



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

SEZIONE FALLIMENTARE

5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA - S.P.A.

GIUDICE:
DR. ENRICO PANNAGGI

CURATORE:
Avv. Lucia Appignanesi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
Geom. Marco Cicconi
CF:CCCMRC93C17E783N
con studio in MORROVALLE (MC)
via Cellini n. 13
email: m.cicconi1993@gmail.com
PEC: marco.cicconi@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Negozi** a Appignano in via Borgo XX Settembre n.78, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra. Nello specifico il lotto in esame riguarda una porzione del piano terra avente ingresso da via Borgo XX Settembre.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 468,12 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo XX Settembre n. 78, piano: Piano Terra, derivante da accatastamento di primo impianto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.500,00
Data della valutazione:	24.03.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato da persone.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Macerata ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato ancora in corso di validità registrati negli ultimi quindici anni da (2010-2025) dai soggetti eseguiti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, Trascrizione del 01.12.2008, reg. part. 11659, reg. gen. 18541, atto del 30/10/20008 rep. 10659, a favore di A-LEASING SPA con sede a Treviso, c.f. 03801280268, contro ..

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 17 mappale 54 subalterni 1-2, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3, Foglio 14 mappale 99 subalterni 7-8-12-16.

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, Trascrizione del 27.09.2011, reg. part. 8699, reg. gen. 13702, atto del 16/03/2011 rep. 2917, a favore di EQUITALIA MARCHE SPA con sede a Ancona, c.f. 01119160420, contro ..

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 17 mappale 54 subalterni 1-2, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3, Foglio 14 mappale 99 subalterni 7-8-12-16-17.

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, Trascrizione del 09.03.2012, reg. part. 2390, reg. gen. 3368, atto del 19/01/2012 rep. 656, a favore di ..

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 17 mappale 54 subalterni 1-2, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3, Foglio 14 mappale 99 subalterni 7-8-12-16-17.

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, Trascrizione del 26.05.2014, reg. part. 4535, reg. gen. 5932, atto del 16/01/2014 rep. 15272/1, a favore di .. con s ..

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3, Foglio 14 mappale 99 subalterni 7-8-12-16-17.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Trascrizione del 27.11.2018, reg. part. 1905, reg. gen. 13505, atto del 21/11/2018 rep. 782/6318, a favore di ..

Capitale: 486.018,74 €

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 16 mappale 151 subalterni 36-38-39-40-41, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3, Foglio 18 mappale 257 subalterni 96-118-119-121-117.

Ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia, Trascrizione del 27.11.2018, reg. part. 1905, reg. gen. 13505, atto del 22/05/2001 rep. 66444/20811, a favore di ..

Capitale: 25.822,84 €

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3,

Atto esecutivo o cautelare - verbale, Trascrizione del 09/03/2012, reg. part. 2390, reg. gen. 3368. atto del 19/01/2012 rep. 656, a favore di _____ con

----- c.f.

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 17 mappale 54 subalterni 1-2, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3, Foglio 14 mappale 99 subalterni 7-8-12-16-17.

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale, Trascrizione del 14/05/2025, reg. part. 5488, reg. gen. 7324, atto del 22/02/2024, a favore di _____

Capitale: 320.000,00 €

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 18 mappale 97 subalterno 3, Foglio 18 mappale 97 subalterno 96-97-98-123-124-73-126-127-128-117, Foglio 16 mappale 151 subalterno 36-38-39-40-41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, Trascrizione del 03/08/2021, reg. part. 9259, reg. gen. 11840, atto del 09/06/2021 rep. 1328, a favore di _____

Grava: le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati del comune di Appignano, Foglio 18 mappale 97 subalterni 3, Foglio 14 mappale 99 subalterni 7-8-12-16-17.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un condominio né la individuazione dei millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 11/04/2007 a Macerata con reg. part. 3833, reg. gen. 6103, atto del 23/03/2007 rep. 83950/28988.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **n.2830 del 24/09/1997**, intestata a :

E. 687/A per manutenzione straordinaria copertura e tinteggiatura.

DIA **N. prot. 2841 del 14/04/2000**, intestata a _____ per lavori di manutenzione straordinaria piano terra.

DIA **N. prot. 2463 del 08/04/2002**, intestata a _____ per lavori di manutenzione straordinaria piano terra - variante.

ORDINANZA DI INAGIBILITA' E SGOMBERO DELL'EDIFICIO – **ordinanza n. 13 del 12/04/2014 prot. n. 2828** a causa di un crollo di una parte del soffitto tra piano terra e piano primo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28/11/2011 – adeguato alla delibera giunta provinciale n. 87 del 27/03/2012, l'immobile ricade in zona A1 – P.P.C.S. Piano Particolareggiato del Centro Storico - Art. 35.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa indicazione dei divisori interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €.300,00
- Diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APE non redatta (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione del certificato di prestazione energetica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Attestazione di prestazione energetica di immobile (APE): €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona di centro storico ed è inserita nel contesto del vecchio nucleo di Appignano, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato posto al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra di tipo a schiera posto nel centro storico di Appignano. La struttura è in muratura portante ed il locale è composto da una stanza più ampia a destinazione negozio ed è presente un bagno con un antibagno. C'è un unico infisso consistente nella porta finestra di ingresso in alluminio. Le rifiniture interne ed esterne sono caratteristiche di un locale inserito all'interno di un contesto di centro storico. Al suo interno inoltre un travetto secondario in legno del piano primo è danneggiato causando la caduta di qualche detrito in laterizio.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile lorda	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,00	x	550,00	=	17.600,00
					<hr/> <hr/> 17.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona Appignano.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Appignano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	negozio	32,00	0	17.600,00	17.600,00
				17.600,00 €	17.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.740,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 160,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.500,00**