



TRIBUNALE DI MACERATA

Procedura n. 8/2025

Liquidazione del Sovraindebitato: Borgiani Teresa

Giudice: 

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

INDICE

- 1. Premesse**
- 2. Quesito per il CTU**
- 3. Lotto 1 – Appartamento in Matelica (MC), Via San Francesco n. 2**
 - 3.1 Identificazione dei beni oggetto di vendita
 - 3.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione
 - 3.3 Sopralluoghi
 - 3.4 Stato di possesso del bene
 - 3.5 Formalità, vincoli ed oneri
 - 3.6 Certificazioni e altra documentazione
 - 3.7 Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità
 - 3.8 Spese e informazioni per l'acquirente
 - 3.9 Atti di provenienza – titoli di proprietà
 - 3.10 Metodo di valutazione e scheda di valutazione
 - 3.11 Valutazione del lotto
- 4. Lotto 2 – Magazzino in Matelica (MC), Via Giacomo Venanzia n. 75**
 - 4.1 Identificazione dei beni oggetto di vendita
 - 4.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione
 - 4.3 Sopralluoghi
 - 4.4 Stato di possesso del bene
 - 4.5 Formalità, vincoli ed oneri
 - 4.6 Certificazioni e altra documentazione
 - 4.7 Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità
 - 4.8 Spese e informazioni per l'acquirente
 - 4.9 Atti di provenienza – titoli di proprietà
 - 4.10 Metodo di valutazione e scheda di valutazione
 - 4.11 Valutazione del lotto
- 5. Allegati**

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 10 settembre 2025, il sottoscritto Geometra Stefano Serafini, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al [REDACTED] assicurato con la compagnia [REDACTED] [REDACTED] con scadenza in data [REDACTED] a seguito di nomina accettata in data 10 settembre 2025 attraverso il deposito, con modalità telematica, del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti nel Comune di Matelica (MC) ed, esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- certificazioni e altra documentazione;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- atti di provenienza e la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- il metodo di valutazione degli immobili;
- la formazione e valutazione dei lotti.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. LOTTO 1 – APPARTAMENTO IN MATELICA (MC), VIA SAN FRANCESCO N. 2

3.1 Identificazione dei beni oggetto di vendita

Appartamento sito in Comune di Matelica (MC), Via San Francesco n. 2, piano secondo, censito al foglio **54**, particella **158** sub. **6**, cat. A/3, rendita € 348,61.

Quote di proprietà:

Borgiani Teresa [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

PRECISAZIONE

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria per la quota di

1/2 degli immobili oggetto di stima, ha reso in data 13.04.2026 apposita dichiarazione (allegato G.2), con la quale:

- presta il proprio consenso alla vendita competitiva per l'intero (1/1) del compendio immobiliare, comprendente anche la sua quota;
- affida alla procedura concorsuale la propria quota di 1/2, chiedendo il riconoscimento della quota parte del ricavato al netto di spese ed oneri;
- si impegna a consentire l'accesso, a non ostacolare la vendita, a non disporre degli immobili e a consegnarli liberi da persone e cose a richiesta degli Organi della Procedura.

Tale dichiarazione è stata acquisita dal sottoscritto C.T.U. ed è considerata ai fini della valutazione in regime di **piena proprietà (100%)**.

3.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione della singola unità immobiliare

Il fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste su un lotto di terreno avente superficie catastale complessiva pari a circa mq 130, comprensiva dell'area di sedime.

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Matelica (MC), in Via San Francesco n. 2, ed è delimitato a Nord/Ovest dal tracciato di Via Venezian e a Sud/Ovest dal tracciato di Via San Francesco (vedi allegato I).

Il fabbricato, edificato in epoca remota, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è realizzato in muratura portante, con copertura a falde e manto di coppi. Il prospetto principale si presenta intonacato, con finiture in discreto stato di conservazione. I vari livelli sono collegati da un vano scala condominiale, composto da due rampe e da un corridoio intermedio comune, con accesso diretto da Via San Francesco. Al piano secondo, ove è ubicata l'unità oggetto di stima, sono presenti due appartamenti che condividono un pianerottolo di ingresso comune.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è posta al piano secondo, presenta tre lati liberi e una superficie coperta di circa mq 80. L'altezza interna è variabile, compresa tra m 1,85 e m 2,80.

La distribuzione interna è così articolata: dall'ingresso condominiale si accede a un disimpegno non finestrato e da tale ambiente si accede, tramite due distinti vani porta, uno alla cucina e sala da pranzo e l'altro ad un corridoio di distribuzione della zona notte, composta da due camere da letto e un bagno.

Completa la proprietà un w.c. esterno, posto sul pianerottolo comune, accessibile direttamente dallo stesso. I bagni risultano rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa m 2,20 e sono dotati dei consueti apparecchi igienico-sanitari (vedi allegato I).

Detto immobile confina a Nord/Ovest con Via Venezian, a Nord/Est con il fabbricato identificato alla p.lla 159, a Sud/Est con il fabbricato identificato alla p.lla 170, a Sud/Ovest con Via San Francesco, salvo altri.

Stato di conservazione e manutenzione: l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e, allo stato attuale, si presenta in buono stato di conservazione.

Impianti tecnologici: impianti con tubazioni sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da caldaia installata in cucina.

Finiture: pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti in ceramica. È installato un portoncino d'ingresso blindato.

Valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 50.000,00.

3.3 Sopralluoghi

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 9 marzo 2026.

3.4 Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Borgiani Teresa in qualità di comproprietario. Alla medesima data è stato acquisito certificato di stato di famiglia e di residenza (allegato A.1). Non risultano contratti di locazione.

3.5 Formalità, vincoli ed oneri

Non risultano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'acquirente:

– iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio ██████████ di Firenze in data 3 maggio 2016, repertorio 486, raccolta 6316, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 4 maggio 2016 al n. 799 a favore di ██████████ contro Borgiani Teresa, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; importo ipoteca: € 67.303,04; importo capitale: € 33.651,52; durata ipoteca: anni (allegato B.2);

– trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Macerata in data 8 luglio 2025, repertorio 43, raccolta 2025, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 16 luglio 2025 al n. 8236 a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata, contro Borgiani Teresa, derivante da sentenza di apertura di liquidazione controllata (allegato B.3).

3.6 Certificazioni e altra documentazione

È stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. ██████████ in data 28 marzo 2026, con EPgl,nren pari a 155,45 kWh/m² anno e classe energetica E (allegato F.1).

È stato inoltre predisposto ed allegato elaborato grafico dello stato attuale (allegato G.1).

3.7 Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità

Situazione edilizia: dagli atti depositati presso il Comune di Matelica risulta:

- Denuncia Inizio Attività n. 9748 del 20 maggio 2008 per opere di manutenzione straordinaria (allegato C.1);
- Certificato di agibilità n. 14147 del 9 settembre 2009 (allegato C.2).

Situazione urbanistica:

L'immobile oggetto di perizia ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.), ed è individuato nell'isolato n. 20. Secondo la classificazione riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), l'immobile rientra nelle seguenti categorie: classe EBO – edifici di interesse storico-ambientale; classe EBR – edifici della classe EBO già ristrutturati con pesanti manomissioni. Ai sensi dell'art. 21 delle NTA, gli edifici in classe EBO sono soggetti prevalentemente a interventi conservativi, con finalità di tutela dell'impianto storico originario. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ristrutturazione edilizia, anche rilevante, purché senza demolizione e ricostruzione, con obbligo di conservazione delle strutture murarie originarie e degli eventuali elementi di pregio storico-ambientale. Gli interventi sulle facciate devono essere puntualmente definiti negli elaborati progettuali; sono ammesse demolizioni limitate per porzioni strutturalmente compromesse, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico.

Con riferimento all'art. 23 delle NTA, gli edifici classificati EBR, pur derivando dalla classe EBO, risultano già interessati da interventi edilizi che ne hanno compromesso in parte i caratteri originari; per tali immobili è privilegiato il mantenimento dello stato di fatto, sono ammessi interventi finalizzati al recupero degli elementi originari ancora riconoscibili ed è consentita una rilettura architettonica compatibile con il contesto storico, mediante l'impiego di materiali e soluzioni coerenti con l'ambiente del centro storico.

Situazione catastale:

sono stati acquisiti estratto di mappa (allegato D.1),

visura catastale (allegato D.2);

planimetria catastale della p.lla 158 sub. 6 (allegato D.3).

L'immobile risulta conforme allo stato di fatto rispetto ai dati catastali e alle planimetrie in atti.

Giudizi di conformità: l'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio, catastale e urbanistico. Non sono emerse opere abusive né necessità di sanatoria.

3.8 Spese e informazioni per l'acquirente

Alla data della presente relazione non risultano spese straordinarie.

3.9 Atti di provenienza – titoli di proprietà

Anteriormente al ventennio, la proprietà risultava così intestata:

- [REDACTED] per la nuda proprietà;
- [REDACTED] per il diritto di usufrutto.

Successivamente, con dichiarazione di successione per morte di [REDACTED] registrata a Tolentino in data 6 luglio 2005 al n. 277, vol. 163, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 22 agosto 2005 al n. 7905, la quota di 1/1 della nuda proprietà è stata devoluta a [REDACTED] Borgiani Teresa e [REDACTED] nella misura di 1/4 ciascuno (allegato E.1).

Ancora successivamente, con dichiarazione di successione per morte di [REDACTED] registrata a Tolentino in data 22 agosto 2006 al n. 436, vol. 164, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 6 novembre 2006 al n. 11853, la quota pari a 250/1000 dell'usufrutto è stata devoluta a [REDACTED] (allegato E.2).

Infine, con dichiarazione di successione [REDACTED] registrata a Tolentino in data 14 settembre 2021 al n. 397033, vol. 88888/21, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 15 settembre 2021 al n. 1055, la quota pari a 2/4 della piena proprietà è stata devoluta a [REDACTED] e Borgiani Teresa (allegato E.3).

L'intestazione dei beni è conforme alla sequenza dei trasferimenti di proprietà intervenuti nell'ultimo ventennio e la documentazione ipocatastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. risulta coerente con i dati effettivi desunti dalle visure. I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

3.10 Metodo di valutazione e scheda di valutazione

Esperite 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 il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

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

- contattare professionisti;
- consultare l'applicazione ComparabilItalia per la ricerca di vendite di immobili simili nella 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 gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale, come accertato in sede di sopralluogo;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

3.11 Valutazione del lotto

Appartamento sito in Matelica (C.F. foglio 54 p.lla 158 sub. 6)

piano secondo mq. 80 x € 625,00 € **50.000,00**

Il valore di stima è € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

4. LOTTO 2 – MAGAZZINO IN MATELICA (MC), VIA GIACOMO VENANZIA N. 75

4.1 Identificazione dei beni oggetto di vendita

Magazzino sito in Comune di Matelica (MC), Via Giacomo Venanzia n. 75, piano terra, censito al foglio **54**, particella **158** sub. **1**, cat. C/2, rendita € 16,78.

Quote di proprietà:

Borgiani Teresa [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

PRECISAZIONE

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria per la quota di

1/2 degli immobili oggetto di stima, ha reso in data 13.04.2026 apposita dichiarazione (allegata sub **G.2**), con la quale:

- presta il proprio consenso alla vendita competitiva per l'intero (1/1) del compendio immobiliare, comprendente anche la sua quota;
- affida alla procedura concorsuale la propria quota di 1/2, chiedendo il riconoscimento della quota parte del ricavato al netto di spese ed oneri;
- si impegna a consentire l'accesso, a non ostacolare la vendita, a non disporre degli immobili e a consegnarli liberi da persone e cose a richiesta degli Organi della Procedura.

Tale dichiarazione è stata acquisita dal sottoscritto C.T.U. ed è considerata ai fini della valutazione in regime di **piena proprietà (100%)**.

4.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione *della singola unità immobiliare*

Il fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste su un lotto di terreno avente superficie catastale complessiva pari a circa mq 130, comprensiva dell'area di sedime.

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Matelica (MC), in Via San Francesco n. 2, ed è delimitato a Nord/Ovest dal tracciato di Via Venezian e a Sud/Ovest dal tracciato di Via San Francesco (vedi allegato I).

Edificato in epoca remota, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è realizzato in muratura portante, con copertura a falde e manto di coppi. Il prospetto principale si presenta intonacato, con finiture in discreto stato di conservazione. I vari livelli sono collegati da un vano scala condominiale, composto da due rampe e da un corridoio intermedio comune, con accesso diretto da Via San Francesco. Al piano secondo, ove sono ubicati gli appartamenti di cui al Lotto 1, sono presenti due unità abitative che condividono un pianerottolo di ingresso comune.

L'unità immobiliare ad uso magazzino è ubicata al piano terra, con accesso carrabile diretto dalla pubblica Via Venezian n. 75, tramite un infisso in ferro. L'immobile si sviluppa su un unico ambiente, per una superficie complessiva di circa mq 15, con altezza interna variabile da m 2,10 a m 3,10 (vedi allegato I).

Detto immobile confina a Nord/Ovest con Via Venezian, a Nord/Est con immobile identificato alla p.lla 158, a Sud/Est con immobile identificato alla p.lla 158, a Sud/Ovest con immobile identificato alla p.lla 158, salvo altri.

Lo stato di conservazione generale risulta modesto, coerente con la destinazione d'uso. L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico realizzati in forma rudimentale. Le pareti risultano rifinite con intonaco grezzo, mentre la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

Valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.300,00.

4.3 Sopralluoghi

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 9 marzo 2026.

4.4 Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Borgiani Teresa in qualità di comproprietario. Alla medesima data è stato acquisito certificato di stato di famiglia e di residenza (allegato A.1). Non risultano contratti di locazione

4.5 Formalità, vincoli ed oneri

Non risultano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'acquirente:

– iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio ██████████ di Firenze in data 3 maggio 2016, repertorio 486, raccolta 6316, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 4 maggio 2016 al n. 799 a favore di ██████████ contro Borgiani Teresa, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; importo ipoteca: € 67.303,04; importo capitale: € 33.651,52; durata ipoteca: anni (allegato B.2);

– trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Macerata in data 8 luglio 2025, repertorio 43, raccolta 2025, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 16 luglio 2025 al n. 8236 a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata, contro Borgiani Teresa, derivante da sentenza di apertura di liquidazione controllata (allegato B.3).

4.6 Certificazioni e altra documentazione

Per la tipologia di destinazione (magazzino, cat. C/2) e per la normativa vigente in materia di prestazione energetica degli edifici, non è richiesta la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

È stato predisposto ed allegato elaborato grafico dello stato attuale (allegato G.3).

4.7 Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Matelica è emerso che non risultano pratiche edilizie che riguardino il magazzino in questione.

Situazione urbanistica: l'immobile oggetto di perizia ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.), ed è individuato nell'isolato n. 20. Secondo la classificazione riportata nelle NTA, l'immobile rientra nelle categorie EBO (edifici di interesse storico-ambientale) ed EBR (edifici della classe EBO già ristrutturati con pesanti manomissioni). Valgono le medesime prescrizioni urbanistiche riportate per il Lotto 1.

Situazione catastale: sono stati acquisiti estratto di mappa (allegato D.1), visura catastale (allegato D.2) e planimetria catastale della p.lla 158 sub. 1 (allegato D.4). L'immobile non è conforme allo stato di fatto rispetto ai dati catastali e alle planimetrie in atti, per diversa distribuzione interna.

Giudizi di conformità:

– conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Per la regolarizzazione edilizia si stima necessario presentare pratica CILA per manutenzione straordinaria (diversa distribuzione interna), con costo indicativo pari a € 1.000,00;

– conformità catastale: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/01/1963, n. T3115, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per diversa distribuzione interna. Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è quello rappresentato nell'allegato G.2 – elaborato grafico, redatto sulla base dei rilievi effettuati in loco.

Per la regolarizzazione catastale si rende necessaria la presentazione di pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, con aggiornamento della planimetria conforme allo stato dei luoghi. Il costo indicativo di tale variazione catastale è stimato in € 500,00;

– conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme;

4.8 Spese e informazioni per l'acquirente

Non vengono segnalate spese ulteriori specifiche a carico dell'acquirente, oltre alle ordinarie spese di gestione dell'immobile e ai costi di regolarizzazione delle difformità indicati al paragrafo 4.7.

4.9 Atti di provenienza – titoli di proprietà

La catena dei trasferimenti di proprietà del magazzino segue la medesima sequenza descritta per il Lotto 1, trattandosi di beni ricompresi nel medesimo compendio immobiliare.

4.10 Metodo di valutazione e scheda di valutazione

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 il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

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

- contattare professionisti;
- consultare l'applicazione ComparabilItalia per la ricerca di vendite di immobili simili nella 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 gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale, come accertato in sede di sopralluogo;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

4.11 Valutazione del lotto

Magazzino sito in Matelica (C.F. foglio 54 p.lla 158 sub. 1)

piano secondo mq. 15 x € 312,50 € **4.687,50**

Il valore di stima viene arrotondato in € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

In considerazione, tuttavia, delle difformità edilizie e catastali rilevate e dei relativi costi di regolarizzazione (stimati complessivamente in € 1.500,00, di cui

- € 1.000,00 per pratica edilizia CILA;
- € 500,00 per pratica catastale DOCFA)

il valore di mercato effettivo del bene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova viene rideterminato detraendo i predetti oneri, per un importo pari a € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00).

Macerata, lì 14/04/2026

Il Consulente

Geom. Stefano Serafini

Stefano Serafini

5. ALLEGATI

- A.1 – Certificato di stato di famiglia e di residenza.
- B.1 – Elenco sintetico delle formalità.
- B.2 – Iscrizione ipotecaria.
- B.3 – Trascrizione pregiudizievole.
- C.1 – Denuncia Inizio Attività n. 9748 del 20 maggio 2008.
- C.2 – Certificato di agibilità n. 14147 del 9 settembre 2009.
- D.1 – Estratto di mappa.
- D.2 – Visura catastale.
- D.3 – Planimetria catastale p.lla 158 sub. 6.
- D.4 – Planimetria catastale p.lla 158 sub. 1.
- E.1 – Dichiarazione di successione R.P. 7905 in data 22 agosto 2005.
- E.2 – Dichiarazione di successione R.P. 11853 in data 6 novembre 2006.
- E.3 – Dichiarazione di successione R.P. 1055 in data 15 settembre 2021.
- F.1 – Attestato di Prestazione Energetica.
- G.1 – Elaborato grafico Lotto 1.
- G.2 – Dichiarazione impegno vendita.
- G.3 – Elaborato grafico Lotto 2.
- H – Documentazione fotografica.

Macerata, lì 14/04/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Stefano Serafini

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati

Stefano Serafini

La sottoscritta sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di comproprietaria per la quota di 1/2 dei seguenti beni immobili

1) Appartamento sito in Comune di Matelica (MC), Via San Francesco n. 2, piano secondo, censito al foglio 54, particella 158 sub. 6, cat. A/3, rendita € 348,61;

2) Magazzino sito in Comune di Matelica (MC), Via Giacomo Venanzia n. 75, piano terra, censito al foglio 54, particella 158 sub. 1, cat. C/2, rendita € 16,78.

PREMESSO

Che la Sig. Borgiani Teresa, nata a [REDACTED] e residente a [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/2 degli immobili sopra descritti, è stata assoggettata a Procedura di Liquidazione controllata del Sovraindebitato rubricata al n. 8/2025 Tribunale di Macerata, in forza di Sentenza n 43/2025 emessa dal Tribunale di Macerata in data 09/07/2025.

Che per effetto di tale evento la quota di comproprietà della Sig.ra Borgiani Teresa dovrà essere assoggettata a vendita competitiva da parte degli Organi della Procedura.

Che è proprio specifico interesse acconsentire a che gli immobili di cui è attuale comproprietaria vengano posti in vendita competitiva per l'intero, comprensivi pertanto anche della quota di sua proprietà, ai fini del miglior potenziale realizzo.

Tanto premesso la scrivente, come sopra identificata

SI IMPEGNA

in via definitiva ed irrevocabile:

ad affidare alle vendite competitive che verranno gestite dalla Procedura Concorsuale in oggetto anche la quota di 1/2 dei seguenti immobili di sua proprietà:

1) Appartamento sito in Comune di Matelica (MC), Via San Francesco n. 2, piano secondo, censito al foglio 54, particella 158 sub. 6, cat. A/3, rendita € 348,61;

-2) Magazzino sito in Comune di Matelica (MC), Via Giacomo Venanzia n. 75, piano terra, censito al foglio 54, particella 158 sub. 1, cat. C/2, rendita € 16,7

al fine di consentire la vendita competitiva della integrale quota di 1/1 dei predetti immobili, con richiesta di rimborso a proprio favore della quota parte del ricavato al netto delle spese e degli oneri prededucibili gravanti sull'intero immobile e delle relative eventuali spese di

gestione delle vendite secondo quanto verrà disposto dagli Organi della Procedura Concorsuale.

Si impegna altresì a consentire libero accesso all'immobile, a non frapporre ostacoli di sorta rispetto al perfezionamento della vendita, a non compiere atti di trasferimento o concessione in godimento dei predetti beni immobili

ed a consegnarli liberi e vuoti da persone e cose a semplice richiesta degli Organi della Procedura.

Matelica, 13.04.2026

IN FEDE

[Redacted signature]

[Redacted signature]