

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: flaviogiorcini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorcini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 22/2024

DITTA: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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



TRIBUNALE DI MACERATA

Liquidazione Giudiziale n° 22/2024

Ditta: [REDACTED]

Con incarico conferito dall'avv. Michela Forti, Curatore della Liquidazione Giudiziale 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 coadiutore per la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale nonché per l'identificazione e la stima dei beni immobili che risultano intestati alla società in liquidazione giudiziale.

I quesiti postimi dal Curatore erano i seguenti:

- 1) **identificare i beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali;**
- 2) **descrivere i beni oggetto di stima;**
- 3) **esprimere l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita;**
- 4) **descrivere lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, dei titoli in base ai quali è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;**
- 5) **verificare 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) **verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 7) **verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stesso nonché la verifica della attuale agibilità anche in considerazione degli eventi sismici da ultimo verificatesi;**
- 8) **stimare i costi per eventuali lavori di ultimazione delle varie unità immobiliari;**
- 9) **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;**
- 10) **accertare se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;**
- 11) **indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;**
- 12) **precisare se spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;**



- 13) stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro e precisare, per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile e per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili acquisiti alla procedura in oggetto sono tutti collocati nel Comune di Potenza Picena, Provincia di Macerata, e consistono in:

- 1) **area urbana, n° 4 posti auto scoperti e frustolo di terreno** ubicati in C.da Casette Antonelli n° 20 identificati al **C.F.** al foglio **39** con le p.lle **483 sub. 90/91/92/93/94** e al **C.T.** al foglio **39** con la p.lla **482**;
- 2) **magazzino** ubicato in via Vincenzo Bellini n° 85 identificato al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **311 sub. 24**;
- 3) **ufficio** ubicato in via Gioacchino Rossini n° 150 identificato al **C.F.** al foglio **51** con la p.lla **557 sub. 74**;
- 4) **lotto di terreno edificabile** ubicato su Strada Provinciale Montecanepino, SP 75, identificato al **C.T.** al foglio **51** con le p.lle **300/301/302/303**.

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A.1) IMMOBILI URBANI

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Potenza Picena in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede in Potenza Picena (MC), c.f. 00106990435, proprietà per 1/1;

e sono distinti:

al Foglio **39** con le p.lle:

- **483 sub. 90**, l'**area urbana**, categoria F/1, consistenza 5 m², Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T;
- **483 sub. 91**, un **posto auto scoperto**, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie totale 13 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T;
- **483 sub. 92**, un **posto auto scoperto**, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie totale 13 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T;
- **483 sub. 93**, un **posto auto scoperto**, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie totale 13 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T;
- **483 sub. 94**, un **posto auto scoperto**, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie totale 14 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T.

B.C.N.C. a tutti i subalterni è la p.lla **483 sub. 65**.

al Foglio **41** con le p.lle:

- **311 sub. 24**, il **magazzino**, Zona Censuaria 2, categoria C/2, classe



1, consistenza 10 m², superficie totale 12 m², rendita Euro 10,85, via Bellini Vincenzo n° 85, piano S1.

Nella planimetria catastale in atti sono indicati come comuni i passaggi posti al piano S1.

- **557 sub. 74**, l'*ufficio*, Zona Censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, superficie totale 194 m², superficie totale escluse aree esterne 194 m², rendita Euro 2.664,92, via Gioacchino Rossini n° 168, piano T.

B.C.N.C. sono le p.lle:

- **557 sub. 25**, corti ed atri;
- **557 sub. 26**, porticato di uso pubblico;
- **557 sub. 70**, corsia garage.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile p.lla **557 sub. 74** si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2006 n° MC01375530 in atti dal 01/12/2006 COSTITUZIONE (n° 5681.1/2006), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

Nello specifico risulta modificata la distribuzione interna nei seguenti vani:

- ingresso del piano terra, in quanto è stato realizzato un nuovo divisorio;
- archivio-deposito del piano S1, dove è stata chiusa con un divisorio una nicchia in corrispondenza dell'angolo Sud/Est.

In aggiunta la scala interna di collegamento tra i piani terra e S1 presenta una diversa conformazione poiché sono stati eliminati i gradini intermedi nei pianerottoli (c.d. gradini a piè d'oca) e le altezze interne sono di m. 2,72 al piano terra e m. 2,40 al piano S1.

L'esatta conformazione dell'immobile è quella riportata e visibile nell'allegato "**A.2 - elaborato grafico**" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

Per regolarizzare la situazione catastale occorrerà redarre e presentare all'Agenzia delle Entrate una nuova planimetria che riporti fedelmente l'attuale stato dell'immobile.

A.2) TERRENI

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Potenza Picena in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede in Potenza Picena (MC), c.f. 00106990435, proprietà per 1/1;

e sono distinti:

al foglio **39** con la p.lla **482**, qualità vigneto, classe 2, superficie 190 m², reddito dominicale Euro 0,88, reddito agrario Euro 0,98;

Precisazioni

Dagli accertamenti effettuati (*vedi quanto riportato al successivo punto C.1.6*) è



emerso che tale p.lla **non è di proprietà della società in liquidazione giudiziaria ma del Comune di Potenza Picena e pertanto non verrà trattata nel presente elaborato peritale**.

al foglio **51** con le p.lle:

- **300**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 810 m², reddito dominicale Euro 6,07 (Lire 11.745), reddito agrario Euro 5,23 (Lire 10.125);
- **301**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 145 m², reddito dominicale Euro 1,09 (Lire 2.103), reddito agrario Euro 0,94 (Lire 1.813);
- **302**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 222 m², reddito dominicale Euro 1,66 (Lire 3.219), reddito agrario Euro 1,43 (Lire 2.775);
- **303**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 3 m², reddito dominicale Euro 0,02 (Lire 44), reddito agrario Euro 0,02 (Lire 38).

B) CONFINI

B.1) IMMOBILI IN C.DA CASSETTE ANTONELLI N° 20

B.1.1) Area urbana - Foglio 39 P.lla 483 sub. 90

Confina:

- sul lato Nord, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED] p.lla 483 sub. 91;
- sul lato Est, con via Casette Antonelli;
- sul lato Sud, con proprietà Comune di Potenza Picena p.lla 458;
- sul lato Ovest, con BCNC p.lla 483 sub. 65, salvo altri.

B.1.2) Posto auto scoperto - Foglio 39 P.lla 483 sub. 91

Confina:

- sul lato Nord, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED] p.lla 483 sub. 92;
- sul lato Est, con via Casette Antonelli;
- sul lato Sud, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED] p.lla 483 sub. 90;
- sul lato Ovest, con BCNC p.lla 483 sub. 65, salvo altri.

B.1.3) Posto auto scoperto - Foglio 39 P.lla 483 sub. 92

Confina:

- sul lato Nord, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED] p.lla 483 sub. 93;
- sul lato Est, con via Casette Antonelli;
- sul lato Sud, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED] p.lla 483 sub. 91;
- sul lato Ovest, con BCNC p.lla 483 sub. 65, salvo altri.

B.1.4) Posto auto scoperto - Foglio 39 P.lla 483 sub. 93

Confina:

- sul lato Nord, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED] p.lla 483 sub. 94;
- sul lato Est, con via Casette Antonelli;
- sul lato Sud, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED]



p.lla 483 sub. 92;
sul lato Ovest, con BCNC p.lla 483 sub. 65, salvo altri.

B.1.5) Posto auto scoperto - Foglio 39 P.lla 483 sub. 94

Confina:

- sul lato Nord, con BCNC p.lla 483 sub. 3;
- sul lato Est, con via Casette Antonelli;
- sul lato Sud, con residua proprietà [REDACTED] ■ [REDACTED] [REDACTED]
p.lla 483 sub. 93;
- sul lato Ovest, con BCNC p.lla 483 sub. 65, salvo altri.

B.2) IMMOBILE IN VIA VINCENZO BELLINI N° 85

Magazzino - Foglio 41 P.lla 311 sub. 24

Confina:

- sul lato Nord con vano scala condominiale;
- sul lato Est con distacco condominiale;
- sul lato Ovest con disimpegno comune, salvo altri.

B.3) IMMOBILE IN VIA GIOACCHINO ROSSINI N° 150

Ufficio - Foglio 41 P.lla 557 sub. 74

Al piano terra confina:

- sul lato Nord/Ovest, con proprietà COAL Società Cooperativa a R.L. con sede in Camerano (AN) p.lla 557 sub. 27;
- sul lato Nord/Est, con proprietà COAL Società Cooperativa a R.L. con sede in Camerano (AN) p.lla 557 sub. 27;
- sul lato Sud/Est, con BCNC p.lla 557 sub. 72 e BCNC p.lla 557 sub. 25;
- sul lato Sud/Ovest, con BCNC p.lla 557 sub. 26, salvo altri.

B.4) LOTTO EDIFICABILE - Foglio 51 P.lle 300/301/302/303

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con proprietà Regione Campania p.lle 266, 268, 271;
- sul lato Nord/Est con proprietà Ortenzi Zita p.lle 287, 288;
- sul lato Sud con proprietà Regione Campania p.lla 258;
- sul lato Sud/Ovest con proprietà Regione Campania p.lla 267, salvo altri.

C) PROVENIENZA

C.1) AREA URBANA Foglio 39, p.lla 483 sub. 90 - POSTI AUTO SCOPERTI Foglio 39 p.lle 483 sub. 91/92/93/94 – FRUSTOLO DI TERRENO Foglio 39 p.la 482

C.1.1) Detti immobili sono compresi in una più ampia area che anteriormente al ventennio risultava di proprietà:

- per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Grottazzolina (AP) li 07/02/1970, c.f. [REDACTED];
- per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a Fermo (AP) li 02/01/1956, c.f. [REDACTED];

ed era distinta al **C.T.** del Comune di Potenza Picena:
al foglio **39** con le p.lle:

- **456** della sup. di mq. 90
- **457** della sup. di mq. 380



- **458** della sup. di mq. 45
 - **460** della sup. di mq. 370
 - **461** della sup. di mq. 1.120
 - **463** della sup. di mq. 131
 - **465** della sup. di mq. 2.720
- al foglio **40** con le p.lle:
- **320** della sup. di mq. 2.480
 - **321** della sup. di mq. 310
 - **322** della sup. di mq. 1.700
 - **323** della sup. di mq. 300
 - **324** della sup. di mq. 190

C.1.2) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche li 17/11/2005, rep. 75924/10591, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 22/11/2005 al n° di Registro Particolare 10739 e al n° di Registro Generale 18446, [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto i diritti loro spettanti su detta area, pari ad 1/1 della proprietà, alla società [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC) c.f. [REDACTED].

C.1.3) La società [REDACTED] ha mutato la ragione sociale in [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC) mantenendo invariato il codice fiscale [REDACTED], con atto di trasformazione di società stipulato dal notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche li 06/07/2006, rep. 79535, e trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 17/07/2006 al n° di Registro Particolare 7850 e al n° di Registro Generale 13130.

C.1.4) Con variazione in soppressione del 16/09/2008, pratica n° MC0135620, in atti dal 16/09/2008 - VARIAZIONE D'UFFICIO - DA F.40 a F. 39 ISTANZA 135559/08 (n° 4524.1/2008) la p.lla **322** del Foglio **40** della sup. di mq. 1.700 **è stata soppressa ed ha originato** la p.lla **480** del Foglio **39** della sup. di mq. **1.700**.

C.1.5) Con variazione in soppressione del 16/09/2008, pratica n° MC0135626, in atti dal 16/09/2008 - VARIAZIONE D'UFFICIO - DA F.40 a F. 39 ISTANZA 135559/08 (n° 4525.1/2008) la p.lla **323** del Foglio **40** della sup. di mq. 300 **è stata soppressa ed ha originato** la p.lla **481** del Foglio **39** della sup. di mq. **300**.

C.1.6) Con variazione in soppressione del 16/09/2008, pratica n° MC0135628, in atti dal 16/09/2008 - VARIAZIONE D'UFFICIO - DA F.40 a F. 39 ISTANZA 135559/08 (n° 4526.1/2008) la p.lla **324** del Foglio **40** della sup. di mq. 190 **è stata soppressa ed ha originato l'attuale** p.lla **482** del Foglio **39** della sup. di mq. **190**.

Precisazioni

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Potenza Picena è scaturito che l'attuale p.lla **482** del Foglio **39** **non è di proprietà della società in liquidazione giudiziaria ma del Comune di Potenza Picena**.

Quanto sopra è emerso a seguito dell'acquisizione (vedi Allegato E.1 - Documentazione urbanistica) della convenzione edilizia del 06/06/2006, rep.



78968/11549, trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 16/06/2006 al n° di Registro Particolare 6596 e al n° di Registro Generale 11120 e registrata a Macerata li 21/06/2006 al n° 258, Mod. 1V.

Secondo quanto statuito all'art. 3 di tale convenzione la società [REDACTED] ha ceduto e trasferito gratuitamente al Comune di Potenza Picena l'area della superficie complessiva di mq. 235 con destinazione pubblica (Parcheggio) prevista dal Nuovo P.R.G. e distinta Catasto Terreni:

- al Foglio 40 con la p.lla 324
- al Foglio 39 con la p.lla 458.

Il seguente art. 4 della convenzione statuiva che per effetto della cessione *assumeva potenzialità edificatoria* l'adiacente area su cui la società ora in liquidazione giudiziale ha successivamente realizzato il più ampio complesso immobiliare identificato nell'attualità dalla p.lla 483.

La p.lla 324 del Foglio 40 risultava correttamente, prima della soppressione d'ufficio del 16/09/2008, di proprietà del Comune di Potenza Picena mentre la nuova p.lla scaturita dalla soppressione, la p.lla 482 del Foglio 39, è stata erroneamente caricata dall'ufficio in ditta [REDACTED]

C.1.7) Con tipo mappale del 23/09/2008 Pratica n° MC0138844 in atti dal 23/09/2008 (n° 138844.1/2008) le seguenti p.lle del Foglio 39:

- 457 della sup. di mq. 380
- 461 della sup. di mq. 1.120
- 480 della sup. di mq. 1.700
- 481 della sup. di mq. 300

Sono state soppresse ed è stata costituita l'attuale ENTE URBANO p.lla 483 della sup. di mq. 3.500.

C.1.8) Con variazione del 15/01/2010 Pratica n° MC0005317 in atti dal 15/01/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n° 687.1/2010) è stata costituita la p.lla 483 sub. 80, area urbana della consistenza di mq. 62.

C.1.9) Con variazione del 25/02/2013 Pratica n° MC0015604 in atti dal 25/02/2013 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n° 3292.1/2013) è stata soppressa la p.lla 483 sub. 80 e sono state costituite **le attuali p.lle 483 sub. 90/91/92/93/94.**

C.2) **MAGAZZINO Foglio 41, p.lla 311 sub. 24**

C.2.1) Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà:

- [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 02/12/1940, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 28/12/1935, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 25/12/1933, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3.

C.2.2) [REDACTED] hanno conferito i diritti loro spettanti, pari complessivamente ad 1/1



della proprietà, alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC), codice fiscale [REDACTED], con atto di trasformazione di società stipulato dal notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche li 06/07/2006, rep. 79535, e trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 17/07/2006 al n° di Registro Particolare 7850 e al n° di Registro Generale 13130.

C.3) UFFICIO Foglio 41, p.lla 557 sub. 74

C.3.1) Anteriormente al ventennio l'intero lotto di terreno su cui è stato edificato il più ampio fabbricato condominiale in cui è compreso l'immobile acquisito alla presente liquidazione giudiziale era identificato al **C.T.** al foglio **41** con le p.lle:

- **420** della superficie di mq. 1.310
 - **421** della superficie di mq. 1.260
 - **422** della superficie di mq. 1.230
- Mq. 3.800

e risultava di proprietà:

- [REDACTED] [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 28/12/1935, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 25/12/1933, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 02/12/1940, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3.

C.3.2) Con atto di regolarizzazione di società stipulato dal notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche li 27/06/1997, rep. 15971, e trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 25/07/1997 al n° di Registro Particolare 6201 e al n° di Registro Generale 8058, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno conferito i diritti loro spettanti, pari complessivamente ad 1/1 della proprietà, alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED].

C.3.3) Con variazione in soppressione del 17/04/2002, pratica n° 38, in atti dal 17/04/2002 - Tipo Mappale (n° 1105.1/2002) le p.lle **420/421/422** sono state soppresse ed è stata costituita l'attuale p.lla **557** della superficie di mq. 3.800.

C.3.4) La società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha mutato la ragione sociale in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC) mantenendo invariato il codice fiscale [REDACTED], con atto di trasformazione di società stipulato dal notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche li 06/07/2006, rep. 79535, e trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 17/07/2006 al n° di Registro Particolare 7850 e al n° di Registro Generale 13130.

C.3.5) La p.lla **557 sub. 74** è stata censita agli atti del Catasto Fabbricati con variazione del 01/12/2006 Pratica n. MC0137530 in atti dal 01/12/2006 COSTITUZIONE (n. 5681/1/2006).



C.4) LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE Foglio 51, p.lle 300/301/302/303

C.4.1) Anteriormente al ventennio l'intero immobile era identificato al **C.T.** al foglio **51** con la p.lla **216** della superficie di mq. 1.180 e risultava, dal 19/03/1981, di proprietà:

- [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 28/12/1935, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 25/12/1933, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] nato a Potenza Picena (MC) li 02/12/1940, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3.

C.4.2) Con variazione in soppressione del 05/04/1990, in atti dal 28/09/1992 - FRAZIONAMENTO (n. 783.8/1990) la p.lla **216** è stata soppressa ed ha originato le attuali p.lle:

- **300** della superficie di mq. 810
- **301** della superficie di mq. 145
- **302** della superficie di mq. 222
- **303** della superficie di mq. 3

Mq. 1.180

C.4.3) Con atto di regolarizzazione di società stipulato dal notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche li 27/06/1997, rep. 15971, e trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 25/07/1997 al n° di Registro Particolare 6201 e al n° di Registro Generale 8058, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno conferito i diritti loro spettanti, pari complessivamente ad 1/1 della proprietà, alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED].

C.4.4) La società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha mutato la ragione sociale in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC) mantenendo invariato il codice fiscale [REDACTED], con atto di trasformazione di società stipulato dal notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche li 06/07/2006, rep. 79535, e trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 17/07/2006 al n° di Registro Particolare 7850 e al n° di Registro Generale 13130.

D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

D.1) AREA URBANA Foglio 39, p.lla 483 sub. 90 - POSTI AUTO SCOPERTI Foglio 39 p.lle 483 sub. 91/92/93/94 (vedi foto n° 1/2/3/4/5 dell'allegata documentazione fotografica B.1)

Costituiscono una porzione della corte perimetrale di un fabbricato condominiale ubicato in via Casette Antonelli n° 20 che comprende 29 abitazioni, 36 garages e posti auto scoperti, 10 cantine.

L'area urbana e i posti auto scoperti formano un unico corpo che ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi che sono delimitati sul lato Est dal tracciato della via Casette Anto-



nelli e sul lato Ovest dal BCNC p.lla 483 sub. 65 ed è rifinito con pavimentazione in tappetino bituminoso.

Le superfici catastali sono le seguenti:

- Area urbana p.lla 483 sub. 90 mq. 5
- Posto auto scoperto p.lla 483 sub. 91 mq. 13
- Posto auto scoperto p.lla 483 sub. 92 mq. 13
- Posto auto scoperto p.lla 483 sub. 93 mq. 13
- Posto auto scoperto p.lla 483 sub. 94 mq. 14

Tutti gli immobili anzidetti sono sfitti ed inutilizzati.

D.2) MAGAZZINO Foglio 41, p.lla 311 sub. 24 (vedi foto n° 6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/15bis dell'allegata documentazione fotografica B.2)

E' posto al piano S1 di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Porto Potenza Picena, via Vincenzo Bellini n° 85, la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1980.

L'immobile è stato ricavato, abusivamente, delimitando con un divisorio lo spazio sottoscala in precedenza completamente aperto.

E' un unico ambiente che ha superficie coperta di mq. 14 circa, altezza interna variabile da m. 0,57 a m. 2,51, al di sotto della proiezione della soletta della scala, e variabile da m. 2,51 a m. 2,87 nella restante porzione. E' rifinito con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; pavimento con massetto in calcestruzzo cementizio; infisso di porta in lamiera di ferro; elementare impianto elettrico.

Le condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova sono normali e nell'attualità è utilizzato senza titolo dal condominio di via Vincenzo Bellini n° 85 che lo utilizza per il deposito di materiale vario.

D.3) UFFICIO Foglio 41, p.lla 557 sub. 74 (vedi foto n° 16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51 dell'allegata documentazione fotografica B.3)

Trattasi di un ufficio posto ai piani terra e interrato di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in via Gioacchino Rossini n° 150 la cui edificazione è iniziata nell'anno 2004 ed ultimata al termine dell'anno 2007.

L'intera costruzione è stata realizzata dalla società [REDACTED] [REDACTED] e si sviluppa su di una unica piastra che comprende i piani interrato e terra al di sopra della quale si elevano, per ulteriori 3 piani, 3 torri indipendenti.

E' realizzata con strutture portanti in c.a., solai in laterocemento, tamponature perimetrali con muratura a cassa vuota rifinita esternamente con intonaco tinteggiato al piano terra e a faccia vista nei piani superiori. La copertura degli spazi vuoti della piastra è piana, quella delle torri indipendenti è del tipo a quattro falde inclinate.

Il piano interrato comprende garages e porzione dell'ufficio in parola, il piano terra la restante porzione dell'ufficio e un supermercato, i piani superiori abitazioni.

I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da 3 vani scala e impianti d'ascensore separati, uno per ciascuna torre.

L'immobile acquisito alla liquidazione giudiziale ha accesso indi-



pendente dal porticato di uso pubblico posto sul lato Sud/Ovest del piano terra e presenta due pareti completamente libere che prospettano a Sud/Est e Sud/Ovest. Le restanti pareti sono buie in quanto confinanti con il vano scala condominiale e il supermercato.

Il piano terra è adibito ad ufficio ed ha in pianta forma articolata, superficie coperta di mq. 160 circa e altezza, misurata al di sotto della controsoffittatura in cartongesso, di m. 2,72.

Lo spazio interno è suddiviso in vari ambienti che sono adibiti a ingresso, disimpegno, n° 3 uffici, anti-wc e wc. Detti vani sono rifiniti con materiali di buona qualità che comprendono pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, pareti interne in vetro, infissi di finestra in alluminio anodizzato completi di vetri-camera, pavimenti in legno, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di condizionamento ha le tubazioni posizionate nell'interspazio tra il controsoffitto e il sovrastante solaio in latero-cemento. Nell'attualità non è funzionante.

I servizi sono privi di aperture esterne, hanno le pareti perimetrali rivestite in parte con elementi in ceramica e recano installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata.

In corrispondenza dell'angolo Est è posta la scala interna di accesso alla porzione di immobile ubicato al **piano interrato** che ha superficie coperta di mq. 129 circa, altezza di m. 2,40 e comprende corridoio-disimpegno, archivio-deposito, magazzino, spogliatoio, anti-wc e wc.

Il vano spogliatoio ha accesso anche dall'esterno tramite una scala esclusiva a due rampanti posta sul lato Nord/Est.

Il vano magazzino ha accesso anche dalla corsia dei garages tramite un vano di porta posto sulla parete Sud/Ovest.

I vari ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti in ceramica; infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri-camera, impianti elettrico ed idrico con tubazioni sottotraccia. La scala di collegamento con il piano terra ha struttura metallica e gradini e pianerottoli in vetro.

Per quanto attiene alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile esse sono:

- buone, per la porzione posta al piano terra ad eccezione dell'impianto di climatizzazione che è rotto e non funzionante;
- normali, per la porzione posta al piano interrato ad eccezione dei fenomeni di risalita di umidità per capillarità e infiltrazioni idriche che sono evidenti nelle pareti dei vari ambienti.

L'immobile è nell'attualità utilizzato dalla società ■■■■■■■■
■■■■■■■■ con sede a Potenza Picena, via Rossini n° 150, c.f.
01570460434, sulla scorta del contratto di locazione (*vedi Allegato G*)
del 01/01/2016 registrato all'Agenzia delle Entrate, Sportello di
Civitanova Marche li 29/01/2016 al n° 774 Mod. 3T.

Nel capitolo PREMESSO del citato contratto è riportato:

- a) che la società "██████████ ██████████ ██████████" è esclusiva proprietaria di un immobile ad uso ufficio sito in Potenza Picena, via



Rossini, 150 distinto al NCEU al foglio 41 part. 557 sub. 74;

- b) che la società "██████████ ██████████ ██████████" è interessata a concedere in affitto alla società "██████████ ██████████ ██████████" l'immobile di cui al sub. a) riservandosi l'uso di una porzione dello stesso posta al piano interrato di superficie lorda pari a mq. 42;
- c) che la società "██████████ ██████████ ██████████" è intenzionata ad assumere in affitto l'immobile di cui sub. a) b).

La locazione ha durata di anni 6 più 6 con inizio dal giorno 31/12/2015.

Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui, oltre iva, da pagarsi in rate mensili di Euro 1.000,00 da effettuare entro la fine di ogni mese.

Le parti hanno convenuto che il canone di locazione non sarà aggiornato annualmente.

D.4) **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE Foglio 51, p.lle 300/301/302/303** (vedi foto n° 52/53/54/55/56 dell'allegata documentazione fotografica B.4)

Consiste in un'area ubicata nella zona periferica Sud di Porto Potenza Picena che è posta in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 75 e Viale Regina Margherita (SS16).

Ha in pianta forma quadrangolare, superficie di mq. 1.180 e giacitura completamente pianeggiante.

**E) RIFERIMENTI SULLA RISPONDEZZA DEGLI IMMOBILI ALLE
NORME DELLA LEGGE URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti dello sportello Settore Edilizia del Comune di Potenza Picena è scaturito (*vedi Allegato E – Documentazione Urbanistica*) quanto segue:

E.1) AREA URBANA Foglio 39, p.lla 483 sub. 90 - POSTI AUTO SCOPERTI Foglio 39 p.lla 483 sub. 91/92/93/94

Il più ampio lotto di terreno in cui la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha realizzato il complesso edilizio nel quale sono compresi gli immobili in parola era stato reso edificabile a seguito della sottoscrizione della convenzione edilizia con il Comune di Potenza Picena stipulata dal notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche in data 06/06/2006 rep. 78.968/11.549.

I lavori erano stati autorizzati con Permesso di Costruire n° 125 del 17/07/2006 e successive varianti di cui l'ultima è stata autorizzata con Permesso di Costruire n° 65 del 09/04/2008, Pratica Edilizia 2008/15.

Quanto eseguito è conforme ai progetti assentiti.

E.2) **MAGAZZINO Foglio 41, p.lla 311 sub. 24**

Il più ampio fabbricato condominiale in cui è compreso è stato realizzato a seguito dei progetti assentiti con:

- Concessione Edilizia n° 320 del 20/04/1978, Pratica Edile n° 2510, Prot. 2117 rilasciata a nome Barnabei Sandro;
- In data 24/05/1978 la Concessione Edilizia n° 320 è stata volturata a nome [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];



- Concessione Edilizia n° 788 del 31/05/1980, Prot. 1886, Pratica 2978 per variante alla concessione n° 320.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 18/06/1980 a seguito dei verbali d'ispezione dell'Ufficiale sanitario e del Funzionario dell'ufficio tecnico del giorno 16/06/1980.

Precisazioni

Dagli accertamenti effettuati è scaturito che il magazzino in esame è stato realizzato abusivamente poiché nella planimetria del Piano Interrato allegata alla Concessione 788 del 31/05/1980 lo spazio sottoscala era completamente aperto e non delimitato dal divisorio ora esistente.

Inoltre l'immobile è stato censito agli atti del Catasto Fabbricati in data 10/07/1980 e pertanto successivamente all'abitabilità rilasciata li 18/06/1980.

Per la sua regolarizzazione urbanistica sarà necessario inoltrare al Comune di Potenza Picena una pratica CILA. Costo presunto dell'oblazione e delle spese tecniche € 1.800,00.

E.3) UFFICIO Foglio 41, p.lla 557 sub. 74

Il più ampio fabbricato condominiale in cui è compreso è stato realizzato a seguito dei progetti assentiti con:

- Permesso di Costruire n° 202 del 21/12/2004, Pratica Edilizia n° 2004/273;
- Permesso di Costruire n° 59 del 27/04/2005, Pratica Edilizia n° 2004/325;
- Permesso di Costruire n° 128 del 21/07/2006, Pratica Edilizia n° 2006/150;
- Permesso di Costruire n° 129 del 21/07/2006, Pratica Edilizia n° 2006/151;
- Permesso di Costruire n° 130 del 21/07/2006, Pratica Edilizia n° 2006/152;
- DIA Prot. 22976, Pratica Edilizia 442/06 del 07/12/2007.

Il certificato di agibilità è il n° 80/07 del 29/12/2007.

Precisazioni

Rispetto ai progetti assentiti l'immobile presenta le seguenti difformità:

- nel vano ingresso al piano terra è stato realizzato un nuovo divisorio;
- l'intero piano terra dell'altezza originaria di m. 3,00 è stato controsoffittato all'altezza di m. 2,72 e nell'interspazio così creato è stato installato l'impianto di climatizzazione;
- la scala interna di collegamento tra i piani terra e S1 ha una conformazione diversa da quella assentita poiché sono stati eliminati i previsti gradini intermedi nei pianerottoli (c.d. gradini a piè d'oca);
- nel vano archivio-deposito al piano S1 è stato realizzato un divisorio per la chiusura di una nicchia;
- l'altezza interna del piano S1 è di m. 2,40 anziché 2,50.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà necessario inoltrare al Comune di Potenza Picena una pratica CILA. Il costo



presunto dell'oblazione, delle spese tecniche e della pratica per la regolarizzazione catastale è pari ad € 2.500,00.

E.4) LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE Foglio 51, p.lle 300/301/302/303

Non sono state rintracciate pratiche edilizie che lo riguardino.

F) PREVISIONI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 3786, Protocollo 6700 del 19/02/2025, rilasciato dal Comune di Potenza Picena certifica che:

- l'area descritta al Catasto Terreni al **Foglio 51** con i mappali **300-301-302-303** risulta avere la seguente destinazione urbanistica, tenuto conto della zonizzazione prevista dal nuovo P.R.G. in adeguamento al P.C.T. Provinciale:

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI - SOTTOZONA C4, Piano di Lottizzazione Asola, regolate dall'art. 16 delle N.T.A.

In tale sottozona (ex C1.4 + B2 pl Asola porzione non edificata) gli indici sono i seguenti:

IT *Indice di Fabbricabilità Territoriale* = 1,80 mc/mq

H *Altezza massima* = 12,50 m

FF *Dotazione standard* : 27 mq/120 mc

DF *distanza tra fabbricati:*

pari all'altezza massima dei fabbricati con un minimo assoluto di 10,00 m.

DC *distanza dai confini:*

pari a metà dell'altezza massima prevista con un minimo assoluto di 5,00 m.

DS *distanza dalle strade: 5,00 m. per strade con larghezza L < 7 m*

7,50 m. per strade con larghezza 7 m < L < 15 m

10,00 m. per strade con larghezza L > 15 m

Precisazioni in merito al Piano di Lottizzazione Asola

L'area di proprietà della società [REDACTED] in liquidazione è posizionata nell'ampia parte inedita del PdL in parola come meglio evidente nella Tav. 13 del vigente PRG del Comune di Potenza Picena (vedi Allegato F).

Il Pdl Asola presenta delle discrepanze nella composizione dei lotti in quanto:

- la p.lla **300** della superficie di mq. 810 è compresa all'interno del lotto posto sul lato Sud/Ovest ma ne rappresenta solo una porzione poiché la restante parte del lotto, ovvero quella posizionata tra il lato Sud/Ovest della p.lla 300 e il tracciato della via Calabria, è costituita dalla p.lla **267** della superficie di mq. 330 **che è di proprietà della Regione Campania;**
- la p.lla **302** della superficie di mq. 222 è compresa all'interno del lotto posto sul lato Sud/Est unitamente alla p.lla **287** della superficie di mq. 1.327 **che risulta di proprietà Ortenzi Zita;**
- le p.lle **301** della superficie di mq. 145 e **303** di mq. 3 costituiscono porzioni delle strade di lottizzazione.

Tale anomala composizione dei lotti ha di fatto impedito alla società [REDACTED] di procedere all'edificazione dell'area di cui è, peraltro, proprietaria fin dal 19/03/1981.

Per uniformare le proprietà dei vari lotti sarebbe infatti stato necessario alla [REDACTED] acquisire dalla Regione Cam-



pania la proprietà della p.lla 267 e cedere a Ortenzi Zita la p.lla 302.

Poiché ad oggi la Regione Campania non ha reso fattibile l'acquisto di tale p.lla 267 l'area acquisita alla presente procedura è restata inedificata.

Secondo gli indici previsti dall'art. 16 delle NTA la volumetria realizzabile sulla porzione di area di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] compresa dal PdL Asola nei lotti edificabili, p.lle 300 e 302 della superficie complessiva di mq. 1.032, è pari a mc. 1.857,6 (1.032 x 1,80 mc/mq).

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° 2728, Reg. Gen. 3744 **del 14.03.2022**, Verbale di Pignoramento Immobili del 02/03/2022, repertorio 404, a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Fermo (AP), c.f. 00112540448, contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. 00106990435, sul seguente immobile:

- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**.

2)- Reg. Part. n° 12986, Reg. Gen. 16583 **del 18.11.2024**, 654 Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 24/10/2024, repertorio 22/2024, a favore **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sui seguenti immobili:

- **Area urbana** sita in Potenza Picena (MC), C.da Casette Antonelli n° 20, distinta al **C.F.** al foglio **39** con la p.lla **483 sub. 90**, natura **F1**, piano **T**;
- **Posto auto** sito in Potenza Picena (MC), C.da Casette Antonelli n° 20, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la p.lla **483 sub. 91**, natura **C6**, piano **T**;
- **Posto auto** sito in Potenza Picena (MC), C.da Casette Antonelli n° 20, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la p.lla **483 sub. 92**, natura **C6**, piano **T**;
- **Posto auto** sito in Potenza Picena (MC), C.da Casette Antonelli n° 20, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la p.lla **483 sub. 93**, natura **C6**, piano **T**;
- **Posto auto** sito in Potenza Picena (MC), C.da Casette Antonelli n° 20, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la p.lla **483 sub. 94**, natura **C6**, piano **T**;
- **Magazzino** sito in Potenza Picena (MC), Via Bellini Vincenzo n° 85, distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **311 sub. 24**, natura **C2**, piano **S1**;
- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), Via Gioacchino Rossini n°



168, distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**;

- **Terreno** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la p.lla **482**, natura **T**;
- **Terreno** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.T.** al foglio **51** con la p.lla **300**, natura **T**;
- **Terreno** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.T.** al foglio **51** con la p.lla **301**, natura **T**;
- **Terreno** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.T.** al foglio **51** con la p.lla **302**, natura **T**;
- **Terreno** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.T.** al foglio **51** con la p.lla **303**, natura **T**.

ISCRIZIONI

1)- **Reg. Part. n° 3944**, Reg. Gen. 15385 **del 13.09.2007**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 762.500,00, capitale Euro 305.000,00, tasso interesse annuo 5,22%, Importi variabili, Somma iscritta daumentare automaticamente, Durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/09/2007, rep. 84077/13829, a favore [REDACTED], sede Fermo (AP), c.f. [REDACTED], contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sul seguente immobile:

- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**, consistenza **8 vani**.

2)- **Reg. Part. n° 247**, Reg. Gen. 2865 **del 24.02.2023**, Ipoteca Conc.Ammministrativa/Riscossione dell'importo di Euro 981.946,38, capitale Euro 490.973,19, Importi variabili, derivante da 0424 Ruolo del 21/02/2023, rep. 1105/6323, a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, sede Roma (RM), c.f. 13756881002, contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sui seguenti immobili:

- **Terreno** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.T.** al foglio **51** con la p.lla **300**, natura **T**, Consistenza **8 are 10 centiare**;
- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**, consistenza **8 vani**.

3)- **Reg. Part. n° 476**, Reg. Gen. 4648 **del 29.03.2024**, Ipoteca Conc.Ammministrativa/Riscossione dell'importo di Euro 43.884,00, capitale Euro 21.942,00, derivante da 0420 Ingiunzione di pagamento del 06/11/2018, rep. 127/2018, a favore [REDACTED], sede Roma (RM), c.f. 02478610583, contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sul seguente immobile:

- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), via Gioacchino Rossini n° 168, distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**, consistenza **8 vani**, Piano **T**.

4)- **Reg. Part. n° 477**, Reg. Gen. 4649 **del 29.03.2024**, Ipoteca Conc.Ammministrativa/Riscossione dell'importo di Euro 67.356,00,



capitale Euro 33.678,00, derivante da 0420 Ingiunzione di pagamento del 06/11/2018, rep. 203/2018, a favore [REDACTED], sede Roma (RM), c.f. [REDACTED], contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sul seguente immobile:

- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), via Gioacchino Rossini n° 168, distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**, consistenza **8 vani**, Piano **T**.

5)- Reg. Part. n° 478, Reg. Gen. 4650 **del 29.03.2024**, Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione dell'importo di Euro 59.382,00, capitale Euro 29.691,00, derivante da 0420 Ingiunzione di pagamento del 30/09/2019, rep. 207/2019, a favore [REDACTED], sede Roma (RM), c.f. [REDACTED], contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sul seguente immobile:

- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), via Gioacchino Rossini n° 168, distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**, consistenza **8 vani**, Piano **T**.

6)- Reg. Part. n° 479, Reg. Gen. 4651 **del 29.03.2024**, Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione dell'importo di Euro 58.844,00, capitale Euro 29.422,00, derivante da 0420 Ingiunzione di pagamento del 07/01/2021, rep. 136/2021, a favore [REDACTED], sede Roma (RM), c.f. [REDACTED], contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sul seguente immobile:

- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), via Gioacchino Rossini n° 168, distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**, consistenza **8 vani**, Piano **T**.

7)- Reg. Part. n° 1422, Reg. Gen. 12883 **del 09.09.2024**, Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione dell'importo di Euro 280.005,04, capitale Euro 140.002,52, Importi variabili, derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04/09/2024, rep. 1308/6324, a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, sede Roma (RM), c.f. 13756881002, contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Potenza Picena (MC), c.f. [REDACTED], sui seguenti immobili:

- **Terreno** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.T.** al foglio **51** con la p.lla **300**, natura **T**, Consistenza **8 are 10 centiare**;
- **Ufficio** sito in Potenza Picena (MC), distinto al **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, natura **A10**, consistenza **8 vani**.

Precisazioni

- Le formalità di cui sopra sono da cancellare e quindi risultano non opponibili 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 Potenza Picena.

Per quanto attiene ad eventuali debiti condominiali relativi all'ufficio ubicato in via Rossini n° 150, lotto n° 6, il sottoscritto aveva richiesto, dapprima telefonicamente e poi con email in data 18/03/2025 la situazione contabile all'amministratore pro-tempore AM.C.M.A. AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI MORICONI ALFONSO di Potenza Picena ma ad oggi nulla è pervenuto nonostante il sollecito inviato li 25/03/2025.

H) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si allega l'attestato relativo all'**ufficio** in Porto Potenza Picena (MC), via Gioacchino Rossini n° 150 distinto **C.F.** al foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, trasmesso alla Regione Marche li 27/03/2025, Codice Identificativo: 20250327-043043-60842, classe energetica **D** (vedi allegato I) .

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 nella zona assumendo come riferimento:

- il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta, per gli immobili urbani;
- il metro quadrato di superficie per l'area edificabile.

Per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona il sottoscritto ha dapprima provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato **H** - OMI);
- effettuare indagini presso vari siti web.

Successivamente ha proceduto a ricercare compravendite di immobili simili ubicati nelle adiacenza tramite il software Comparabilità.

Per quanto attiene agli immobili urbani ubicati in via Casette Antonelli n° 20 dalla ricerca svolta sono scaturite tre compravendite effettuate nei mesi di agosto dell'anno 2023 e febbraio-marzo 2024 (vedi Allegato **H** - Comparabili). Le prime due sono relative ad immobili inclusi nel medesimo fabbricato condominiale che comprende gli immobili oggetto di stima. L'altra è relativa ad un immobile ubicato a poca distanza. I prezzi riportati sono i seguenti:

- agosto 2023, immobile distinto al foglio 39 con la p.lla 483,



Latitudine 43.3680482 N - Longitudine 13.6622882 E, Contrada Pamperduto n° 20, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 61,00, superficie commerciale residenziale C/6 mq. 20,90. Superficie commerciale complessiva mq. 71,45, Prezzo € 100.000,00, Prezzo medio €/mq. 1.399,58;

- febbraio 2024, immobile distinto al foglio 39 con la p.lla 483, Latitudine 43.3680482 N - Longitudine 13.6622882 E, Contrada Pamperduto n° 20, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 66,00, superficie commerciale residenziale C/6 mq. 20,90. Superficie commerciale complessiva mq. 76,45, Prezzo € 119.000,00, Prezzo medio €/mq. 1.556,57;
- marzo 2024, immobile distinto al foglio 40 con la p.lla 360, Latitudine 43.3677403 N - Longitudine 13.6656984 E, Contrada Pamperduto n° 14, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 74,00, superficie commerciale residenziale C/6 mq. 24,20. Superficie commerciale complessiva mq. 86,10, Prezzo € 120.000,00, Prezzo medio €/mq. 1.393,73.

Sulla scorta delle risultanze scaturite dalle ricerche effettuate si ritiene equo attribuire agli immobili oggetto di stima, tenuto conto delle loro caratteristiche ovvero area urbana e posti auto scoperti, il prezzo medio di € 1.300,00/mq. di superficie ragguagliata.

Per quanto attiene all'immobile urbano ubicato in via Vincenzo Bellini n° 85 dalla ricerca svolta sono scaturite due compravendite effettuate nei mesi di aprile e maggio dell'anno 2024 (*vedi Allegato H - Comparabili*). I prezzi riportati sono i seguenti:

- aprile 2024, immobile distinto al foglio 33 con la p.lla 308, Latitudine 43.3732968 N - Longitudine 13.6906142 E, via Pesaro n° 35, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 84,00, superficie commerciale residenziale C/2 mq. 12,10, superficie commerciale residenziale C/6 mq. 36,30. Superficie commerciale complessiva mq. 105,18, Prezzo € 168.000,00, Prezzo medio €/mq. 1.597,26;
- maggio 2024, immobile distinto al foglio 44 con la p.lla 1559, Latitudine 43.358972 N - Longitudine 13.6973216 E, viale Regina Margherita n° 57, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 82,00, superficie commerciale residenziale C/2 mq. 9,90, superficie commerciale residenziale C/6 mq. 19,80. Superficie commerciale complessiva mq. 94,38, Prezzo € 138.000,00, Prezzo medio €/mq. 1.462,17.

Sulla scorta delle risultanze scaturite dalle ricerche effettuate si ritiene equo attribuire all'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle sue caratteristiche, il prezzo medio di € 1.400,00/mq.

Per quanto attiene all'immobile urbano ubicato in via Gioacchino Rossini n° 150 dalla ricerca svolta è scaturita una compravendita effettuata nel mese di settembre dell'anno 2021 (*vedi Allegato H - Comparabili*). I prezzi riportati sono i seguenti:

- settembre 2021, immobile distinto al foglio 42 con la p.lla 1081, Latitudine 43.3634307 N - Longitudine 13.6953744 E, via Alcide de Gasperi snc, superficie commerciale A/10 mq. 89,00,



superficie commerciale residenziale C/6 mq. 36,30. Superficie commerciale complessiva mq. 107,15, Prezzo € 178.500,00, Prezzo medio €/mq. 1.665,89.

Sulla scorta delle risultanze scaturite dalle ricerche effettuate si ritiene equo attribuire all'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle sue caratteristiche, il prezzo medio di € 1.150,00/mq.

Non è stata rintracciata nessuna compravendita di immobili aventi caratteristiche assimilabili a quelle dell'area edificabile distinta al foglio **51** con le p.lle **300/301/302/303**.

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso lo sportello Settore Edilizia del Comune di Potenza Picena è scaturito che il Comune di Potenza Picena aveva effettuato nell'anno 2011, ai sensi del D.Lgs 30/12/1992 n. 504, un'INDAGINE TERRITORIALE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI SOGGETTE ALL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI E STIMA DEL VALORE VENALE.

I valori scaturiti da tale indagine (vedi Allegato **H**) sono stati dall'epoca utilizzati per il calcolo delle relative imposte.

Per l'area in esame il valore al metro quadro, come riportato alla pag. 1, punti 22-23-24-25 dell'ELENCO AREE FABBRICABILI-PORTO POTENZA PICENA (vedi Allegato **H**) era pari ad € 134,54/mq..

Detto valore unitario deve essere aggiornato all'attualità applicando, come precisato dal tecnico geom. Fausto Vivani, l'aumento del 3,2%.

Il nuovo valore che scaturisce è pari ad € 138,85/mq. ed è stato ridotto del 64% circa in considerazione di tutto quanto precisato al precedente punto F). Il prezzo applicato è pertanto di € 50,00/mq.

Le valutazioni di tutti gli immobili sono:

- attribuite al loro stato attuale;
- comprensive dei diritti sulle parti comuni;
- a quelli urbani è stata applicata una 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;
- al netto dell'importo presunto necessario per la regolarizzazione urbanistica del magazzino distinto al foglio 41 con la p.lla **311 sub. 24** comprese le spese tecniche occorrenti per la pratica. *Spese che graveranno sull'acquirente;*
- al netto dell'importo presunto necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'ufficio distinto al foglio 41 con la p.lla **557 sub. 74** comprese le spese tecniche occorrenti per la pratica. *Spese che graveranno sull'acquirente;*

Si precisa che non viene valutato il frustolo di terreno identificato al C.T. al Foglio 39 con la p.lla 482 poiché si è accertato che è di proprietà del Comune di Potenza Picena.

L) DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO N° 1 – area urbana in Potenza Picena - Foglio 39 p.lla 483 sub. 90

- piano T mq. 5



- superficie ragguagliata = mq. $5,00 \times 10\% = \text{mq. } 0,50$

Posto auto scoperto in Potenza Picena - Foglio 39 p.lla 483 sub. 91

- piano T mq. 13,00

- superficie ragguagliata = mq. $13,00 \times 20\% = \text{mq. } 2,6$

- superficie ragguagliata complessiva mq. 3,10

mq. 3,10 x € 1.300,00

€ 4.030,00

=====

Che si arrotondano ad € 4.000,00

(Euro quattromila/00)

LOTTO N° 2 – Posto auto scoperto in Potenza Picena - Foglio 39 p.lla 483 sub. 92

- piano T mq. 13,00

- superficie ragguagliata = mq. $13,00 \times 20\% = \text{mq. } 2,6$

mq. 2,60 x € 1.300,00

€ 3.380,00

=====

Che si arrotondano ad € 3.400,00

(Euro tremilaquattrocento/00)

LOTTO N° 3 – Posto auto scoperto in Potenza Picena - Foglio 39 p.lla 483 sub. 93

- piano T mq. 13,00

- superficie ragguagliata = mq. $13,00 \times 20\% = \text{mq. } 2,6$

mq. 2,60 x € 1.300,00

€ 3.380,00

=====

Che si arrotondano ad € 3.400,00

(Euro tremilaquattrocento/00)

LOTTO N° 4 – Posto auto scoperto in Potenza Picena - Foglio 39 p.lla 483 sub. 94

- piano T mq. 14,00

- superficie ragguagliata = mq. $14,00 \times 20\% = \text{mq. } 2,8$

mq. 2,80 x € 1.300,00

€ 3.640,00

=====

Che si arrotondano ad € 3.650,00

(Euro tremilaseicentocinquanta/00)

LOTTO N° 6 – Magazzino in Potenza Picena - Foglio 41 p.lla 311 sub. 24

- piano S1 mq. 14,00

- superficie ragguagliata = mq. $14,00 \times 25\% = \text{mq. } 3,50$

mq. 3,50 x € 1.400,00

€ 4.900,00

A dedurre costi presunti per regolarizzazione urbanistica dell'immobile comprese spese tecniche

€ - 1.800,00

€ 3.100,00

=====

(Euro tremilacento/00)

LOTTO N° 7 – Ufficio in Potenza Picena - Foglio 41 p.lla 557 sub. 74

- piano T mq. 160,00

- superficie ragguagliata = mq. $160,00 \times 1 = \text{mq. } 160,00$

- piano S1 mq. 129,00



- superficie ragguagliata = mq. 129,00x35% = mq. 45,15
 superficie complessiva mq. 205,15 x € 1.150 € 235.922,50

A dedurre costi presunti per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile comprese spese tecniche

€ - 2.500,00

 € 233.422,50

=====

Che si arrotondano ad € 233.400,00
 (Euro duecentotrentatremilaquattrocento/00)

LOTTO N° 8 – Lotto edificabile in Potenza Picena - Foglio 51 p.lle 300-301-302-303

- mq. 1.180,00 x € 50,00 = € 59.000,00

=====

(Euro cinquantanovemila/00)

IL VALORE COMPLESSIVO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETA' [REDACTED]
 [REDACTED] in liquidazione E' PARI PERTANTO AD € 309.950,00

M) CONCLUSIONI

Gli immobili acquisiti alla liquidazione giudiziale della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dovranno essere alienati in 7 lotti così composti:

LOTTO n° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un compendio immobiliare ubicato in Potenza Picena, Contrada Casette Antonelli n° 20, costituito da:

- un'area urbana della superficie di mq. 5;
- un adiacente posto auto scoperto della superficie di mq. 13.

Gli immobili risultano distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Potenza Picena al Foglio 39 con le p.lle:

- **483 sub. 90**, l'area urbana, categoria F/1, consistenza 5 m², Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T;
- **483 sub. 91**, il posto auto scoperto, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie totale 13 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T.

B.C.N.C. è la corte p.lla 483 sub. 65.

Il valore attuale del lotto n° 1 è di € 4.000,00

LOTTO n° 2

Diritti pari alla piena proprietà su di un posto auto scoperto della superficie di mq. 13 ubicato in Potenza Picena, Contrada Casette Antonelli n° 20.

L'immobile risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Potenza Picena al Foglio 39 con la p.lla 483 sub. 92, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², su-



perficie totale 13 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T.

B.C.N.C. è la corte p.lla **483 sub. 65**.

Il valore attuale del lotto n° 2 è di € 3.400,00

LOTTO n° 3

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 13 ubicato in Potenza Picena, Contrada Casette Antonelli n° 20.

L'immobile risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Potenza Picena al Foglio **39** con la p.lla **483 sub. 92**, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie totale 13 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T.

B.C.N.C. è la corte p.lla **483 sub. 65**.

Il valore attuale del lotto n° 3 è di € 3.400,00

LOTTO n° 4

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 14 ubicato in Potenza Picena, Contrada Casette Antonelli n° 20.

L'immobile risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Potenza Picena al Foglio **39** con la p.lla **483 sub. 92**, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie totale 14 m², Rendita Euro 10,07, Contrada Casette Antonelli n° 20, piano T.

B.C.N.C. è la corte p.lla **483 sub. 65**.

Il valore attuale del lotto n° 4 è di € 3.650,00

LOTTO n° 5

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **magazzino, da regolarizzare urbanisticamente**, della superficie coperta di mq. 14 circa ubicato in Porto Potenza Picena, via Vincenzo Bellini n° 85.

L'immobile risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Potenza Picena al Foglio **41** con la p.lla **311 sub. 24**, Zona Censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 m², superficie totale 12 m², rendita Euro 10,85, via Bellini Vincenzo n° 85, piano S1.

Nella planimetria catastale in atti sono indicati come comuni i passaggi posti al piano S1.

Il valore attuale del lotto n° 5 è di € 3.100,00

LOTTO n° 6

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio, da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**, ubicato in Porto Potenza Picena, via Gioacchino Rossini n° 150.

L'immobile, **nell'attualità locato**, ha superficie coperta di mq.



289 circa di cui mq. 160 circa posti al piano terra e mq. 129 circa di accessori diretti posti al piano S1. Risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Potenza Picena al Foglio **41** con la p.lla **557 sub. 74**, Zona Censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, superficie totale 194 m², superficie totale escluse aree esterne 194 m², rendita Euro 2.664,92, via Gioacchino Rossini n° 168, piano T.

B.C.N.C. sono le p.lle:

- **557 sub. 25**, corti ed atri;
- **557 sub. 26**, porticato di uso pubblico;
- **557 sub. 70**, corsia garage.

Il valore attuale del lotto n° 6 è di € 233.400,00

LOTTO n° 7

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **lotto di terreno** della superficie complessiva di mq. 1.180 ubicato in Porto Potenza Picena in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 75 e Viale Regina Margherita (SS 16). Il lotto **è edificabile** poiché compreso nel vigente PRG in Zone di Espansione Residenziali, Sottozona C4, Piano di Lottizzazione Asola, art. 16 delle N.T.A..

L'immobile risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Potenza Picena al Foglio **51** con le p.lle:

- **300**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 810 m², reddito dominicale Euro 6,07 (Lire 11.745), reddito agrario Euro 5,23 (Lire 10.125);
- **301**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 145 m², reddito dominicale Euro 1,09 (Lire 2.103), reddito agrario Euro 0,94 (Lire 1.813);
- **302**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 222 m², reddito dominicale Euro 1,66 (Lire 3.219), reddito agrario Euro 1,43 (Lire 2.775);
- **303**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 3 m², reddito dominicale Euro 0,02 (Lire 44), reddito agrario Euro 0,02 (Lire 38).

Il valore attuale del lotto n° 7 è di € 59.000,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 29/03/2025

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

