PERVENUTA 21/11/2018

Ali - 1

Visto agli atti
In data: 20/11/2018

Geom. **FLAVIO GIORGINI**
c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° **6/2014**

(1050 - 14)

DITTA: [redacted]

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE UBICATO IN APPIGNANO, VIA S. GIACOMO DELLA MARCA

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

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5906bd

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

TRIBUNALE DI MACERATA

Fallimento n° **6/2014**

Ditta: [redacted]

Con incarico conferito dal rag. Renzo Telloni, curatore del fallimento in oggetto, io sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore di un bene immobile proposto in pagamento, a saldo e stralcio, alla società fallita da alcuni debitori.

RISPOSTA AL QUESITO

Il bene immobile in oggetto consiste in un *fabbricato da cielo a terra con corte* ubicato in Appignano, via S. Giacomo della Marca (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica*).

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di che trattasi risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Appignano in ditta:

- [redacted] nata a [redacted] li [redacted], nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] nata a [redacted] li [redacted], nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] nata a [redacted] li [redacted], usufrutto per 1/1;

ed è distinto al foglio **21** con le p.lle:

- **194 sub. 3,** Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 110 m^2, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 m^2, Rendita Euro 426,08, C.da Santa Lucia snc piano T-S1;
- **194 sub. 4,** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale totale 225 m^2, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 217 m^2, Rendita Euro 1.030,33, C.da Santa Lucia snc piano T-1;
- **194 sub. 5,** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 146 m^2, Superficie catastale totale 166 m^2, Rendita Euro 233,75, C.da Santa Lucia snc piano S1.

Bene Comune non Censibile a tutte le unità immobiliari è la p.lla **194 sub. 1** (corte e lastrico).

Bene Comune non Censibile alle unità immobiliari p.lle 194 sub. 3-4 è la p.lla **194 sub. 2** (portico-atrio-centrale termica).

B) CONFINI

L'immobile confina:

- sul lato Sud/Est con la p.lla **349** di proprietà del Comune di Ap-

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

pignano, via S. Giacomo della Marca; e p.lla **314**, di proprietà

- sul lato Sud/Ovest con p.lla **141** di proprietà
- sul lato Nord/Ovest con le p.lle: **30**, di proprietà con sede in Appignano; **195**, di proprietà **488**, di proprietà Calamante Giuseppe;
- sul lato Nord/Est con la p.lla **196**, di proprietà

salvo altri.

C) PROVENIENZA

C.1) Anteriormente al ventennio il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in parola era di proprietà [redacted] nato ad [redacted] li [redacted] c.f. [redacted] ed era identificato al C.T. al foglio 21 con le p.lle 193-194.

C.2) [redacted] ha provveduto a realizzare l'intero fabbricato che a seguito della variazione del 19/05/1997 in atti dal 19/05/1997 per DIVISIONE, AMPIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A01181.1/1997) è ora identificato al C.F. al foglio 21 con le p.lle 194 sub. 3/4/5.

C.3) [redacted] (*vedi allegato G*) ha donato, con atto a rogito notaio ENRICO DAMIANI di Civitanova Marche del 28/07/2005, rep. 16498, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 04/08/2005 ai nn° di Registro Particolare 7330/7331 e ai nn° di Registro Generale 12295/12296, alle figlie:

- [redacted] nata ad [redacted] li [redacted], c.f. [redacted] la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà;
- [redacted] nata ad [redacted] li [redacted] c.f. [redacted] la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà.

Con il medesimo atto [redacted]:

- si riserva l'usufrutto vita natural durante;
- stabilisce che alla sua morte l'usufrutto si trasferirà a favore del coniuge [redacted] nata ad [redacted] li [redacted], c.f. [redacted].

C.4) In data 20/02/2015 è deceduto ad [redacted] senza lasciare disposizioni testamentarie.

C.5) Il ricongiungimento dell'usufrutto sugli immobili in esame a favore [redacted] è stato effettuato con rogito del notaio Benedetto Schiapichetti di San Severino Marche in atti all'Agenzia delle Entrate dal 16/06/2015, prot. MC0047793 (n. 3754.1/2015).

C.6) Con atto a rogito notaio Benedetto Schiapichetti di San Severino Marche del 14/05/2015, rep. 93079/25283, trascritto

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 04/06/2015 al n° di Registro Particolare 4629 e al n° di Registro Generale 6200 (*vedi allegato G*), i sigg.ri:

- [redacted], nata ad [redacted] li [redacted], c.f. [redacted];
- [redacted], nata ad [redacted] li [redacted], c.f. [redacted];
- [redacted] nata ad [redacted] li [redacted] c.f. [redacted]
- [redacted], nato a [redacted] li [redacted], c.f. [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] li [redacted], c.f. [redacted];

rinunciano, puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto, all'eredità del sig. [redacted].

D) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato da cielo a terra che è stato realizzato circa 27 anni orsono su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.420, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato in posizione periferica ma panoramica del centro abitato del Comune di Appignano, via S. Giacomo della Marca (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*).

Ha in pianta forma articolata e consta di un piano completamente interrato che ha superficie maggiore dei piani sovrastanti, di un piano terra ed un piano primo. I muri perimetrali del piano interrato e le strutture portanti verticali ed orizzontali dei piani superiori sono in c.a. e poggiano su plinti e travi di collegamento anch'essi in c.a.; i solai sono in latero-cemento. La copertura del piano interrato che eccede la sagoma dei piani sovrastanti è piana, quella degli ulteriori piani è del tipo a falde inclinate.

Le tamponature perimetrali dei piani fuori terra sono realizzate con muratura a cassa vuota rifinita esternamente a faccia vista (*vedi foto n° **3-4-6-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21** dell'allegata documentazione fotografica*).

L'intera costruzione ha, in riferimento all'epoca della sua realizzazione, forma piacevole ed è suddivisa n° 3 unità immobiliari: 2 abitazioni ed un garage.

*Unità immobiliare p.lla **194 sub. 3***

Trattasi di un'abitazione che occupa una porzione dei piani terra e S1.

La porzione posta al piano terra ha superficie coperta di mq. 82 circa e comprende ingresso-cucina-soggiorno, camera, bagno. L'altezza interna della zona giorno è di m. 3,20, quella della zona notte m. 2,80. I piani di calpestio di detti ambienti sono tra loro raccordati da una scala (*vedi foto n° **35-36-37-39-39-40-41** dell'allegata documentazione fotografica*).

I vari ambienti sono rifiniti con pareti intonacate al civile e tinteggiate; soffitti intonacati al civile e tinteggiati ad eccezione di quello del soggiorno che è interamente rivestito in le-

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

gno; pavimenti in ceramica; infissi di finestra in legno con vetri-camera; infissi di persiane in legno verniciato; infissi di porte in legno del tipo tamburate ed impiallacciate; impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.
L'impianto di riscaldamento, unico per l'intero fabbricato, ha caldaia alimentata a gasolio (*vedi foto n° **43-44** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in ghisa. Nel soggiorno è inoltre installato un climatizzatore (*vedi foto n° **42** dell'allegata documentazione fotografica*).
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata.
Dall'interno del soggiorno una scala ad un solo rampante (*vedi foto n° **34** dell'allegata documentazione fotografica*) conduce al piano S1 che è suddiviso in due porzioni della superficie coperta complessiva di mq. 104 circa entrambe adibite a cantina. Una porzione del piano, precisamente quella posta alla sinistra scendendo la scala (*vedi foto n° **22-23** dell'allegata documentazione fotografica*), ha superficie coperta di mq. 31 circa ed altezza di m. 2,80. E' rifinita con pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento con marmette di cemento e graniglia di marmo, impianto elettrico ed idrico con tubazioni sottotraccia, infissi di porta in legno. In corrispondenza delle bocche di lupo, utilizzate per dare luce ed aria agli ambienti, sono installati infissi di finestra in alluminio.
La restante parte del piano, posta alla destra scendendo la scala di accesso, ha superficie coperta di mq. 73 circa ed altezza di m. 2,35 (*vedi foto n° **24-25-26-27-28-29-30-31-32-33** dell'allegata documentazione fotografica*).
Le rifiniture sono del tutto uguali a quelle descritte sopra ad eccezione della pavimentazione che è in ceramica.

*Unità immobiliare p.lla **194 sub. 4***
Occupa una porzione del piano terra e l'intero piano primo.
Il piano terra ha superficie coperta di mq. 52 ed altezza di m. 2,75. Comprende l'ingresso-disimpegno, il vano scala di collegamento verticale con il piano primo e la cucina-soggiorno (*vedi foto n° **47-48-49-50-51-52** dell'allegata documentazione fotografica*). Il piano primo (*vedi foto n° **53-54-55-56-57-58-61-62-63-64-65-66-67-68-71-72-74-75-76-77-78** dell'allegata documentazione fotografica*) ha superficie coperta di mq. 172 circa ed altezza interna di m. 2,90. Comprende pranzo-soggiorno, cucinino, ripostiglio, corridoio-disimpegno zona notte, tre camere, due bagni.
I piani di calpestio delle zone giorno e notte sono tra loro sfalzati di circa 70 cm. e sono raccordati da una scala ad un solo rampante (*vedi foto n° **54** dell'allegata documentazione fotografica*)
Dall'interno del ripostiglio si accede tramite una scala metallica retrattile al sottotetto non utilizzabile (*vedi foto n° **82-83** dell'allegata documentazione fotografica*).
Lungo la parete sono inoltre presenti n° 3 balconi di complessivi mq. 27 (*vedi foto n° **59-60-70-80-81** dell'allegata documentazione fotografica*).
Tutti i vani sono rifiniti con pareti intonacate al civile e in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati; soffitti in parte rivestiti con legno ed in parte intonacati al civi-

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

le e tinteggiati; pavimenti in ceramica nei locali al piano terra, nei bagni, nel cucinino e nel ripostiglio, in legno in tutti gli altri ambienti; infissi di porte interne del tipo tamburate ed impiallacciate; infissi di finestra in legno completi di vetricamera; infissi di persiane in legno verniciato.
Impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia, radiatori in ghisa.
I bagni ed il cucinino hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati accessori igienico-sanitari in porcellana.

*Unità immobiliare **194 sub. 5***
Occupa una porzione del piano interrato ed è adibita a garage. La superficie coperta è di mq. 163 circa e l'altezza di m. 2,40.
Ha accesso da via S. Giacomo della Marca tramite una rampa inclinata (*vedi foto n° **5-6-7** dell'allegata documentazione fotografica*) .
L'interno è un unico ambiente ad eccezione di un wc e di un ripostiglio (*vedi foto n° **84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Le rifiniture comprendono pareti e soffitti intonacati al civile; pavimenti in ceramica; infissi di finestra in alluminio; impianto elettrico ed idrico con tubazioni sottotraccia, infisso di serranda basculante ad azionamento elettrico.
Il wc ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata.

La corte perimetrale l'edificio è completamente recintata con muretti in laterizio e c.a. su cui poggiano ringhiere e reti metalliche. In corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili sono installati cancelli metallici azionati elettricamente.
E' in parte piantumata con alberi di alto e medio fusto ed in parte pavimentata.

Nell'attualità l'edificio è sfitto ed inutilizzato ad eccezione di parte dell'unità immobiliare p.lla 194 sub. 3 che è utilizzata in modo saltuario dalla sig.ra [redacted].

Per quanto attiene alle condizioni di conservazione e manutenzione si precisa quanto segue:
L'intero complesso edilizio era stato dotato di finiture che all'epoca della sua realizzazione, ovvero circa 27 anni orsono, erano di qualità molto superiore alla media. Stante il tempo trascorso e l'evidente carenza di manutenzione alcune di esse presentano alcune carenze. In particolare:
- la muratura di tamponamento perimetrale a faccia vista presentano distacchi e lesioni (*vedi foto n° **15-16-17-18-21** dell'allegata documentazione fotografica*) ;
- gli infissi di persiane hanno la verniciatura in parte ammalorata (*vedi foto n° **16** dell'allegata documentazione fotografica*) .

In aggiunta a quanto sopra si evidenzia quanto rilevato all'interno delle varie unità immobiliari:

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5906bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

*Unità immobiliare p.lla **194 sub. 3***
Piano S1
- i vari ambienti sono interessati da evidenti ed estesi fenomeni di infiltrazioni idriche attraverso le pareti controterra e da umidità di risalita per capillarità che hanno ammalorato gli intonaci (*vedi foto n° **22-24-25-26-29-31-32** dell'allegata documentazione fotografica*) ;
- un divisorio è in parte crollato ed un altro si è lesionato a causa dei fenomeni sismici che si sono succeduti dal 2016 (*vedi foto n° **26-27-33** dell'allegata documentazione fotografica*) ;

Piano terra
- alcuni divisori presentano lesioni dovute ai fenomeni sismici (*vedi foto n° **40-41** dell'allegata documentazione fotografica*) .

*Unità immobiliare p.lla **194 sub. 4***
Piano primo
- alcuni divisori presentano lesioni dovute ai fenomeni sismici (*vedi foto n° **58** dell'allegata documentazione fotografica*) ;
- una porzione della pavimentazione in legno della camera lato Sud si è sollevata distaccandosi dal massetto di supporto (*vedi foto n° **69** dell'allegata documentazione fotografica*) ;
- i soffitti della camera lato Nord/Ovest, del bagno adiacente e della camera lato Sud/Ovest presentano evidenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura che hanno ammalorato sia la tinteggiatura che il sottostante intonaco (*vedi foto n° **73-75-79** dell'allegata documentazione fotografica*) .

*Unità immobiliare p.lla **194 sub. 5***
- i vari ambienti sono interessati da evidenti ed estesi fenomeni di infiltrazioni idriche attraverso le pareti controterra e da umidità di risalita per capillarità che hanno ammalorato gli intonaci (*vedi foto n° **84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94** dell'allegata documentazione fotografica*) ;
- i soffitti presentano generalizzati fenomeni di infiltrazioni idriche provenienti dal lastrico solare di copertura che hanno ammalorato gli intonaci (*vedi foto n° **12-13-14-84-85-87-88-89-90-91-92-93** dell'allegata documentazione fotografica*) .

E) RIFERIMENTI SULLA RISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Appignano è scaturito che la realizzazione del fabbricato in esame è stata assentita con le seguenti pratiche autorizzative tutte rilasciate a nome [redacted]
- concessione edilizia pratica n° 62/79 del 21/10/1980 per cotruzione fabbricato di civile abitazione;
- variante alla concessione di cui sopra, concessione edilizia pratica n° 32/81 del 20/04/1982;
- concessione edilizia del 22/11/1986, pratica 58/86, prot. 4821 del 17/07/1986, per costruzione garage completamente interrato;
- concessione edilizia del 22/11/1986, pratica 53/86, prot. 4280

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee08\ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

del 26/06/19869, per cambio di destinazione di un garage al piano terra e chiusura porzione di porticato al piano terra;
- concessione edilizia in sanatoria del 11/02/1989, prot. N° 620, pos. N° 11/89, per varianti cantina interrata;
- certificato di abitabilità per il fabbricato di civile abitazione, escluso garage, del 14/02/1989, pratica edilizia 62;
- concessione edilizia del 29/03/1991, pos. N° 47, prot. N° 0881/91, per completamento garage e recinzione.

L'immobile realizzato è conforme ai progetti assentiti ad eccezione di alcune minime modifiche alla distribuzione interna sia del piano terra dell'abitazione p.lla 194 sub. 3 che del piano primo dell'abitazione p.lla 194 sub. 4.
Dette modifiche sono sanabili.

F) ULTERIORE EDIFICABILITA'

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato li 13/07/2018, pos. 1015, prot. 5855/2018 (vedi *Allegato F*) è scaturito che il lotto di terreno identificato al foglio 21 con la p.lla 194 è compreso in ***"Zona a Prevalente Destinazione Residenziale all'interno della zona territoriale omogenea di ESPANSIONE C1/C3 di cui all'art. 16 delle N.T.A."***

"Nello specifico l'intera area particella n. 194 è compresa all'interno di zona assoggettata a Piani Urbanistici Preventivi in specie "ESISTENTE", in specie Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Convenzionato Vigente "L13" – denominato "Piano di lottizzazione Calamante ed Altri" valendo in termini generali le norme di cui all'art. 5 delle N.T.A. di cui al P.R.G. Vigente;

Nei termini del suddetto Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata Convenzionato Vigente – L13-, l'area in oggetto, particella n. 194, risulta essere area edificabile, individuabile verosimilmente nei lotti di P.L. contraddistinti ai n. 10 e11; che per il Piano di Lottizzazione in questione sono decorsi da tempo i termini di validità decennale, risultando acquisito per quanto di competenza nei termini della Convenzione, con Delibera Consigliare n. 43 del 23/[redacted]1997;

Per la destinazione sopra citata valgono le norme attuative generali e particolareggiate come stabilite nel Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata Convenzionato Vigente, come sopra generalizzato, richiamando inoltre l'art.lo n. 17, Legge n. 1150/42;"

Dall'esame della documentazione recepita presso il Comune di Appignano è scaturito che le norme di piano prevedevano un indice di densità territoriale pari a 2. Ne consegue che la volumetria complessiva realizzabile nel lotto è di mc. 2.840 (superficie mq. 1.420 x 2 = mc. 2.840).
Poiché la volumetria dell'edificio realizzato è pari a mc. 1.003, come riportato nei progetti assentiti, ne consegue che residua la possibilità di edificare ulteriori mc. 1.837 (2.840 - 1.003).
Il limite di edificabilità di tale nuova costruzione è riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia del 29/03/1991, n° 47 di pos. e n° 0881/91 di prot., rilasciata per completamento e variante garage recinzione, PIANTA GENERALE PIANO TERRA (*vedi Allegato E – Documentazione urbanistica*).

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

G) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di **Macerata** si è rilevato quanto segue:

TRASCRIZIONI

1)- Reg. Part. n° 9666, Reg. Gen. 12735 **del 25.11.2014**, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Macerata del 06/09/2014, rep. 1452/2014, a favore **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**, Ancona, c.f. 013773804214, contro, tra altri, i diritti, ***pari ad 1/1 dell'usufrutto***, spettanti a **CALAMANTE GIUSEPPE** nato ad Appignano li 15/05/1923, c.f. CLM GPP 33E15 A334G, tra altri, sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** sita in Appignano, loc. Santa Lucia snc, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 3**, consistenza 5,5 vani;
- **Abitazione di tipo civile** sita in Appignano, loc. Santa Lucia snc, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 4**, consistenza 9,5 vani;
- **Autorimessa** sita in Appignano, loc. Santa Lucia snc, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 5**, consistenza 146 metri quadrati.

ISCRIZIONI

1)- Reg. Part. n° 374, Reg. Gen. 3611 **del 08.03.2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 450.000,00, capitale Euro 422.310,72, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 06/03/2013, rep. 480/2013, a favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO**, Recanati, c.f. 01176450433, contro, tra altri, i diritti, ***pari ad 1/1 dell'usufrutto***, spettanti a [redacted] nato ad Appignano li 15/05/1923, c.f. CLM GPP 33E15 A334G, tra altri, sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 3**, consistenza 5,5 vani;
- **Abitazione di tipo civile** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 4**, consistenza 9,5 vani;
- **Autorimessa** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 5**, consistenza 146 metri quadrati.

2)- Reg. Part. n° 375, Reg. Gen. 3612 **del 08.03.2013**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 110.000,00, capitale Euro 90.133,81, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 06/03/2013, rep. 481/2013, a favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO**, Recanati, c.f. 01176450433, contro, tra altri, i diritti, ***pari ad 1/1 dell'usufrutto***, spettanti a [redacted] nato ad Appignano li 15/05/1923, c.f. CLM GPP 33E15 A334G, tra altri, sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub.**

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

3, consistenza 5,5 vani;
- **Abitazione di tipo civile** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio 21 con la particella **194 sub. 4**, consistenza 9,5 vani;
- **Autorimessa** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 5**, consistenza 146 metri quadrati.

In data **13/02/2018** è stata presentata l'annotazione n° **R.P. 223**, n° R.G. 1665 di **RESTRIZIONE DEI BENI**.

3)- Reg. Part. n° 224, Reg. Gen. 2099 **del 24.02.2014**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 200.000,00, capitale Euro 188.725,87, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro del 19/02/2014, rep. 223/2014, a favore **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**, Ancona, c.f. 013773804214, contro, tra altri, i diritti, ***pari ad 1/1 dell'usufrutto***, spettanti a [redacted] nato ad [redacted] li [redacted], c.f. [redacted], tra altri, sui seguenti immobili:
- **Abitazione di tipo economico** sita in Appignano, loc. Santa Lucia snc, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 3**, consistenza 5,5 vani;
- **Abitazione di tipo civile** sita in Appignano, loc. Santa Lucia snc, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 4**, consistenza 9,5 vani;
- **Autorimessa** sita in Appignano, loc. Santa Lucia snc, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 5**, consistenza 146 metri quadrati.

4)- Reg. Part. n° 287, Reg. Gen. 2191 **del 26.02.2015**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 22/04/2014, rep. 1117/2014, a favore **MEDIOLEASING SPA - SOCIETA' UNIPERSONALE IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**, Ancona, c.f. 02232810420, contro, tra altri, i diritti, ***pari ad 1/1 dell'usufrutto***, spettanti a [redacted] nato ad [redacted] li [redacted], c.f. [redacted], tra altri, sui seguenti immobili:
- **Abitazione di tipo economico** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 3**, consistenza 5,5 vani;
- **Abitazione di tipo civile** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 4**, consistenza 9,5 vani;
- **Autorimessa** sita in Appignano, loc. Santa Lucia, distinta al **C.F.** al foglio **21** con la particella **194 sub. 5**, consistenza 146 metri quadrati.

Precisazioni
Tutte le formalità di cui sopra si sono estinte a seguito della morte dell'usufruttuario [redacted].
La formalità di cui al punto 4) delle iscrizioni è inoltre successiva alla morte di [redacted] avvenuta li

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

20/02/2015.

H) CRITERIO DI STIMA

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.
Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.
Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili urbani consimili nelle zone assumendo come riferimento:

- il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta, per gli immobili urbani;
- il volume, per l'edificabilità che residua nel lotto .

Quanto espresso è scaturito da:

- conoscenze personali;
- indagini effettuate presso professionisti ed agenzie immobiliari della zona;
- ricerche su siti web specializzati in vendite immobiliari;
- visione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Le valutazioni degli immobili sono:

- attribuite al loro stato attuale;
- comprensive dei diritti sulle parti comuni;
- al netto dell'importo presunto necessario per la regolarizzazione urbanistica degli immobili p.lle 194 sub. 3/4;
- comunque prudenziali, alla luce dell'attuale stagnante situazione economica.

L) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Come richiesto dal Giudice Delegato con ordinanza del 21/09/2018 per la valutazione degli immobili vengono formulate due ipotesi:

L.1) IPOTESI N° 1 – BENI IMMOBILI LIBERI DA USUFRUTTO

FABBRICATO DA CIELO A TERRA p.lle 194 sub. 3/4/5

Abitazione p.lla **194 sub.** 3		
Piano terra mq. 82 x € 1.100,00	€	90.200,00
Piano S1 mq. 104 x € 250,00	€	26.000,00
Abitazione p.lla **194 sub.** 4		
Piano terra mq. 52 x € 1.100,00	€	57.200,00
Piano primo mq. 172 x € 1.200,00	€	206.400,00
Balconi mq. 27 x € 400,00	€	10.800,00
Garage p.lla **194 sub. 5**		
Piano S1 mq. 163 x € 300,00	€	48.900,00

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf356ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Corte comune p.lla **194 sub.** 1		
mq. 610 x € 30,00	€	18.300,00
ULTERIORE VOLUME EDIFICABILE SULLA P.LLA 194		
mc. 1.837 x € 45,00	€	82.665,00
TOTALE	€	540.465,00

Che si arrotondano ad **€ 540.500,00**
(Euro cinquecentoquarantamilacinquecento/00)

L.2) IPOTESI N° 2 – BENI IMMOBILI GRAVATI DA USUFRUTTO

FABBRICATO DA CIELO A TERRA p.lle 194 sub. 3/4/5

Abitazione p.lla **194 sub. 3**		
Piano terra mq. 82 x € 1.100,00	€	90.200,00
Piano S1 mq. 104 x € 250,00	€	26.000,00
Abitazione p.lla **194 sub. 4**		
Piano terra mq. 52 x € 1.100,00	€	57.200,00
Piano primo mq. 172 x € 1.200,00	€	206.400,00
Balconi mq. 27 x € 400,00	€	10.800,00
Garage p.lla **194 sub.** 5		
Piano S1 mq. 163 x € 300,00	€	48.900,00
Corte comune p.lla **194 sub.** 1		
mq. 610 x € 30,00	€	18.300,00
ULTERIORE VOLUME EDIFICABILE SULLA P.LLA 194		
mc. 1.837 x € 45,00	€	82.665,00
TOTALE	€	**540.465,00**

CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA DI USUFRUTTO SPETTANTE A LILLINI MARIA

Età anni 82, saggio interesse legale 0,30% (vedi prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto - allegato G)

€ 540.465,00 x 21,75% = € 117.551,14

CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Valore totale immobili	€	540.465,00
A detrarre valore usufrutto	€	*- 117.551,14*
Resta valore nuda proprietà	€	422.913,86

Che si arrotondano ad **€ 422.900,00**
(euro quattrocentoventiduemilanovecento/00)

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 12/11/2018

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

Firmato Da: giorgini flavio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 45d63cf3556ee089ca49f39a66b5908bd
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Oggetto: COMUNICAZIONE 6/2014/NFAL
Mittente: tribunale.macerata@civile.ptel.giustiziacert.it
Data: 21/11/2018 11:22
A: renzo.telloni@odcec.mc.legalmail.it

Tribunale Ordinario di Macerata.

--
Comunicazione di cancelleria

Rito: FALLIMENTARE (nuovo rito)
Numero di Ruolo generale: [redacted]
Giudice: TINESSA TIZIANA

Debitore: "[redacted]" - [redacted]
[redacted].

Oggetto: EMISSIONE VISTO
Descrizione: Emissione visto in data 20/11/2018
Annotazioni: su perizia di stima di

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 21/11/2018 11:22
Registrato da FORNI JESSICA
--
Si vedano gli eventuali allegati.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.
Per ulteriori informazioni: http://pst.giustizia.it/

--
Comunicazione di cancelleria

Rito: FALLIMENTARE (nuovo rito)
Numero di Ruolo generale: [redacted]
Giudice: TINESSA TIZIANA

Debitore: "[redacted]
[redacted].

Oggetto: EMISSIONE VISTO
Descrizione: Emissione visto in data 20/11/2018
Annotazioni: su perizia di stima di GIORGINI

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 21/11/2018 11:22
Registrato da FORNI JESSICA
--

— IndiceBusta.xml ———————————————————————————————

<?xml version='1.0' encoding='UTF-8'?><!DOCTYPE IndiceBusta SYSTEM
"IndiceBusta.dtd"><IndiceBusta><Atto Nome="Comunicazione.xml.p7m"
ID="partB6C01A35203510EFFA3A9E8F00ED2B92"/><Allegato Nome="13108661s.pdf"
Tipo="SM" ID="B3F23703A8DB07D1FBB36264FA94EE2C"/></IndiceBusta>

— Comunicazione.xml ———————————————————————————————

<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<!DOCTYPE Comunicazione SYSTEM "http://schemi.processotelematico.giustizia.it
/Schemi/Comunicazione.dtd">
<Comunicazione>
<NumeroRuolo>6/2014/NFAL</NumeroRuolo>
<Oggetto>EMISSIONE VISTO</Oggetto>
<Contenuto><![CDATA[--
Comunicazione di cancelleria

Rito: FALLIMENTARE (nuovo rito)
Numero di Ruolo generale: [redacted]
Giudice: TINESSA TIZIANA

Debitore: [redacted]

Oggetto: EMISSIONE VISTO
Descrizione: Emissione visto in data 20/11/2018
Annotazioni: su perizia di stima di

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 21/11/2018 11:22
Registrato da

— Allegati: ———————————————————————————————

IndiceBusta.xml	270 bytes
Comunicazione.xml	855 bytes
13108661s.pdf.zip	111 kB