in riferimento alla sua vetustà, in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

F.1) DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

Occupano, come detto, una porzione dell'ala Sud/Est del piano terra ed hanno accesso dalla galleria comune che attraversa l'edificio con andamento Nord/Ovest - Sud/Est.

F.1.1) Locale commerciale p.lla **407 sub. 72** - (*vedi foto n° 3-4-5-6-7-8 dell'allegata documentazione fotografica*)

Ha superficie coperta di mq. 205 circa ed altezza interna di m. 3,00. L'interno si configura come un unico ambiente, ad eccezione di un locale adibito a wc e del vano scala che in precedenza consentiva l'accesso al sottostante piano S1.

Le pareti libere, orientate a Nord/Est e Sud/Est, sono dotate di ampie vetrate in alluminio anodizzato al pari della parete che



prospetta sulla galleria interna.

E' rifinito con pavimento in piastrelle di ceramica; pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quella confinante con l'attigua p.lla 407 sub. 37, di altra proprietà, che è completamente grezza; impianto elettrico con tubazioni esterne; impianto idrico con tubazioni sottotraccia.

Il wc ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati vaso e lavabo in porcellana vetrificata.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno alimentato elettricamente.

Nell'immobile non è presente impianto fisso di riscaldamento.

F.1.2) Locale commerciale p.lla 407 sub. 74 - (vedi foto n° 9-10-11-12 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie coperta di mq. 99 circa ed altezza interna di m. 3,00.

La parete libera, orientata a Nord/Est, è dotata di ampia vetrata al pari della parete che prospetta sulla galleria interna.

Le rifiniture sono analoghe a quelle dell'immobile descritto al precedente punto F.1.1) ed anche questo immobile è sprovvisto di impianto fisso di riscaldamento.

Il wc risulta dotato di vaso e bidet mentre è mancante, poiché rimosso, il lavabo.

I locali di cui sopra risultano attualmente resi comunicanti internamente mediante demolizione del tramezzo divisorio originario e, allo stato, si presentano sfitti ed inutilizzati.

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

Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Polenza è scaturito che la costruzione dell'edificio nel quale sono compresi gli immobili acquisiti al fallimento è stata assentita con le seguenti pratiche autorizzative:

- Concessione edilizia n° 93/80 del 24/04/1981;
- Variante, Concessione edilizia n° 103/84 del 25/09/1984;
- Variante, Concessione edilizia n° 179/84 del 14/12/1984;

Il certificato di Agibilità è stato rilasciato li 15/04/1985, protocollo n° 508.

Non risulta assentita la demolizione della parete divisoria che ha reso comunicanti i locali ora identificati dalle p.lle **407 sub. 72** (ex p.lla 407 sub. 57) e **407 sub. 74** (ex p.lla 407 sub. 58). Se ne rende pertanto necessario il ripristino.

H) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIZIONI

1) - Reg. Part. n° 8463, Reg. Gen. 11715 **del 13.09.2012**, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Macerata del 04/09/2012, rep. 700/2012, a favore



Pollenza, _____, contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a _____, tra altri, sui seguenti immobili:

- **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** sito in Pollenza, via Vecchietti n° 2/4, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 57**, piano S1;
- **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** sito in Pollenza, via Vecchietti n° 2/4, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 58**, piano S1;

2)- Reg. Part. n° 1379, Reg. Gen. 1793 **del 12.02.2019**, Sentenza dichiarativa di fallimento del 30/01/2019, repertorio 5/2019, a favore **MASSA CREDITORI FALLIMENTO** contro i diritti, spettanti alla _____, tra altri, sui seguenti immobili:

pari alla *piena proprietà 1/1* su:

- **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** sito in Pollenza, via Nazionale, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 57**, piano S1;
- **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** sito in Pollenza, via Nazionale, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 58**, piano S1;

pari alla *proprietà* su:

- **Ente Comune** sito in Macerata, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 1**;
- **Ente Comune** sito in Macerata, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 2**.

ISCRIZIONI

1)- Reg. Part. n° 1499, Reg. Gen. 10193 **del 03.08.2016**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 65.500,00, capitale Euro 50.484,00, interessi Euro 10.000,00, spese Euro 5.016,00, tasso interesse annuo 3% derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2012, rep. 1490/2012, a favore _____,

_____, contro i diritti, *pari ad 1/1 della piena proprietà*, spettanti a _____, tra altri, sui seguenti immobili:

- **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** sito in Pollenza, via Vecchietti n° 2/4, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 57**, piano S1;
- **Fabbricato costruito per esigenze commerciali** sito in Pollenza, via Vecchietti n° 2/4, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 58**, piano S1;

Precisazioni

- la p.lla 407 sub. 57 corrisponde alla attuale p.lla **407 sub. 72**;
- la p.lla 407 sub. 58 corrisponde alla attuale p.lla **407 sub. 74**;
- il BCNC p.lla 407 sub. 1 corrisponde all'attuale p.lla **407 sub. 69**;
- le formalità di cui sopra sono da cancellare e quindi risultano



non opponibili all'acquirente.

I) 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:

- di quanto statuito nell'atto a rogito notaio Cerreto del 06/11/2006, rep. 16330/3283, ovvero che: *i proprietari del piano S1 non partecipano alle spese di manutenzione ordinaria delle gallerie dei piani terra e primo dell'intero immobile fino a quanto verranno tenute murate tutte le porte d'accesso interne al piano seminterrato;*
- delle previsioni e prescrizioni del regolamento condominiale.

L) ATTESTAZIONI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allegano (vedi allegato D) gli attestati relativi:

- al **negozio** sito in Pollenza (MC), via Vecchietti n° 2/4, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 72**, trasmesso alla Regione Marche li 26/02/2026, Codice Identificativo: **20260226-043041-03373**, classe energetica **D**;
- al **negozio** sito in Pollenza (MC), via Vecchietti n° 2/4, distinto al **C.F.** al foglio **46** con la particella **407 sub. 74**, trasmesso alla Regione Marche li 26/02/2026, Codice Identificativo: **20260226-043041-03374**, classe energetica **E**.

M) 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 contrattazione tra soggetti indipendenti, in condizioni di normale concorrenza.

Ai fini di una corretta ed equa valutazione si è ritenuto opportuno procedere secondo il criterio sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento il valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale (superficie coperta), desunto dall'analisi dei prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili urbani consimili ubicati nella medesima zona o in zone comparabili.

Quanto espresso è scaturito da:

- conoscenze personali del mercato immobiliare locale;
- indagini effettuate presso professionisti ed agenzie immobiliari della zona;
- ricerche su siti web specializzati in vendite immobiliari;
- consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI - (vedi Allegato E) che sono state comunque utilizzate esclusivamente quale parametro orientativo,



in quanto riferite a valori medi ordinari e non specificamente calibrate sulle condizioni concrete degli immobili in oggetto.

Le valutazioni così determinate:

- sono riferite allo stato attuale degli immobili;
- comprendono i diritti proporzionali sulle parti comuni;
- sono al netto delle spese necessarie per il ripristino della parete divisoria originaria tra le unità immobiliari che è stata in precedenza rimossa senza titolo edilizio;
- tengono conto dei vincoli esistenti che resteranno a carico dell'acquirente.

Il valore determinato deve intendersi quale valore di pronto realizzo in ambito concorsuale e non quale valore ordinario di mercato in condizioni di piena commerciabilità.

N) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Locale commerciale p.lla **407 sub. 72**

mq. 205 x € 480,00 € 98.400,00

A detrarre spese per ricostruzione della parete divisoria con l'adiacente p.lla 407 sub. 74

€ 2.000,00 x 1/2 € - 1.000,00

RESTANO € 97.400,00

(Euro novantasettemilaquattrocento/00)

Locale commerciale p.lla **407 sub. 74**

mq. 99 x € 480,00 € 47.520,00

A detrarre spese per ricostruzione della parete divisoria con l'adiacente p.lla 407 sub. 72

€ 2.000,00 x 1/2 € - 1.000,00

RESTANO € 46.520,00

(Euro quarantaseimilacinquecentoventi/00)

O) CONCLUSIONI

Gli immobili acquisiti al fallimento della società oggetto della presente stima dovranno essere alienati in due lotti così composti:

LOTTO N° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un **negozio** posto al piano terra di un più ampio complesso edilizio ubicato in Pollenza, Frazione Casette Verdini, via Vecchietti n° 2/4.

L'immobile ha superficie coperta di mq. 205 circa e risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pollenza al Foglio **46** con la p.lla **407 sub. 72**, Categoria D/8, Rendita Euro 1.242,00, Via Nazionale snc, piano T-S1.

Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:

- **407 sub. 2**, corte;
- **407 sub. 69**, scala-ascensori-disimpegno;
- **407 sub. 71**, locale contatori.



Il valore attuale del lotto n° 1 è di € 97.400,00

LOTTO N° 2

Diritti pari alla piena proprietà su di un negozio posto al piano terra di un più ampio complesso edilizio ubicato in Pollenza, Frazione Casette Verdini, via Vecchietti n° 2/4.

L'immobile ha superficie coperta di mq. 99 circa e risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pollenza al Foglio 46 con la p.lla 407 sub. 74, Categoria D/8, Rendita Euro 693,00, Via Nazionale snc, piano T-S1.

Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:

- 407 sub. 2, corte;
- 407 sub. 69, scala-ascensori-disimpegno;
- 407 sub. 71, locale contatori.

Il valore attuale del lotto n° 2 è di € 46.520,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 02/03/2026

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

