

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

- 3 -

Castelraimondo, Via Giovanni Pascoli n° 24

F. 26 P. 560 SUB 4 e 5

F.26 P. 1337

(Quote di: un APPARTAMENTO, un GARAGES ed un TERRENO)

RELAZIONE

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

I beni in oggetto sono ubicati in Castelraimondo Via Giovanni Pascoli n° 24, presso una espansione edilizia della città di Castelraimondo lungo la strada SS 256 Muccese avvenuta intorno agli anni 1970 in direzione Camerino.

Si tratta della **quota di 1/4 della proprietà di:**

- un appartamento, ubicato in una palazzina di due appartamenti, posto al piano secondo con soffitta posta al piano terzo, raggiungibile con una scala condominiale.
- un garages, ubicato nel piano seminterrato della palazzina

quota del 2/16 della proprietà di:

- un piccolo appezzamento di terreno posto nel perimetro della area di corte della palazzina

Intestazioni Catastali

- **Appartamento: Foglio 26, Particella 560, Sub. 4** (Catasto Fabbricati): Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 155 mq, Rendita Catastale 419,62 euro

(Unità Comuni: Foglio 26 Particella 560 Sub 1 -2)

Indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 24 ; Piani S1 – 1 -2

Intestazione catastale:

Confina con:

- Foglio 26, Particella 560, Sub. 3 appartamento
- Foglio 26, Particella 560, Sub. 1 Bene comune
- Foglio 26, Particella 560, Sub. 2 Bene comune

- **Garage: Foglio 26, Particella 560, Sub. 5** (Catasto Fabbricati): Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale 46 mq, Rendita Catastale 51,03 euro

Indirizzo catastale: Via Pascoli 22; Piano S1

Intestazione catastale:

- Foglio 26, Particella 560, Sub. 3 appartamento
- Foglio 26, Particella 560, Sub. 6 garage
- Foglio 26, Particella 560, Sub. 1 Bene comune

- **Terreno: Foglio 26, Particella 1337** (Catasto Terreni): Qualità/Classe: Seminativo Arborato, Superficie 48 mq, Reddito Dominicale 0,17 euro, Reddito Agrario 0,24 euro
Località Via Giovanni Pasoli 24
Intestazione catastale:

Confina con:

- Foglio 26, Particella 560, Catasto fabbricati
- Foglio 26, Particella 1336, Catasto terreni
- Strada comunale

2) Sommatoria descrizione dei beni

I beni si trovano a Castelraimondo (MC) con indirizzo Via Giovanni Pascoli n° 24 e sono ubicati in una palazzina composta da due appartamenti e garages

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

a) Appartamento sito al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra con due appartamenti un piano seminterrato a garages; costruita agli inizi anni 1980 nella zona di espansione della città di Castelraimondo in direzione Camerino dove al piano seminterrato sono ubicati i garage, al piano primo e secondo appartamenti, piano terzo soffitte.

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

Entrando l'appartamento è diviso in: ingresso con ampia zona cucina pranzo soggiorno in un unico ambiente con annesso locale cottura separato, attraverso una porta si accede alla zona notte costituita da corridoio, due camere, una cameretta, due bagni. E' presente un balcone nella zona giorno.

L'abitazione al piano primo ha **Superficie Netta di 118,4 mq** la quale comprende la Superficie netta interna e le tramezzature, escluse le murature esterne e una **Superficie Esterna di 134,4 mq**

Il **balcone**, presenti nell'appartamento, ha due accesso del locale soggiorno e ha una superficie complessiva di **10,1 mq**.

Finiture dell'appartamento

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

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

Il WC è dotato di vaso, lavabo, doccia.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è assicurato mediante una caldaia di tipo murale alimentata a gas metano è presente una stufa a pellet

I termosifoni sono in alluminio in tutte le stanze.

L'abitazione è tinteggiata.

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

Alla soffitta ubicata nel sotto tetto si accede dalla scala comune, la soffitta si presenta con altezze diverse essendo il tetto della palazzina a falde a un minimo di 220 cm al massimo di 318 cm.

Non è presente nessuna separazione che delimita lo spazio di tale porzione di soffitta con l'altra, come invece è indicato nella planimetrie catastali.

La soffitta ha una Superficie netta di circa 22,2 mq tutte le superfici sono al grezzo il pavimento in cemento, sono presenti infissi apribili alle pareti che garantiscono luce e ricambio aria

La cantina è ubicata al piano seminterrato ed una Superficie Netta di 22,5 mq nella quale sono stati eseguiti lavori di ulteriore suddivisione degli spazi.

b) Garages è ubicato al piano seminterrato con accesso da una rampa di 15 m di lunghezza con una pendenza di 20% circa la quale conduce ad uno spazio di manovra comune ad altri garages

Alla zona garages si accede anche dalla scala interna condominiale

Parte della rampa è pavimentata con betonelle in cemento mentre la parte antistante i garages è in terra anche se nel garages e negli spazi antistanti sono presenti betonelle che probabilmente costituivano la pavimentazione antistante i garages e che sono state rimosse e accantonate.

La porta di accesso ala garages è in lamiera di acciaio tipo avvolgibile.

Il garages ha una altezza interna di 3,2 m e consente il parcheggio di due vetture in linea.

Nel garages è presente una finestra e l'accesso alla cantina.

Il garages presenta una separazione parziale con pannelli in legno con i locale confinate come invece indicato nelle planimetrie catastali.

Il pavimento è in cemento le pareti sono intonacate, la **Superficie Netta è di 40,9 mq.**

c) Terreno ubicato all'ingresso del lotto costituisce parte del giardino ubicato tra la strada Via Pascoli e l'edificio, è pianeggiante ed ha una superficie di 48 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 garages costituisce dotazioni commercialmente unite all'appartamento il quale rappresenta il bene primario della stima, analogamente al terreno che costituisce parte del lotto edificato.

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.

I tale occasione sono stati elargiti finanziati, 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 pressochè 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 d 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 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

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

Nella tabella sottostante sono riporti 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.

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

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

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 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 antecedentemente 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 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

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 ecc.. è stato assegnato un "r" rapporto mercantile pari a 0,3.

Alla soffitta è stato assegnato un "r" rapporto mercantile pari a 0,4 viste le sue caratteristiche in quanto la stessa presenta altezze superiori ai 200 cm.

Alla cantina è stato assegnato un "r" rapporto mercantile pari a 0,2

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

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	118,4	134,4	1	134,4
Balconi piano secondo	10,1	10,1	0,3	3,03
Soffitta – piano terzo	22,2	26,4	0,4	10,56
Cantina piano seminterrato	25,5	26,7	0,2	5,34
			Tot. abitazione	153,33

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	40,9	45,1	1	45,1
			Tot. abitazione	45,1

Tipologia : c) terreno (orto)	Superficie mq	Superficie mq	Rapporto mercantile (r) %	Superficie Commerciale SC=(SEL*r) mq
Terreno	48	48	1	48
			Tot. abitazione	48

Le superfici sono state divise in gruppi : l'abitazione con i relative aree accessorie, il garage ed il terreno anche per tenere conto delle diverse percentuali di proprietà.

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 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	153,33	€ 500,00	€ 76.665,00
b	Garage	45,1	€ 160,00	€ 7.216,00
d	Totale			€ 83.881,00
e	A detrarre i costi per sanare difformità urbanistiche		-€ 6.000,00	-€ 6.000,00
	Totale stima (d-e)			€ 77.881,00

	Totale stima complessiva (d-e)			€ 77.881,00
	Deprezzamento per le quota parziale di proprietà pari a 1/4 per la casa		10,00%	-€ 7.788,10
	Valore complessivo deprezzato			€ 70.092,90
Casa	Valore della quota dei 1/4		1/4	€ 17.523,23

	I valori	Superficie Commerciale (mq)	Valori Unitari Commerciale (€/mq)	Importo (€)
c	Terreno	48	€ 50,00	€ 2.400,00
d	Totale			€ 2.400,00
	Deprezzamento per le quota parziale di proprietà pari a 2/16 per il terreno		10,00%	-€ 288,00
	Valore complessivo deprezzato			€ 2.112,00
Terreno	Valore della quota dei 2/16		2/16	€ 264,00

Valori complessivi delle quote di proprietà

Casa	Valore della quota dei 1/4		1/4	€ 17.523,23
Terreno	Valore della quota dei 2/16		2/16	€ 264,00
	Totale			€ 17.787,23

Il valore di stima viene fissato, a corpo, in = 18.000,00 € (diciottomila/00 euro) (detratte le spese per sanare le difformità)

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

, che è pari a 1/4

per l'appartamento ed il garages mentre è di 2/16 per il terreno

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 % per la non completa disponibilità del bene, come da calcoli sopra riportati in tabella

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 dalla Sig.ra

in qualità di **proprietà quota 2/4** 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 rientrano nel 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° 107 del 06/10/1982 Prot. 4218 intestata a

- Concessione edilizia n° 96 del 03/10/1989 (riferimento prot. 4674 del 20/07/1989) relativa a "nuova concessione per i lavori non ultimati e variante alla concessione edilizia n° 107 del 1982"

- Sanatoria edilizia n° 9 del 18/11/1996 relativa alla "chiusura del vano scale e realizzazione di locale interrato"

- DIA Denuncia Inizio Attività prot. 6952 del 28/08/1998 relativa alla esecuzione di opere interne e completamento della recinzione e relativa fine lavori prot. 5059 del 10/06/1999.

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 manca un tramezzo come in garages manca una reale separazione con il garages confinate. In cantina sono stati realizzati alcuni tramezzi non presenti nelle planimetria catastali come pure non vi è corrispondenza tra vani porta tra lo stato dei luoghi e planimetrie al piano seminterrato. Per la regolarizzazione è stato stimato un costo di **6.000,0 €** che costituisce un valore del tutto indicativo. Sarà compito del professionista incaricato provvedere ad una precisa analisi e progettazione degli interventi sia amministrativi che operativi e quantificazione dei costi.

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

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 560 Sub 4 (appartamento – in Giovanni Pascoli 24)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 560 Sub 5 (garages - Giovanni Pascoli 24)

Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Giovanni Pascoli 24)

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 03 11 1982 i Sig.ri

14230 raccolta 6739 acquistano, in solido ed in parti uguali, un lotto di terreno edificabile in Castelraimondo distinto al Foglio 26 Particella 560 di 670mq

La Sig.ra

moglie del Sig.

dichiara che la quota di $\frac{1}{2}$ acquistata dal marito è di piena proprietà del medesimo e come tale esclusa dalla comunione dei beni

(Allegato B01) (Allegato B01 bis)

9.2) In data 10 01 2002, i Sig.ri

con atto Notaio Pacifico Gianferro, rep

68459 raccolta 21566, acquistano in solido ed in parti uguali un frustolo di terreno di 48 mq in Castelraimondo distinto la Foglio 26 particella 1337 (confinante con il lotto di terreno distinto al Foglio 26 Particella 560 di 670 mq acquistato dai medesimi nel 1982 e su cui è stata edificata una palazzina di due appartamenti oltre garages e soffitta)

La Sig.ra

moglie del Sig.

e moglie di dichiarano che la quota di $\frac{1}{2}$ acquistata dai rispettivi mariti è di piena proprietà dei medesimi e come tale esclusa dalla comunione dei beni

(Allegato B02) (Allegato B03)

9.3) In data 16 01 2009, i Sig.ri

e

, con atto Notaio Maria Amelia Salvi,

rep 4118 raccolta 2278 dividono le proprietà precedentemente acquistate in solido ed in parti uguali costituite da: frustolo di terreno di 48 mq in Castelraimondo distinto la Foglio 26 particella 1337 e un lotto di terreno distinto al Foglio 26 Particella 560 di 670 mq su cui è stata edificata una palazzina di due appartamenti oltre garages e soffitta)

Al Sig. va l'abitazione al primo piano con annessa soffitta al piano secondo e locale cantina al piano seminterrato sita in Via Giovanni Pascoli 24 distinta al Foglio 26 Particella 560 Sub 4 Categoria A/3 e garage pertinenziale Foglio 26 Particella 560 Sub 5 Categoria C/6

(Allegato B04) (Allegato B05)

9.4) In data 28 08 2016 muore il Sig
coniugato con

e

In data 02 12 2016 presso il Notaio Maria Amelia Salvi con atto repertorio 21119 raccolta 12601 viene redatto il verbale di deposito e pubblicazione del testamento olografo del Sig.

scritto di suo pugno in data 20 11 2013

Il Sig. nomina erede universale la Sig.ra

moglie del defunto avrà il diritto di abitazione nella casa in Castelraimondo n Via Giovanni Pascoli n° 24 (La Sig.ra è estranea alla famiglia)

(Allegato B06) (Allegato B07)

9.5) In data 07 01 2018 muore la Sig.ra
moglie di

9.6) La Sig.ra è estranea alla famiglia e
pertanto è stata lesa la quota legittima degli eredi

Con atto Notaio Maria Amelia Salvi registrato il 20 06 2022 al n° 5994 della serie 1T è stato siglato un accordo di reintegrazione di legittima tra gli eredi e erede universale indicata nel testamento olografo e pertanto i proprietari sono alla data 20 06 2022

-
-
-
-
-

(Allegato B08) (Allegato B09)

9.7) In data 30 12 2022 con atto Notaio Maria Amelia Salvi, rep 36332 raccolta 21638 è stata effettuata una vendita di alcune quote di proprietà e relative agli immobili di cui all'oggetto

I sig,ri - vendono

le loro quote di proprietà a

I Sig. conservano le loro quote di proprietà

(Allegato B10) (Allegato B11) (Allegato B12)

9.8) La distribuzione delle proprietà risulta pertanto la seguente:

- Appartamento sito in Castelraimondo in Via Giovanni Pascoli 24 distinto la catasto al Foglio 26 Particella 560 Sub 4 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 6,5 Vani ;

- Garages sito in Castelraimondo in Via Giovanni Pascoli 24 distinto la catasto al Foglio 26 Particella 560 Sub 5 C/6 Categoria 3 Consistenza 38 mq ;

-
-
-

(Allegato B13) (Allegato B14) (Allegato B16)

- Appezamento di terreno sito in Castelraimondo in Via Giovanni Pascoli 24 distinto la catasto al Foglio 26 Particella 1337 Classe Seminativo Arborato , Classe 2 Consistenza 48 mq ;

-
-
-
-

p
(Allegato B15) (Allegato B16)

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

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 560 Sub 4 e 5 (appartamento garages – Via Giovanni Pascoli 24)

a1) Trascrizione in data 29/01/2009 Reg. Part. 1030; Reg. Gen. 1564

Divisione atto notaio Salvi Maria Amelia Castelraimondo repertorio 4118/2278 del 16/01/2009

Soggetto a favore:

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto fabbricati - Castelraimondo F. 26 P. 560 sub 4 – 5 (Via Giovanni Pascoli 24)

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

a2) Trascrizione in data 11/08/2017 Reg. Part. 7054; Reg. Gen. 9614

Atto di causa di morte certificato di denuncia di successione Repertorio 582/9990 del 04/08/2017

Soggetto DECEDUTO :

Oggetto:

Catasto fabbricati - Castelraimondo F. 26 P. 560 sub 4 – 5 (Via Giovanni Pascoli 24)

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

Documenti successivi correlati Trascrizione n° 576 del 18/01/2023

a3) Trascrizione in data 18/01/2023 Reg. Part. 576; Reg. Gen. 790

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione

Soggetto a favore e contro:

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 560 Sub 4 (appartamento – in Via Pascoli 24)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 560 Sub 5 (garages - in Via Pascoli 24)

Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1337 (terreno - in Via Pascoli 24)

Formalità di riferimento n° 7054 del 2017

a4) Trascrizione in data 23/01/2023 Reg. Part. 760; Reg. Gen. 1043

Compravendita notaio notaio Salvi Maria Amelia Castelraimondo repertorio 36332 raccolta 21638 del 30/12/2022

Soggetto a favore:

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto fabbricati - Castelraimondo F. 26 P. 560 sub 4 – 5 (Via Giovanni Pascoli 24)

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

Documenti successivi correlati Trascrizione n° 576 del 18/01/2023

Documenti successivi correlati Trascrizione n° 923 del 26/01/2023

a5) Trascrizione in data 26/01/2023 Reg. Part. 923; Reg. Gen. 1240

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione accettazione tacita di eredità notaio
notaio Salvi Maria Amelia Castelraimondo repertorio 36332 raccolta 21638 del 30/12/2022

Oggetto:

Catasto fabbricati - Castelraimondo F. 26 P. 560 sub 4 – 5 (Via Giovanni Pascoli 24)

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

Documenti successivi correlati Trascrizione n° 760 del 23/01/2023

Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1337 (terreno - in Via Pascoli 24)

b1) Trascrizione in data 22/01/2002 Reg. Part. 922; Reg. Gen. 1099

Compravendita notaio Gianferro Pacifico repertorio 68459/21566 del 10/01/2022

Soggetto a favore:

Soggetto contro:

COMUNE DI CASTELRAIMONDO P.I. 00116600438

Oggetto:

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

b2) Trascrizione in data 11/08/2017 Reg. Part. 7054; Reg. Gen. 9614

Atto di causa di morte certificato di denuncia di successione Repertorio 582/9990 del 04/08/2017

Soggetto DECEDUTO :

Oggetto:

Catasto fabbricati - Castelraimondo F. 26 P. 560 sub 4 – 5 (Via Giovanni Pascoli 24)

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

Documenti successivi correlati Trascrizione n° 576 del 18/01/2023

b3) Trascrizione in data 18/01/2023 Reg. Part. 576; Reg. Gen. 790

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione

Soggetto a favore:

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 560 Sub 4 (appartamento – in Via Pascoli 24)

Catasto Urbano Castelraimondo F. 26 P. 560 Sub 5 (garages - in Via Pascoli 24)

Catasto Terreni Castelraimondo F. 26 P. 1337 (terreno - in Via Pascoli 24)

b4) Trascrizione in data 23/01/2023 Reg. Part. 761; Reg. Gen. 1044

Compravendita notaio notaio Salvi Maria Amelia Castelraimondo repertorio 36332 raccolta 21638 del 30/12/2022

Soggetto a favore:

Soggetto contro:

Oggetto:

Catasto fabbricati - Castelraimondo F. 26 P. 560 sub 4 – 5 (Via Giovanni Pascoli 24)

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

b5) Trascrizione in data 26/01/2023 Reg. Part. 923; Reg. Gen. 1240

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione accettazione tacita di eredità notaio notaio Salvi Maria Amelia Castelraimondo repertorio 36332 raccolta 21638 del 30/12/2022

Oggetto:

Catasto fabbricati - Castelraimondo F. 26 P. 560 sub 4 – 5

(Via Giovanni Pascoli 24)

Catasto terreni - Castelraimondo F. 26 P. 1337 (Via Giovanni Pascoli 24)

Documenti successivi correlati Trascrizione n° 760 del 23/01/2023

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 proprietà per : 1/4 su F. 26 P. 560 Sub 4 e 5 e 2/16 sul terreno F. 26 P. 1337 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;

I beni provengono da una successione e la quota di proprietà della Sig.ra

..... è pari 1/4 su F. 26 P. 560 Sub 4 e 5 e 2/16 su F. 26 P. 1337);

La provenienza del bene dal parte di signora deriva da successione e pertanto si configura come **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** si veda il punto 9 della presente relazione e relativi allegati

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

- il terreno è oggi parte della corte urbana del lotto edificato su cui sorge il fabbricato; si veda il Certificato di Destinazione Urbanistico allegato.-

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 A4**. Si rimanda all'Attestato di Prestazione Energetica per i dettagli.

- Seguono allegati:

01 Foto Via Giovanni Pascoli 24.pdf
 02 Elenco subalterni F. 26 P. 560.pdf
 03 Elaborato planimetrico F. 26 P. 560.pdf
 04 Planimetria F. 26 Part. 1337 terreno.pdf
 05 Planimetria Catastale F. 26 P. 560 Sub. 4.pdf
 06 Planimetria Catastale F. 26 P. 560 Sub. 5.pdf
 07 Visura storica F. 26 P. 560 Sub. 4.pdf
 08 Visura storica F. 26 P. 560 Sub. 5.pdf
 09 Visura storica F. 26 P. 1337.pdf 1
 10 Visura Catastale Sintetica F. 26 P. 560 Sub 4-5
 11 Accordo tra eredi F.26 P.560 Sub 4-5 e 1337 .pdf
 12 Atto di acquisto F.26 P.560 Sub 4-5 e F. 560 P. 1337.pdf
 13 Certificato Destinazione Urbanistica F.26 P.1083 1337.pdf
 14 Concessione Edilizia n° 107 del 06 10 1982.PDF
 15 A Concessione Edilizia Variante n° 96 del 03 10 1989.PDF
 15 B Concessione Edilizia Variante n° 96 – planimetrie.PDF
 15 C Concessione Edilizia Variante n° 96 - sezioni fronti.PDF
 16 A Sanatoria n 9 del 18 11 1996.PDF
 16 B Sanatoria n 9 del 18 11 1996 - Pianta Prospetti Sezioni.PDF
 17 A DIA prot 6952 del 08 08 1998 .PDF
 17 B DIA prot 6952 del 08 08 1998 Relazione tecnica.PDF
 17 C DIA prot 6952 del 08 08 1998 Certificato collaudo finale.PDF
 18
 19
 20
 21
 23 Visura ipotecaria Via Giovanni Pascoli 24 F 26 P 560 Sub 4.pdf
 24 Visura ipotecaria Via Giovanni Pascoli 24 F 26 P 560 Sub 5.pdf
 25 Visura ipotecaria Via Giovanni Pascoli 24 F 26 P 1337.pdf
 26 P 560 29 01 2009 RP 1030 RG 1564.pdf
 27 A - P 560 11 08 2017 RP 7054 RG 9614.pdf
 27 Bis- P 560 18 01 2023 RP 576 RG 790.pdf
 28 18 01 2023 RP 576 RG 790.pdf
 29 A -P 560 23 01 2023 RP 760 RG 1043.pdf
 29 B- P 1337 26 01 2023 RP 923 RG 1240.pdf
 30 P 560 26 01 2023 RP 923 RG 1240.pdf
 31 P 1337- 22 01 2002 RP 922 RG 1099.pdf
 32 P 1337 23 01 2023 RP 761 RG 1044.pdf
 B01 -Notaio Gianferro atto del 03 02 1982 - acquisto lotto.pdf
 B01bis - D02 - 03 03 1982 RP 1767 RG 2566.pdf
 B02 -Notaio Gianferro atto del 10 01 2002- acquisto frustolo.pdf
 B03 -D08 - 22 02 202 RP 922 RG 1099.pdf
 B04 - Notaio Maria Salvi del 16 01 2009- Divisione beni.pdf
 B05 - D11 - 29 01 2009 RP 1030 RG 1564.pdf
 B06 - D14 bis -26 01 2023 RP 923 RG 1240-testamento olografo.pdf
 B07 - D12 - 11 08 2017 RP 7054 RG 9614.pdf
 B08 - Notaio Salvi - Accordo tra eredi F.26 P.560 Sub 4-5 e 1337.pdf
 B09 - D13 - 08 01 2023 RP 576 RG 790.pdf
 B10 - Atto di acquisto 30 12 2022 F.26 P.560 Sub 4-5 e F. 560 P. 1337.pdf
 B11- D14 ter - nota 23 01 2023 RP 760 RG 1043.pdf
 B12 - D14 - 26 01 2023 RP 923 RG 1240.pdf

B13 - Visura storica F. 26 P. 560 Sub. 4.pdf

B14 - Visura storica F. 26 P. 560 Sub. 5.pdf

B15 - Visura storica F. 26 P. 1337.pdf

B16 Ispezione ipotecaria

Matelica li 16/11/2025

Dott. Ing. Enrico Burzacca