

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

- 2 -

Castelraimondo Via Tre Pizzi n° 10

F. 26 P. 429 SUB 4 e 11

(Quote di un APPARTAMENTO e di un GARAGES)

RELAZIONE

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

I beni in oggetto sono ubicati in Castelraimondo Via Tre Pizzi n° 10, presso una prima espansione edilizia della città di Castelraimondo lungo la strada SS 256 Muccese avvenuta intorno agli anni 1970.

Si tratta della **quota del 4/9 della proprietà di:**

- un appartamento, ubicato in un condominio, posto al piano primo con soffitta posta al piano terzo, raggiungibile con una scala condominiale.
- un garages, ubicato nel piano seminterrato del condominio.

Intestazioni Catastali

Appartamento: Foglio 26, Particella 429, Sub. 4 (Catasto Fabbricati): Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 132 mq, Rendita Catastale 503,55 euro

(Unità Comuni: Foglio 26 Particella 9)

Indirizzo catastale: Località Vallone ; Piani 1- 3

Confina con:

- Foglio 26, Particella 429, Sub. 2 appartamento
- Foglio 26, Particella 429, Sub. 3 appartamento
- Foglio 26, Particella 429, Sub. 6 appartamento
- Foglio 26, Particella 429, parti comuni

Garage: Foglio 26, Particella 429, Sub. 11 (Catasto Fabbricati): Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita Catastale 28,20 euro

Indirizzo catastale: Località Vallone; Piano S1

Intestazione catastale:

(Confina con:

- Foglio 26, Particella 429, parti comuni

2) Sommatoria descrizione dei beni

I beni si trovano a Castelraimondo (MC) con indirizzo Via Tre pizzi n° 10 e sono ubicati in un condominio di appartamenti e garages

I beni in oggetto sono costituiti da due elementi: *a)* un appartamento; *b)* un garages.

a) Appartamento sito al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra con appartamenti e garages costruita alla fine degli anni 1970 primi anni 1980 nella zona di espansione della città di Castelraimondo in direzione Camerino dove al piano seminterrato sono ubicati i garages, al piano primo e secondo appartamenti, piano terzo soffitte.

All'appartamento del piano primo si accede mediante una scala comune, senza ascensore.

Entrando l'appartamento è diviso in: ingresso costituito da un piccolo corridoio che separa la zona giorno da quella notte; soggiorno, cucina con annesso locale cottura, corridoio zona notte, due camere, una cameretta, due bagni, due balconi,;

L'abitazione al piano primo ha **Superficie Netta di 104,9 mq** la quale comprende la Superficie netta interna e le tramezzature, escluse le murature esterne e una **Superficie Esterna di 117,0 mq**

I due **balconi**, presenti nell'appartamento, hanno accesso del locale cucina e del locale soggiorno ed hanno una superficie complessiva di **8,00 mq**.

Alla soffitta ubicata nel sotto tetto al piano terzo si accede dalla scala comune con altezze diverse essendo il tetto della palazzina a due falde.

La parte laterale più alta ha un'altezza massima di 220 cm ai bordi l'altezza è di circa 90 cm

La **soffitta** ha una **Superficie Netta** nella parte con altezza superiore a 150 cm di circa **30,5 mq** e **Superficie Esterna di 33,7 mq**

Finiture dell'appartamento

L'appartamento non è agibile in quanto sono in corso lavori su tutta la superficie in pianta.

Sono stati demoliti tutti i pavimenti, i relativi massetti e tutti gli impianti tecnologici ubicati a terra.

Sono stati demoliti: i bagni con tutti i sanitari i relativi pavimenti e rivestimenti.

Sono stati demoliti: la caldaia murale, tutti i radiatori e le relative tubazioni poste a pavimento, un camino, le porte interne.

Le macerie provenienti dalla demolizione sono ancora in posto.

Non sono stati oggetto di demolizione toccati i tramezzi che dividono le stanze

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria era assicurata mediante una caldaia di tipo murale alimentata a gas metano.

Le pareti dell'abitazione conservano gli intonaci e le tinteggiature originarie.

L'abitazione era dotata di impianto elettrico, luce e forza motrice con numero di punti luce – presa in linea con l'uso abitativo anche se oggi rimangono solo le opere impiantistiche presenti all'interno delle tramezzature visto che tutti gli impianti presenti a terra sono stati demoliti, compreso quelli elettrici.

Gli infissi di finestra e porte finestra sono in legno con vetro singolo, sono presenti tapparelle avvolgibili alla finestra.

La soffitta è pavimentata in ceramica e le pareti sono tinteggiate, è presente una traccia sul pavimento

b) Garages è ubicato al piano seminterrato con accesso da una ripida rampa che conduce ad uno spazio di manovra piuttosto stretto e comune ad altri garages la cui porta di accesso è in metallo con apertura-chiusura motorizzata.

Alla zona garages si accede anche dalla scala interna condominiale

La porta di accesso alla garages è in lamiera di acciaio avvolgibile con movimento manuale.

La porta di accesso ha una larghezza di 187 cm circa ed il garages, e la parte antistante la porta di ingresso è presente il muro di divisione con altro garages, posto in posizione diagonale, che limita l'ingresso solo a veicoli di modeste dimensioni.

Nel garages è presente una finestra.

Il pavimento è in mattonelle di vari formati e colori le pareti sono intonacate, la **Superficie Netta** è di **20,1** mq con una altezza del vano di 2,4 m **Superficie Esterna** di **21,4** mq .

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 garage costituisce 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 dei 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 sull'efficientamento 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

Anno	Residenti
2009	4918
2010	4898
2011	4868
2012	4817
2013	4734
2014	4695
2015	4601
2016	4564
2017	4515
2018	4448
2019	4449
2020	4403
2021	4401
2022	4388
2023	4385
2024	4327

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..

L'abitazione come investimento da dare in affitto non rappresenta una tipologia significativa per la città di Castelraimondo, che si trova come le altre città confinanti, in una profonda crisi demografica di cui non si ravvisa alcun freno attuale.

Da quanto sopra emerge una sovrabbondanza di offerta di abitazioni rispetto alle richieste di mercato.

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.

Ne consegue un naturale ridimensionamento del prezzo di tutte quelle case-appartamenti costruiti precedentemente ai terremoti che, seppur agibili, non possono disporre dei confort ed adeguamenti di un pari appartamento ristrutturato da finanziamenti provenienti dal sisma.

Gli appartamenti agibili dovranno essere oggetto di investimenti necessari per rientrare 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 diminuzione 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, 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

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)

P_1 = Prezzo unitario della superficie principale (euro) (esempio: abitazione)

Ai balconi terrazze porticati ecc.. è stato assegnato un "r" rapporto mercantile pari a 0,3.

Alla soffitta è stato assegnato un “r” rapporto mercantile pari a 0,2 *per la parte con una altezza superiore ad 150 cm*, in quanto la stessa presenta altezze che ne limitano la funzionalità e la comodità.

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 due gruppi : l'abitazione con i relative aree accessorie ed il garage.

Tipologia : a) abitazione	Superficie Interna Lorda (SIL) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Rapporto mercantile (r) %	Superficie Commerciale SC=(SEL*r) mq
Abitazione- piano primo	104,9	117	1	117
Balconi - terrazze- piano primo	8	8	0,3	2,4
Soffitta – piano terzo	30,5	33,7	0,2	6,74
			Tot. abitazione	126,14

Tipologia : b) garages	Superficie Interna Lorda (SIL) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Rapporto mercantile (r) %	Superficie Commerciale SC=(SEL*r) mq
Garages – piano seminterrato	20,1	21,4	1	21,4
			Tot. Garages	21,4

Relativamente ai valori è stato considerato il mercato secondo le caratterizzazioni di cui sopra e la tipologia del bene, i luogo, le dotazioni e sono stati assegnati i valori unitari per l'intera proprietà come riportato nella tabella sottostante e secondo le condizioni e lo stato dei luoghi attuale.

	I valori	Superficie Commerciale (mq)	Valori Unitari Commerciale (€/mq)	Importo (€)
a	Abitazione	126,14	€ 300,00	€ 37.842,00
b	Garage	21,4	€ 130,00	€ 2.782,00
d	Totale			€ 40.624,00
e	A detrarre i costi per sanare difformità urbanistiche		€ 0,00	€ 0,00
	Totale stima complessiva (d-e)			€ 40.624,00
	Deprezzamento per le quota parziale di proprietà pari a 4/9		10,00%	-€ 4.062,40
	Valore complessivo deprezzato			€ 36.561,60
	Valore della quota dei 4/9		4/9	€ 16.249,60

Valore a corpo della quota dei 4/9

€ 16.300,00

La quota di proprietà oggetto di vendita è costituita dalla quota di possesso del Sig.

che è pari a 4/9,

Ne consegue che l'acquirente del bene non avrà la disponibilità dell'intero bene ma solo una quota, indivisa, in comune con altra proprietà.

La non completa disponibilità dei beni rappresenta un indubbio problema gestionale, operativo, ecc.. nell'uso del bene preso nella sua totalità e tale fatto contribuisce a deprezzare i beni stessi.

Viene fissato un deprezzamento pari al 10 % pari a $40.624,00 \text{ €} \cdot 0,10 = 4.062,40$

Il valore della quota di 4/9 soggetti da sottoporre a vendita risulta pari a $40.624,00 - 4.062,40 = 36.561,60 \text{ €} \cdot 4/9 = \text{€ } 16.249,60$

Il valore di stima della quota di 4/9 viene fissato, a corpo, in = 16.300,00 €
(sedicimilatrecento/00 euro)

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 libero e nelle condizioni sopra descritte.

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;

Il lotto è stato 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:

- Licenza edilizia n° 426 del 27/01/1973 relativa alla costruzione di un gruppo di palazzine denominate A- B- C- D- E.

L'appartamento oggetto di intervento si trova nella palazzina originariamente denominata n° B.

- CILA del 11/06/2015 – Manutenzione straordinaria Impianto di Impermeabilizzazione della copertura

Dalle informazioni presso l'Ufficio tecnico Comunale non ci sono provvedimenti di inagibilità a seguito degli eventi sismici nei beni in oggetto

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 garages ubicati all'interno del complesso edilizio.

Relativamente all'appartamento le planimetrie catastali dell'appartamento sono in linea con lo stato dei luoghi, in soffitta è stato realizzato un piccolo tramezzo

Relativamente ai lavori per rendere agibile l'appartamento essi riguardano tutte le finiture a gli impianti dell'appartamento. Non è possibile in questa fase stabilire un prezzo per la ristrutturazione non potendo stabilire a priori gradi di finitura tipologia di impianti ecc.. vista la molteplicità della variabili progettuali ed esecutive.

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

La proprietà è stata oggetto di una complessa vicenda, come di seguito ricostruita, e di cui è presente negli allegati la relativa documentazione, a cui si rimanda

9.1) In data 19 12 1974 il Sig. _____, con atto Notaio Pacifico Gianferro, Repertorio 4703 Raccolta 2438 acquista l'appartamento ed il garages siti in Castelraimondo in Via Tre Pizzi n° 10 oggi distinti al Catasto Urbano Foglio 26 Particella 429 Sub 4 e 11 (**Allegato A01**)

9.2) In data 21 02 2000 muore il Sig _____

In data 24 luglio 2000 viene presentata dichiarazione di successione registrata a Tolentino numero 460 volume 158

Dalla dichiarazione si evince che gli eredi, le parentele e le quote sono così suddivise:

(**Allegato A02**) (**Allegato A03**)

9.3) Sig.ri _____ stipulano un contratto di locazione a favore di _____ per l'appartamento di loro proprietà sito in Castelraimondo in Via Tre Pizzi n° 10 a partire dalla data del 01 02 2006 fino a 01 02 2010 . Contratto di locazione registrato a Camerino il 31 01 2006 n° 106 mod. 69 Serie 3 (**Allegato A04**)

9.4) In data 27 10 2019 muore _____ la quale in data 17 02 2012 ha rilasciato Testamento Pubblico per tramite del Notaio Benedetto Schiapichetti di San Severino Marche Rep 387 allegato B atto 28703

_____ nomina erede universale la figlia _____ . (**Allegato A05**) (**Allegato A06**)

9.5) A seguito del fallimento della società “ _____ ” in curatore Fallimentare, Dott. Stefano Lapponi, ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Camerino la reintegrazione della quota legittima a favore del Sig. _____ e pertanto in data 01 03 2022 è stato sottoscritto presso il Notaio Maria Amelia Salvi un accordo per la reintegrazione della legittima in favore di _____ registrato a Macerata il 03 03 2022 al Numero 2085 serie 1T (**Allegato A07**) (**Allegato A08**) (**Allegato A09**) (**Allegato A10**)

9.6) La distribuzione delle proprietà in oggetto risulta pertanto la seguente:

Beni:

- **Appartamento: Foglio 26, Particella 429, Sub. 4** (Catasto Fabbricati): Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 132 mq.

- **Garage: Foglio 26, Particella 429, Sub. 11** (Catasto Fabbricati): Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 26 mq.

Proprietà

-

proprietà 5/9

-

proprietà 4/9 ;

9.7 Trascrizioni

- **Trascrizione** in data 13/10/2000 Reg. Part. 8402; Reg. Gen. 13146

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione – successione testamentaria

(Denuncia del 21/02/2000 sede di Tolentino Registrazione Volume 158 n° 46 Registrato in data 24/07/2000 Voltura n° 99681 1/2000 Pratica n° 46650 in atti 23/03/2001)

Soggetto a favore:

(1/3)

(1/3)

(1/3)

- **Trascrizione** in data 29/10/2020 Reg. Part. 9194; Reg. Gen. 12393

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione – successione testamentaria

Soggetto a favore:

- **Trascrizione – Rettifica** in data 08/06/2022 Reg. Part. 6599; Reg. Gen. 8966

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione – successione testamentaria

(Denuncia – rettifica 9194/2020 del 27/10/2019 sede di Tolentino Registrazione Volume 88888 n° 246616 Registrato in data 02/06/2022 – Trascrizione 6599 . 1/2022 di Macerata in atti 08/06/2022

Soggetto a favore:

(5/9)

(4/9)

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

- **Trascrizione** in data 13/10/2000 Reg. Part. 8402; Reg. Gen. 13146

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione – successione testamentaria

Soggetto a favore:

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 429 Sub 4 (appartamento – in Tre Pizzi 10)

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

- **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. 429 Sub 4 (appartamento – in Via Tre Pizzi 10)

- **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. 429 Sub 4 (appartamento – in Via Tre Pizzi 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. 429 Sub 4 (appartamento – in Via Tre Pizzi 10)

-**Trascrizione – Rettifica** in data 08/06/2022 Reg. Part. 6599; Reg. Gen. 8966
Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione – successione testamentaria
(Denuncia – rettifica 9194/2020 del 27/10/2019 sede di Tolentino Registrazione Volume 88888 n°
246616 Registrato in data 02/06/2022 – Trascrizione 6599 . 1/2022 di Macerata in atti 08/06/2022
Soggetto a favore:

(5/9)
(4/9)

Soggetto contro:

Oggetto:
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 429 Sub 4 (appartamento – in Tre Pizzi 10)
Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 429 Sub 11 (garages - in Via Tre Pizzi 10)
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 la **quota di 4/9** della proprietà dei beni sopra descritti e come evidenziato in precedenza.

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

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 429 Sub 4 (appartamento – in Tre Pizzi 10)

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

La quota di proprietà dei 4/9 risulta di proprietà di:

La provenienza del bene dal parte di _____ deriva da successione e pertanto si configura come REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

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

- non ci sono terreni

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:

01 Foto Via Monte Tre Pizzi 10.pdf

02 Elaborato planimetrico.pdf

03 Planimetria fg. 26 p. 429 sub. 4.pdf

04 Planimetria fg. 26 p. 429 sub. 11.pdf

05 Visura storica f. 26 p. 429 s. 4 abitazione.pdf

06 Visura storica f. 26 p. 429 s. 11 garage.pdf

07 Planimetria di progetto F 26 P 429 Sub 4-11.pdf

08 Copia atto F 26 P 429 Sub 4-11.pdf

09 A Permesso a costruire n° 426 del 27 01 1973.PDF

09 B Permesso a costruire n° 426 del 27 01 1973 Elaborato grafico.PDF

10 A CILA del 11 06 2015 interventi di edilizia libera.PDF

10 B CILA del 11 06 2015 Relazione tecnica.PDF

11 _____ Ipotecaria.pdf

12 _____ otecaria.pdf

13 _____ Ispezione Ipotecaria.pdf

14 Visura ipotecaria Via Monte tre Pizzi F 26 P 429 Sub 4.pdf

15 Visura ipotecaria Via Monte tre Pizzi F 26 P 429 Sub 11.pdf

16 P 429 -13 10 2000 RP 8402 RG 13146.pdf

17 P 429 - 29 10 2020 RP 9194 RG 12393.pdf

18 P 429 - 08 06 2022 RP 6599 RG 8966.pdf

19 P 429 - 20 04 2012 RP 717 RG 5433.pdf

20 P 429 -31 05 2012 RP 958 RG 7148.pdf

21 P 429 - 06 12 2017 RP 10415 RG 13955.pdf

A01 Pacifico Gianferro atto del 19 12 1974.pdf

A02 Successione

A03 P 429 -13 10 2000 RP 8402 RG 13146.pdf

A04 Contratto di Locazione - Via Montre Tre Pizzi .pdf

A05 Testamento notaio Sciapichetti.pdf

A06 P 429 - 29 10 2020 RP 9194 RG 12393.pdf

A07 Notaio Salvi reintegrazione legittima
A08 P 429 - 08 06 2022 RP 6599 RG 8966.pdf
A09 Visura storica f. 26 p. 429 s. 4 abitazione.pdf
A10 Visura storica f. 26 p. 429 s. 11 garage.pdf

Matelica li 16/11/2025

Dott. Ing. Enrico Burzacca