

Dott. Ing. Enrico Burzacca
Via Bachelet n° 2
62024 Matelica MC
Tel. Fax. 0737 86726
cell. 339 2153925
Mail: burzaccae@alice.it
PEC: enrico.burzacca@ingpec.eu

Tribunale di Macerata
(Ex Tribunale di Camerino)

Fallimento N. 6/2012

- 1 -

Castelaraimondo Via Ugo Betti n° 33
F. 26 P. 650 SUB 12 e 19 + Terreno F. 26 P. 1083
(Piena proprietà di un APPARTAMENTO, un GARAGES, un TERRENO- ORTO)

RELAZIONE

1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni in oggetto sono ubicati in Castelraimondo Via Ugo Betti n° 33, presso una lottizzazione che costituisce l'espansione edilizia della città di Castelraimondo avvenuta principalmente tra il 1970 - 1990.

Si tratta della piena proprietà di:

- un appartamento, ubicati in un piccolo condominio, posto al piano secondo con soffitta raggiungibile con una scala interna all'abitazione,
- un garages, ubicato nel piano terra del condominio.
- un piccolo appezzamento di terreno sito anch'esso in Via Ugo Betti n° 33 a poca distanza dall'ingresso del condominio

Intestazioni Catastali

Appartamento: Foglio 26, Particella 650, Sub. 19 (Catasto Fabbricati): Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale 149 mq, Rendita Catastale 697,22 euro

Indirizzo catastale: Via Gabriele d'Annunzio; Piani T - 2- 3

Intestazione catastale:

Confina con:

- Foglio 26, Particella 650, Sub. 16 – appartamento
- Foglio 26, Particella 650, Sub. 1 - bene comune non censibile
- Foglio 26, Particella 650, Sub. 2 - bene comune non censibile
- Foglio 26, Particella 650, Sub. 3 - bene comune non censibile

Garage: Foglio 26, Particella 650, Sub. 12 (Catasto Fabbricati): Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 35 mq, Rendita Catastale 40,28 euro

Indirizzo catastale: Via Gabriele d'Annunzio; Piano T

Intestazione catastale:

Confina con:

- Foglio 26, Particella 650, Sub. 11 - autorimessa
- Foglio 26, Particella 650, Sub. 16 - 6 -abitazione + cantina + corte esclusiva
- Foglio 26, Particella 650, Sub. 1 - bene comune non censibile
- Foglio 26, Particella 650, Sub. 3 - bene comune non censibile

Terreno: Foglio 26, Particella 1083 (Catasto Terreni): Qualità/Classe: Seminativo Arborato, Superficie 22 mq, Reddito Dominicale 0,08 euro, Reddito Agrario 0,11 euro
Località Via Ugo Betti 33 (ex toponomastica catastale Via Gabriele d'Annunzio)
Intestazione catastale:

Confina con:

- Foglio 26, Particella 1087 Catasto Terreni
- Foglio 26, Particella 1082 Catasto Fabbricati
- Foglio 26, Particella 1236 Catasto Fabbricati

2) Sommatoria descrizione dei beni

I beni si trovano a Castelraimondo (MC) con indirizzo Via Ugo Betti n° 33 e sono ubicati in un piccolo condominio di appartamenti e garages

I beni in oggetto sono costituiti da tre elementi: a) un appartamento; b) un garages; c) un appezzamento di terreno.

a) Appartamento sito al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra con appartamenti e garages costruita nel 1981 - 1984 nella zona di espansione della città di Castelraimondo in direzione Camerino dove al piano terra sono ubicati i garages, al piano primo e secondo appartamenti, piano terzo soffitte.

All'appartamento del piano secondo si accede mediante una scala comune a due soli appartamenti, senza ascensore.

Entrando l'appartamento è diviso in: ingresso - soggiorno, cucina abitabile, un bagno, due camere, una cameretta, due balconi, corridoio di comunicazione e scala interna di accesso alla soffitta;

L'abitazione al piano secondo ha **Superficie Netta di 89,5 mq** la quale comprende la Superficie netta interna e le tramezzature, escluse le murature esterne e una **Superficie Esterna di 101,5 mq**

I due **balconi**, presenti nell'appartamento, hanno accesso del locale cucina e del locale soggiorno ed hanno una superficie complessiva di **13,2 mq**.

Alla soffitta si accede mediante una scala interna a giorno in acciaio con gradini in legno.

La soffitta praticabile è posta sopra l'appartamento con altezze diverse essendo il tetto a due falde.

La parte centrale ha un'altezza massima di 2,65 m a scalare ai lati; è costituita da una stanza, un servizio igienico, un ripostiglio

La parte della **soffitta** con altezza superiore a 1,5 m ha una superficie **Superficie Netta di 20,0 mq** la quale comprende la Superficie netta interna e le tramezzature, escluse le murature esterne e una **Superficie Esterna di 24,8 mq** oltre ad un balcone racchiuso all'interno della copertura della superficie di **5,3 mq**

Alla abitazione è collegato catastalmente un piccolo **ripostiglio a piano terra Superficie Netta di 3,0 mq** di altezza di 2,4 m.

Finiture dell'appartamento

L'appartamento si presenta, con pavimenti in ceramica mentre nella due camere il pavimento è in parquet; gli infissi sono in legno con doppio vetro l'oscuramento è assicurato da tapparelle avvolgibili in plastica.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è assicurato mediante una caldaia di tipo murale alimenta a gas metano.

I termosifoni sono in alluminio in tutte le stanze.

L'abitazione è tinteggiata, anche se sono presenti in diverse zone evidenti tracce di umidità su diverse pareti esterni dovute alla mancanza di isolamento termico.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, luce e forza motrice con numero di punti luce – presa in linea con l'uso abitativo.

La soffitta è pavimentata in ceramica e le pareti sono tinteggiate.

In soffitta è presenti un camino nella parte con maggiore altezza.

b) Garages con accesso diretto dalla strada di Via Ugo Betti, ha una porta di accesso in lamiera di acciaio di tipo basculante, ed una porta che consente l'accesso dal vano scale comuni; il pavimento è in marmette di cemento le pareti sono intonacate, la **Superficie Netta di 32,7 mq** la quale comprende la Superficie netta interna e le tramezzature, escluse le murature esterne e una **Superficie Esterna 35,4 mq** con una altezza del vano di 2,7 m.

c) Appezzamento di terreno dista pochi metri dall'ingresso della abitazione ed è posto a quota più alta rispetto alla quota della strada-garages.

Il terreno ha una superficie di 22 mq ed è, di fatto, destinabile ad orto, al terreno si accede attraverso una altra proprietà su cui è costituito una servitù di passaggio, e delimitato a monte e d a valle da muri di sostegno mentre i restati due lati sono delimitati da recinzione in paletti in acciaio e rete metallica plastificata.

Viste le dimensioni e le caratteristiche dell'accesso il terreno è raggiungibile solo a piedi.

3) L'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;

Il Lotto

I beni descritti costituiscono **un unico lotto da porre a base d'asta** in quanto il garages e il terreno, se pur quest'ultimo in misura minore, costituiscono dotazioni commercialmente unite all'appartamento il quale rappresenta il bene primario della stima.

Il Mercato

Il mercato immobiliare a Castelraimondo è di fatto fortemente influenzato da alcuni fattori specifici della città ma comuni anche ad altre città del territorio circostante con la quali ha ampie affinità.

La città ha avuto un grande sviluppo urbanistico a cavallo degli anni 1965-1990.

In quel periodo le richieste di nuove abitazioni hanno dato inizio a quella che rappresenta la principale espansione della città avvenuta, principalmente, lungo la S.S. 256 Muccese

La richiesta di abitazioni è andata pari passo con l'aumento della popolazione e lo sviluppo economico dell'intera area.

Nel 1997 si è verificata una crisi sismica che ha interessato principalmente le zone dell'entroterra tra Marche ed Umbria dove è ubicata la città di Castelraimondo.

Il sisma ha provocato danni principalmente ad edifici antichi, storici, vetusti, ecc.. risparmiando, di fatto la maggior parte degli edifici di più recente costruzione.

In tale occasione sono stati elargiti finanziamenti, a fondo perduto, per il restauro e/o consolidamento sismico degli edifici lesionati dal sisma, pertanto molte abitazioni sono state riparate, consolidate e ristrutturate.

La popolazione residente in tale periodo della ricostruzione post sisma 1997 è rimasta pressoché costante, anche per il trasferimento di molte persone provenienti dalla vicina città di Camerino dove il terremoto ha provocato danni ben più gravi al proprio patrimonio edilizio storico e residenziale.

Nel 2016 si è verificato uno nuovo sciame sismico, di grande intensità, che ha causato danni gravi e gravissimi al patrimonio edilizio in particolare nella zona appenninica tra Marche ed Umbria.

I danni hanno compromesso la agibilità di molte abitazioni, pertanto gli occupanti sono stati costretti ad abbandonare le proprie abitazioni e trovare soluzioni abitative provvisorie o presso case in affitto o strutture provvisorie.

A seguito della crisi sismica, con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 sono entrate in vigore le nuove norme tecniche per il calcolo sismico delle strutture, che hanno imposto requisiti sismici strutturali molto più stringenti rispetto alla precedenti sia agli edifici nuovi che da ristrutturare.

Oggi nella città di Castelraimondo, ed in tutta l'area del cratere sismico, sono in corso i lavori di riparazione del edifici a seguito del sisma 2016, che proseguiranno ancora per diversi anni.

E' da precisare che molti edifici lesionati vengono abbattuti e ricostruiti, le nuove costruzioni sono sismicamente adeguate alla nuova normativa sismica ma anche a quella energetica, gli edifici lesionati, che non vengono abbattuti, vengono adeguati sismicamente ed energeticamente alle normative attuali.

Di fatto gli edifici oggetto di interventi post sisma vengono ristrutturati sia da un punto di vista sismico che energetico con contributi pubblici e senza che i proprietari debbano contribuire economicamente alla ristrutturazione, salvo casi particolari.

Una volta completata la ristrutturazione degli edifici non tutti i proprietari e/affittuari degli edifici ritornano presso le abitazioni, sia per il fatto che hanno trovato altre sistemazioni o sono deceduti.

Vi è poi da considerare la normativa europea sul miglioramento energetico degli edifici residenziali da applicare a tutti gli immobili, che fissa scadenze temporali (stringenti) per adeguare gli edifici esistenti, ma in questo caso l'onere finanziario per l'adeguamento è in carico ai proprietari degli immobili.

Si viene a formare di fatto un doppio mercato uno per gli edifici esistenti non ristrutturati e l'altro per quelli ristrutturati con i contributi post sisma.

In uno stesso quartiere vi sono edifici e relativi appartamenti costruiti, ad esempio nel 1980 -1990, non adeguati sismicamente ed energeticamente ma comunque agibili, accanto ad edifici perfettamente adeguati sismicamente ed energeticamente e con finiture nuove e moderne ricostruiti con finanziamenti pubblici.

Gli appartamenti ristrutturati hanno sicuramente un prezzo maggiore rispetto ad appartamenti vecchi a parità di superfici, ma non così superiore in media, sicché si verifica un effetto "Doping" sul mercato immobiliare di fatto deprezzando il patrimonio edilizio esistente non ristrutturato.

A completezza della analisi di mercato svolta va ricordato che i costi di demolizione e ricostruzione degli edifici soggetti a ristrutturazione post sisma e che ricevono finanziamenti pubblici comprensivi di: lavori, oneri tecnici ed iva sono molto, molto, superiori ai valori di mercato degli appartamenti una volta completati (A puro titolo di esempio il costo medio di demolizione e ricostruzione di un edificio con proventi pubblici per effetto dei lavori post sisma è doppio, triplo, rispetto ai valori di vendita sul mercato del medesimo appartamento che non ha subito danni da sisma).

Vi è poi da considerare il dato demografico della città di Castelraimondo

Nella tabella sottostante sono riportati alcuni dati circa la popolazione residente nel comune di Castelraimondo divisa per anno, dalla quale si può osservare come nel periodo 2009 – 2012 vi sia una certa stabilità del numero dei residenti ma che dalla data del 2012 si sia una costante e rapida diminuzione del numero dei residenti.

Dal 2017 al 2024 vi è stata una diminuzione di residenti di 188 unità pari al 4,1%, ma se estendiamo il confronto tra il 2009 ed il 2024 vi è una perdita di residenti di 591 unità pari al 12,01%

Come visto in precedenza il patrimonio edilizio della città era già quasi tutto realizzato ed utilizzato già alla data del 2009, con una popolazione residente molto superiore all'attuale.

Considerato il luogo, la città, il contesto economico, gli appartamenti sono di fatto le abitazioni dei proprietari residenti e/o loro familiari figli ecc..

Anno	Residenti	L'abitazione come investimento da dare in affitto non rappresenta una tipologia significava per la città di Castelraimondo, che si trova come le altre città confinati, in una profonda crisi demografica di cui non si ravvisa alcun freno attuale.
2009	4918	
2010	4898	
2011	4868	
2012	4817	
2013	4734	Da quanto sopra emerge una sovrabbondanza di offerta di abitazioni rispetto alle richieste di mercato.
2014	4695	
2015	4601	Il mercato dell'usato che si scontra anche con la concorrenza di un "Usato ristrutturato a nuovo con fondi pubblici " che di fatto non è "un usato" ma bensì nuova costruzione la cui ristrutturazione non ha pesato sulle casse dei proprietari degli immobili.
2016	4564	
2017	4515	
2018	4448	
2019	4449	
2020	4403	Ne consegue un naturale ridimensionamento del prezzo di tutte quelle case-appartamenti costruiti antecedentemente ai terremoti che, seppur agibili, non possono disporre dei confort ed adeguamenti di un pari appartamento ristrutturato da finanziamenti provenienti dal sisma.
2021	4401	
2022	4388	
2023	4385	
2024	4327	

Gli appartamenti agibili dovranno essere oggetto di investimenti necessari per rientrate nei parametri di prestazione energetica imposti dalla normativa europea e nazionale.

Da quanto segue la forte eccesso di offerta di appartamenti di vecchia costruzione, la presenza sul mercato di appartamenti ristrutturati, ma di fatto praticamente nuovi, unitamente alla diminuzione della popolazione residente hanno caratterizzato il mercato immobiliare con un ridimensionamento della pretese economiche per gli appartamenti di vecchia costruzione in vendita.

Si assiste anche al fenomeno di richieste di mercato eccessive rispetto alle reali condizioni del mercato e sui quali i proprietari non vogliono scendere sul prezzo, ma tali beni restano invenduti perché non in linea con le realtà del mercato.

Il 07 marzo 2025 l'ISTAT ha pubblicato alcuni dati statistici circa le compravendite immobiliari.

I dati sono raggruppati per zone territoriali Nord Est – Nord Ovest – Centro – Sud - Isole

Dalla analisi dei dati delle macro aree emerge che nel secondo trimestre del 2024, si sono registrate 245.565 convenzioni notarili di compravendita immobili su base annua di cui 230.180 convenzioni notarili nel settore residenziale, pari al 93,7 % del totale, con un aumento del 3,9% delle transazioni su base annua, ma con notevoli variazioni territoriali:

Nord-ovest crescita del (+13,7%)

Nord-est segue crescita del (+1,0%)

Centro diminuzione (-3,5%)

Isole diminuzione (-0,7%)

Il centro Italia ove ubicato la città di Castelraimondo sconta una diminuzioni di transazioni a fronte di grande vivacità in altre zone d'Italia; dato confermato anche dall'andamento dei mutui (fonte ISTAT 25 03 2025)

Nel medesimo periodo di riferimento secondo trimestre 2024 su base annua si è verificata una forte crescita nel settore dei mutui con 85.285 convenzioni e con incremento del +8,6% con aumenti in tutte le zone ad eccezione del centro

Incremento mutui:

Nord-ovest crescita del (+21,0%)

Nord-est segue crescita del (+5,2%)

Centro diminuzione (-0,3%)

Isole diminuzione (+3,7%)

Dati macroeconomici che, con le dovute cautele e precisazioni, confermano le valutazioni in ambito locale sopra esposte.

Le Superfici ed i valori

In primo luogo è stata predisposta la tabella nella quale sono stati raggruppate le superfici dei beni in oggetto divisi per tipologia.

In primo luogo per avere contezza della consistenza del bene sono state distinte e valutate due tipologie di superfici.

- Superficie Interna Lorda (SIL): misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano misurato a 1,5 m di altezza.
- Superficie Esterna Lorda (SEL): misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale esterno per ciascun piano misurato a 1,5 m di altezza.

Nel calcolo della Superficie Esterna Lorda (SEL) sono state valutate anche le superfici secondarie, balconi, terrazze, portici, cantine, ecc.. annesse all'immobile e collegate alla superficie principale e sono state confrontate con la superficie principale dell'abitazione mediante il rapporto mercantile "r". definito come rapporto tra il prezzo della superficie secondaria diviso il prezzo della superficie principale secondo la seguente formula

$r = P_i / P_1$ dove

r= rapporto mercantile (%)

P_i = Prezzo unitario della superficie secondaria (euro) (esempio: cantina)

P₁ = Prezzo unitario della superficie principale (euro) (esempio: abitazione)

Ai balconi terrazze porticati al piano abitabile è stato assegnato un "r" rapporto mercantile pari a 0,3 mentre al terrazzo in soffitta è stato assegnato un rapporto mercantile pari a 0,2.

Alla cantina - ripostiglio è stato assegnato un "r" rapporto mercantile pari a 0,4 alla soffitta considerando le sue caratteristiche di utilizzabilità, è stato dato un rapporto mercantile di 0,6 considerando la superficie della soffitta quella con una altezza superiore ad 1,5.

E' stata poi calcolata la Superficie Commerciale (SC) che costituisce una superficie convenzionale costituita dalla Superficie Esterna Lorda (SEL) della superfici principali aumenta delle superfici secondarie moltiplicate per i rispettivi rapporti mercantili

Le superfici sono state divise in tre gruppi : l'abitazione con i relative aree accessorie, il garage, ed il terreno.

Tipologia : a) abitazione	Superficie Interna Lorda (SIL) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Rapporto mercantile (r) %	Superficie Commerciale SC=(SEL*r) mq
Abitazione- piano secondo	89,2	101,5	1	101,5
Balconi - terrazze- piano secondo	13,2	13,2	0,3	3,96
Soffitta – piano terzo	20	24,8	0,6	14,88
Balcone – piano terzo	5,3	5,3	0,2	1,06
Ripostiglio – piano terra	3	3,3	0,4	1,32
			Tot. abitazione	122,72

Tipologia : b) garages	Superficie Interna Lorda (SIL) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Rapporto mercantile (r) %	Superficie Commerciale SC=(SEL*r) mq
Garages – piano terra	32,7	35,4	1	35,4
			Tot. abitazione	35,4

Tipologia : c) terreno(orto)	Superficie Interna Lorda (SIL) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Rapporto mercantile (r) %	Superficie Commerciale SC=(SEL*r) mq
Terreno – (Orto)	22	22	1	22
			Tot. abitazione	22

Relativamente ai valori è stato considerato il mercato secondo le caratterizzazioni di cui sopra e la tipologia del bene, i luoghi, le dotazioni e sono stati assegnati i valori unitari come riportato nella tabella sottostante

	I valori	Superficie Commerciale (mq)	Valori Unitari Commerciale (€/mq)	Importo (€)
a	Abitazione	122,72	€ 580,00	€ 71.177,60
b	Garage	35,4	€ 240,00	€ 8.496,00
c	Terreno	22	€ 50,00	€ 1.100,00
d	Totale			€ 79.673,60
e	A detrarre i costi per sanare difformità urbanistiche		-€ 16.000,00	-€ 16.000,00
	Totale stima (d-e)			€ 63.673,60

Il valore di stima viene fissato, a corpo, in = 63.700,00 € (sessantatreemilasettecento/00 euro) detratte le spese per sanare le difformità

4) Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, dei titoli in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;

L'appartamento è occupato dagli attuali proprietari:

5) 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;

Nessuno.

Il lotto è stato completamente edificato

Eventuali richieste per mancati pagamenti condominiali seguono le procedure fallimentari.

6) L'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

I beni fanno parte del Fallimento N. 6/2012 (Tribunale di Camerino)

7) La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, nonché la verifica della agibilità anche in considerazione degli eventi sismici da ultimo verificatesi;

- La palazzina è stata costruita in virtù del titolo edificatorio: concessione edilizia n° 22 del 19/03/1982 protocollo n° 1209 ed intestata a

- Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata concessione edilizia n° 30 del 08/04/1982 prot. 1667 intestata a , relativamente alla realizzazione di un complesso edilizio ricadente nel Foglio 26 particelle 671- **650** - 673 - 669 - 652

- Dalle informazioni presso l'Ufficio tecnico Comunale è emerso che nel complesso edilizio, a seguito della crisi sismica del 2017, è stata presentata una pratica CILA in data 11/08/2017 per la messa in sicurezza della scala mediante ancoraggi a seguito della scheda AIDES del 14/06/2017.

I lavori sono stati eseguiti in corrispondenza del civico n° 25 (Foglio 26 Particella 650) e sono stati conclusi in data 18/08/2017 come da stato finale presentato dal tecnico incaricato in data 21/08/2017.

8) 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;

La palazzina è stata già realizzata sul lotto, il bene in oggetto di perizia è costituito da un appartamento, da una garage ubicati all'interno del complesso edilizio e da un piccolo appezzamento di terreno (orto).

Relativamente all'appartamento sono state rilevate alcune differenze tra l'esistente, la planimetria catastale, le planimetrie di progetto

Una diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel progetto non è presente la scala di comunicazione interna tra l'appartamento e la soffitta ma questa è presente nella planimetria catastale.

La scala interna di comunicazione piano -soffitta non è perfettamente congruente con la planimetria catastale; relativamente ai primi gradini al piano dell'appartamento

Alcune porzioni di tramezzi zona soggiorno non sono congruenti con i disegni.

Sono state eseguite opere di ripartizione degli spazi in soffitta non previsti in progetto.

Per la regolarizzazione è stato stimato un costo di **16.000,0 €** che costituisce un valore del tutto indicativo.

Sarà compito del professionista incaricato provvedere ad una precisa analisi della situazione in loco, progettare gli interventi sia amministrativi che operativi e quantificare dei costi effettivi.

9) Se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)

Atto del 28/12/1984 Pubblico Ufficiale Notaio P. Gianferro sede di Macerata (MC) Repertorio 17895 – UR sede di Macerata (MC) Registrazione n° 270 registrato in data 14/01/1985 – in atti dal 20/01/1990.

Trascrizione in data 25/01/1985 Reg. Part. 705; Reg. Gen. 907

Reg. Part. 705; Reg. Gen. 907 Volume 2064 Pagina 16

Acquisto appartamento e garages, F. 26 P. 650 Sub 19-12 atto notaio Pacifico Gianferro in Macerata

Soggetto a favore:

Catasto Terreni Castelraimondo: Foglio 26, Particella, 1083 (terreno - in Via Ugo Betti 33)

Atto del 24/06/2002 Pubblico Ufficiale Notaio Lorenzo Valeri sede di Matelica (MC) Repertorio 21196 – Trascrizione n° 6168. 1/2002 Reparto PI di Macerata (MC) – Pratica n° 128486 in atti dal 22/07/2002.

Trascrizione in data 02/07/2002 Reg. Part. 6168; Reg. Gen. 8752

Acquisto terreno atto notaio Lorenzo Valeri in Matelica

Soggetto a favore:

Trascrizione in data 02/07/2002 Reg. Part. 6169; Reg. Gen. 8753

Servitù di passaggio a favore della particella Foglio 26 Particella 1083 a seguito di acquisto terreno atto notaio Lorenzo Valeri in Matelica

Soggetto a favore:

Particelle con servitù passiva: Catasto Terreni Castelraimondo Foglio 26 Particelle 1084 - 1086 – 1087 (terreni - in Via Ugo Betti 33)

10) Le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

1* Trascrizione in data 14/01/1985 Reg. Part. 37; Reg. Gen. 455

Garanzia di mutuo - acquisto appartamento e garages, atto notaio Pacifico Gianferro in Macerata

Soggetto a favore:

CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DEI MACERTA

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)

2* Trascrizione in data 25/01/1985 Reg. Part. 705; Reg. Gen. 907
2bis Reg. Part. 705; Reg. Gen. 907 Volume 2064 Pagina 16 e Pagina 15
Acquisto appartamento e garages, atto notaio Pacifico Gianferro in Macerata
Soggetto a favore:

Oggetto:
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)

3* Iscrizione in data 26/01/1985 Reg. Part. 83; Reg. Gen. 923
Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo per la somma totale di 25.000.000,00 lire a
garanzia di acquisto immobili notaio Cesare Licini in Camerino
Soggetto a favore: Cassa di Risparmio della Provincia di Macerata .
Soggetto contro:

Oggetto:
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)
Annotazione: in data 15 05 1996 Reg. Part. 804; Reg. Gen. 4906
Cancellazione totale ipoteca

4* Iscrizione in data 10/08/1999 Reg. Part. 2704; Reg. Gen. 10513
Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo per la somma totale di 200.000.000,00 lire
Soggetto a favore: Banca popolare di Ancona SPA .
Soggetto contro:

Oggetto:
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)
Rinnovazione iscrizione ipoteca per mutuo in data 07 08 2019 Reg. Part. 1342; Reg. Gen. 10562

5* Trascrizione in data 02/07/2002 Reg. Part. 6168; Reg. Gen. 8752
Acquisto terreno atto notaio Lorenzo Valeri in Matelica
Soggetto a favore:

Oggetto:
Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1083 (terreno - in Via Ugo Betti 33)

6* Trascrizione in data 02/07/2002 Reg. Part. 6169; Reg. Gen. 8753
Servitù di passaggio a favore della particella F. 26 P. 1083 a seguito di acquisto terreno atto notaio
Lorenzo Valeri in Matelica
Soggetto a favore:

Oggetto:

Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1084 - 1086 – 1087 (terreno - in Via Ugo Betti 33)

7* Iscrizione in data 14/09/2009 Reg. Part. 3086; Reg. Gen. 13986

Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo per la somma totale di 120.000,00 euro atto notaio Lorenzo Valeri in Matelica

Soggetto a favore: Banca delle Marche Spa.

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 27 P. 96 Sub 7 (opificio - in Valeano 3)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)

8* Iscrizione in data 20/04/2012 Reg. Part. 717; Reg. Gen. 5433

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo di 52.383,89 euro atto Tribunale di Ancona sezione di Jesi

Soggetto a favore: Banca Popolare di Ancona

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1083 (terreno - in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 429 Sub 11 (garages - in Via Tre Pizzi 10)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 4 (appartamento – in Via Tre Pizzi 10)

9* Iscrizione in data 31/05/2012 Reg. Part. 958; Reg. Gen. 7148

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo di 38.561,76 euro atto Tribunale di Macerata

Soggetto a favore: Banca della Marche spa

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 27 P. 96 Sub 7 (opificio - in Valeano 3)

Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1083 (terreno - in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 429 Sub 11 (garages - in Via Tre Pizzi 10)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 4 (appartamento – in Via Tre Pizzi 10)

10* Trascrizione in data 06/12/2017 Reg. Part. 10415; Reg. Gen. 13955

Atto Giudiziario Dichiarazione di fallimento atto Tribunale di Camerino

Soggetto a favore: Massa dei Creditori

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 27 P. 96 Sub 7 (opificio - in Valeano 3)
Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1083 (terreno - in Via Ugo Betti 33)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 429 Sub 11 (garages - in Via Tre Pizzi 10)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 4 (appartamento – in Via Tre Pizzi 10)

11* Iscrizione in data 07/08/2019 Reg. Part. 1342; Reg. Gen. 10562

Rinnovazione Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo per la somma totale di 103.291,38 euro (capitale) riferimento **Iscrizione** in data 10/08/1999 Reg. Part. 2704; Reg. Gen. 10513

Soggetto a favore: Banca Popolare di Ancona SPA .

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 12 (garages - in Via Ugo Betti 33)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 650 Sub 19 (appartamento – in Via Ugo Betti 33)

11) Se al debitore spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;

Al debitore spetta l'intera proprietà dei beni sopra descritti e come evidenziato in precedenza: quota 1/1.

12) accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore in regime di comunione legale con il coniuge;

- Appartamento: Foglio 26, Particella 650, Sub. 19

13) Per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;

- Terreno: Foglio 26, Particella 1083: (22 mq)

Il terreno rientra nella zona di P.R.G. C2 (L12) con riferimento all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) : Zone di espansione C.

Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica

14) Per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

Si veda il punto “1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”;

15 Certificazione Energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

L'appartamento è stato classificato come **Classe Energetica categoria F**. Si rimanda all'Attestato di Prestazione Energetica per i dettagli.

- Seguono allegati:

Matelica li 21/10/2025

Dott. Ing. Enrico Burzacca