

Silvano D'Alonzo
architetto

Via Tomassuoli n. 15/5 – 66040 Perano (CH)

Tel. e fax 0872.898082 – Cell. 335.6307895

e-mail: dalonzosilvano@gmail.com - silvano.dalonzo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LANCIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione Fallimentare

| |
|---|
| FALLIMENTO N. XXXXX |
| GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE: DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Sommario

| | |
|---|----|
| 1. Premessa | 10 |
| Quesito n. 1: | 18 |
| 2.1 Descrizione | 18 |
| 3.1 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 5)..... | 19 |
| 4.1 Dati identificativi catastali | 20 |
| Quesito n. 2: | 20 |
| 5.1 Titoli di proprietà | 20 |
| 6.1 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 21 |
| Quesito n. 3: | 21 |
| 7.1 Disponibilità degli immobili | 21 |
| Quesito n. 4: | 22 |
| 8.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 22 |
| Quesito n. 5: | 22 |
| 9.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 22 |
| Quesito n. 6: | 23 |
| 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 23 |
| 11.1 Agibilità degli immobili | 23 |
| Quesito n. 7: | 24 |
| 12.1 Verificarsi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 24 |
| Quesito n. 8: | 24 |
| 13.1 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 24 |
| Quesito n. 9: | 24 |
| 14.1 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 24 |
| Quesito n. 10: | 24 |
| 15.1 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 24 |
| Quesito n. 11: | 25 |
| 16.1 Valutazione degli immobili | 25 |
| Quesito n. 12: | 25 |
| 17.1 Vendita del compendio immobiliare..... | 25 |
| Quesito n. 13: | 26 |
| 18.1 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 26 |
| 19.1 Schema riassuntivo perizia | 27 |
| Quesito n. 1: | 29 |
| 2.2 Descrizione | 29 |
| 3.2 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 6 a foto 39)..... | 30 |
| 4.2 Dati identificativi catastali | 31 |
| Quesito n. 2: | 32 |
| 5.2 Titoli di proprietà | 32 |
| 6.2 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 32 |
| Quesito n. 3: | 33 |
| 7.2 Disponibilità degli immobili | 33 |
| Quesito n. 4: | 33 |

| | |
|--|----|
| 8.2 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 33 |
| Quesito n. 5: | 33 |
| 9.2 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 33 |
| Quesito n. 6: | 34 |
| 10.2 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 34 |
| 11.2 Agibilità degli immobili | 35 |
| Quesito n. 7: | 35 |
| 12.2 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 35 |
| Quesito n. 8: | 35 |
| 13.2 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 35 |
| Quesito n. 9: | 36 |
| 14.2 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 36 |
| Quesito n. 10: | 36 |
| 15.2 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 36 |
| Quesito n. 11: | 36 |
| 16.2 Valutazione degli immobili | 36 |
| Quesito n. 12: | 38 |
| 17.2 Vendita del compendio immobiliare..... | 38 |
| Quesito n. 13: | 38 |
| 18.2 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 38 |
| 19.2 Schema riassuntivo perizia | 40 |
| Quesito n. 1: | 43 |
| 2.3 Descrizione..... | 43 |
| 3.3 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 40). | 43 |
| 4.3 Dati identificativi catastali | 44 |
| Quesito n. 2: | 45 |
| 5.3 Titoli di proprietà | 45 |
| 6.3 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 46 |
| Quesito n. 3: | 46 |
| 7.3 Disponibilità degli immobili | 46 |
| Quesito n. 4: | 46 |
| 8.3 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 46 |
| Quesito n. 5: | 46 |
| 9.3 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 46 |
| Quesito n. 6: | 48 |
| 10.3 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 48 |
| 11.3 Agibilità degli immobili | 48 |
| Quesito n. 7: | 48 |
| 12.3 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 48 |
| Quesito n. 8: | 48 |
| 13.3 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 48 |
| Quesito n. 9: | 49 |
| 14.3 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 49 |

| | |
|---|----|
| Quesito n. 10: | 49 |
| 15.3 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 49 |
| Quesito n. 11: | 49 |
| 16.3 Valutazione degli immobili | 49 |
| Quesito n. 12: | 50 |
| 17.3 Vendita del compendio immobiliare..... | 50 |
| Quesito n. 13: | 50 |
| 18.3 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 50 |
| 19.3 Schema riassuntivo perizia | 52 |
| Quesito n. 1: | 55 |
| 2.4 Descrizione..... | 55 |
| 3.4 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 41). | 55 |
| 4.4 Dati identificativi catastali | 56 |
| Quesito n. 2: | 57 |
| 5.4 Titoli di proprietà | 57 |
| 6.4 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 58 |
| Quesito n. 3: | 58 |
| 7.4 Disponibilità degli immobili | 58 |
| Quesito n. 4: | 58 |
| 8.4 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 58 |
| Quesito n. 5: | 58 |
| 9.4 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 58 |
| Quesito n. 6: | 60 |
| 10.4 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 60 |
| 11.4 Agibilità degli immobili | 60 |
| Quesito n. 7: | 60 |
| 12.4 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 60 |
| Quesito n. 8: | 60 |
| 13.4 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 60 |
| Quesito n. 9: | 61 |
| 14.4 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 61 |
| Quesito n. 10: | 61 |
| 15.4 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 61 |
| Quesito n. 11: | 61 |
| 16.4 Valutazione degli immobili | 61 |
| Quesito n. 12: | 62 |
| 17.4 Vendita del compendio immobiliare..... | 62 |
| Quesito n. 13: | 62 |
| 18.4 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 62 |
| 19.4 Schema riassuntivo perizia | 64 |
| Quesito n. 1: | 67 |
| 2.5 Descrizione..... | 67 |
| 3.5 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 42). | 67 |
| 4.5 Dati identificativi catastali | 68 |
| Quesito n. 2: | 69 |

| | |
|---|----|
| 5.5 Titoli di proprietà | 69 |
| 6.5 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 70 |
| Quesito n. 3: | 70 |
| 7.5 Disponibilità degli immobili | 70 |
| Quesito n. 4: | 70 |
| 8.5 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 70 |
| Quesito n. 5: | 70 |
| 9.5 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 70 |
| Quesito n. 6: | 72 |
| 10.5 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 72 |
| 11.5 Agibilità degli immobili | 72 |
| Quesito n. 7: | 72 |
| 12.5 Verificarsi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 72 |
| Quesito n. 8: | 72 |
| 13.5 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 72 |
| Quesito n. 9: | 73 |
| 14.5 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 73 |
| Quesito n. 10: | 73 |
| 15.5 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 73 |
| Quesito n. 11: | 73 |
| 16.5 Valutazione degli immobili | 73 |
| Quesito n. 12: | 74 |
| 17.5 Vendita del compendio immobiliare..... | 74 |
| Quesito n. 13: | 74 |
| 18.5 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 74 |
| 19.5 Schema riassuntivo perizia | 76 |
| Quesito n. 1: | 79 |
| 2.6 Descrizione | 79 |
| 3.6 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 43). | 79 |
| 4.6 Dati identificativi catastali | 80 |
| Quesito n. 2: | 81 |
| 5.6 Titoli di proprietà | 81 |
| 6.6 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 82 |
| Quesito n. 3: | 82 |
| 7.6 Disponibilità degli immobili | 82 |
| Quesito n. 4: | 82 |
| 8.6 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 82 |
| Quesito n. 5: | 82 |
| 9.6 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 82 |
| Quesito n. 6: | 84 |
| 10.6 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 84 |
| 11.6 Agibilità degli immobili | 84 |
| Quesito n. 7: | 84 |

| | |
|---|-----|
| 12.6 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 84 |
| Quesito n. 8: | 84 |
| 13.6 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 84 |
| Quesito n. 9: | 85 |
| 14.6 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 85 |
| Quesito n. 10: | 85 |
| 15.6 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 85 |
| Quesito n. 11: | 85 |
| 16.6 Valutazione degli immobili | 85 |
| Quesito n. 12: | 86 |
| 17.6 Vendita del compendio immobiliare..... | 86 |
| Quesito n. 13: | 86 |
| 18.6 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 86 |
| 19.6 Schema riassuntivo perizia | 88 |
| Quesito n. 1: | 91 |
| 2.7 Descrizione | 91 |
| 3.7 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 44). | 91 |
| 4.7 Dati identificativi catastali | 92 |
| Quesito n. 2: | 93 |
| 5.7 Titoli di proprietà | 93 |
| 6.7 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 94 |
| Quesito n. 3: | 94 |
| 7.7 Disponibilità degli immobili | 94 |
| Quesito n. 4: | 94 |
| 8.7 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente..... | 94 |
| Quesito n. 5: | 94 |
| 9.7 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 94 |
| Quesito n. 6: | 96 |
| 10.7 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili..... | 96 |
| 11.7 Agibilità degli immobili | 96 |
| Quesito n. 7: | 96 |
| 12.7 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 96 |
| Quesito n. 8: | 96 |
| 13.7 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 96 |
| Quesito n. 9: | 97 |
| 14.7 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 97 |
| Quesito n. 10: | 97 |
| 15.7 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 97 |
| Quesito n. 11: | 97 |
| 16.7 Valutazione degli immobili | 97 |
| Quesito n. 12: | 98 |
| 17.7 Vendita del compendio immobiliare..... | 98 |
| Quesito n. 13: | 98 |
| 18.7 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 98 |
| 19.7 Schema riassuntivo perizia | 100 |

| | |
|--|-----|
| Quesito n. 1: | 103 |
| 2.8 Descrizione | 103 |
| 3.8 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 45). | 103 |
| 4.8 Dati identificativi catastali | 104 |
| Quesito n. 2: | 105 |
| 5.8 Titoli di proprietà | 105 |
| 6.8 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 106 |
| Quesito n. 3: | 106 |
| 7.8 Disponibilità degli immobili | 106 |
| Quesito n. 4: | 106 |
| 8.8 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 106 |
| Quesito n. 5: | 106 |
| 9.8 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 106 |
| Quesito n. 6: | 108 |
| 10.8 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 108 |
| 11.8 Agibilità degli immobili | 108 |
| Quesito n. 7: | 108 |
| 12.8 Verifici la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 108 |
| Quesito n. 8: | 108 |
| 13.8 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 108 |
| Quesito n. 9: | 109 |
| 14.8 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 109 |
| Quesito n. 10: | 109 |
| 15.8 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008. | 109 |
| Quesito n. 11: | 109 |
| 16.8 Valutazione degli immobili | 109 |
| Quesito n. 12: | 110 |
| 17.8 Vendita del compendio immobiliare | 110 |
| Quesito n. 13: | 110 |
| 18.8 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 110 |
| 19.8 Schema riassuntivo perizia | 112 |
| Quesito n. 1: | 115 |
| 2.9 Descrizione | 115 |
| 3.9 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 46 a foto 55). | 115 |
| 4.9 Dati identificativi catastali | 116 |
| Quesito n. 2: | 117 |
| 5.9 Titoli di proprietà | 117 |
| 6.9 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 118 |
| Quesito n. 3: | 118 |
| 7.9 Disponibilità degli immobili | 118 |
| Quesito n. 4: | 118 |
| 8.9 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 118 |
| Quesito n. 5: | 119 |

| | |
|--|-----|
| 9.9 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 119 |
| Quesito n. 6: | 120 |
| 10.9 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 120 |
| 11.9 Agibilità degli immobili | 121 |
| Quesito n. 7: | 121 |
| 12.9 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 121 |
| Quesito n. 8: | 121 |
| 13.9 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 121 |
| Quesito n. 9: | 122 |
| 14.9 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 122 |
| Quesito n. 10: | 122 |
| 15.9 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 122 |
| Quesito n. 11: | 122 |
| 16.9 Valutazione degli immobili | 122 |
| Quesito n. 12: | 123 |
| 17.9 Vendita del compendio immobiliare | 123 |
| Quesito n. 13: | 123 |
| 18.9 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 123 |
| 19.9 Schema riassuntivo perizia | 125 |
| 20. Riepilogo per bando d'asta | 128 |
| 21. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione: | 135 |
| 22. Allegati: | 136 |



1. Premessa

Con comunicazione del 14/02/2022 indirizzata al Giudice Delegato, Preg. ma Dott. ssa Chiara D'Alfonso presso il Tribunale di Lanciano, lo scrivente accettava l'incarico di perito stimatore degli immobili di proprietà della società fallita XXXXX, siti nei Comuni di XXXXX.

Dalla documentazione in atti risulta della società fallita la proprietà degli immobili di seguito indicati:

1. Immobili in piena proprietà per 2/8:
 - 1.1. Terreno in XXXXX al foglio 47, particella 408, seminativo, classe 2, di are 2, reddito dominicale Euro 1,08 e reddito agrario Euro 1,34;
 - 1.2. Terreno in XXXXX al foglio 47, particella 410, seminativo arborato, classe 2, di are 4 e ca 20, reddito dominicale Euro 2,60 e reddito agrario Euro 2,60;
 - 1.3. Terreno in XXXXX al foglio 47, particella 411, seminativo arborato, classe 2, di are 3 e ca 64, reddito dominicale Euro 2,26 e reddito agrario Euro 2,26.
2. Immobili in piena proprietà per 1/1:
 - 2.1. Terreno in XXXXX al foglio 47, particella 346, seminativo arborato, classe 2, di ca 10, reddito dominicale Euro 0,06 e reddito agrario Euro 0,06;
 - 2.2. Terreno in XXXXX al foglio 47, particella 348, seminativo arborato, classe 2, di are 8 e ca 60, reddito dominicale Euro 5,33 e reddito agrario Euro 5,33;
 - 2.3. Terreno in XXXXX al foglio 47, particella 352, seminativo arborato, classe 2, di are 14 e ca 45, reddito dominicale Euro 8,96 e reddito agrario Euro 8,96;
 - 2.4. Terreno in XXXXX al foglio 47, particella 355, seminativo arborato, classe 2, di are 6 e ca 95, reddito dominicale Euro 4,31 e reddito agrario Euro 4,31.
3. Immobili in piena proprietà per 1/1:
 - 3.1. Terreno in XXXXX al foglio 72, particella 218, seminativo arborato, classe 3, di are 1 e ca 50, reddito dominicale Euro 0,81 e reddito agrario Euro 0,81;
 - 3.2. Terreno in XXXXX al foglio 72, particella 222, seminativo arborato, classe 3, di are 1 e ca 96, reddito dominicale Euro 0,91 e reddito agrario Euro 1,16.
4. Immobili in piena proprietà per 1/1:
 - 4.1. Area urbana ubicata in XXXXX al foglio 4, particella 78, sub 3, Categoria F1, consistenza mq 88;

- 4.2. Area urbana ubicata in XXXXX al foglio 4, particella 78, sub 4, categoria F1, Consistenza mq 14.
5. Immobili in piena proprietà per 1/1:
- 5.1. Magazzino ubicato in XXXXX, Piano Terra, al foglio 36, particella 316, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 348.
6. Immobili in piena proprietà per 1/1:
- 6.1. Terreno in XXXXX al foglio 43, particella 448, area di fabbricato demolito, Superficie mq 3.370, senza redditi;
- 6.2. Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;
- 6.3. Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;
- 6.4. Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 22, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;
- 6.5. Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;
- 6.6. Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 35, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;
- 6.7. Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 40, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;
- 6.8. Magazzino, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 45, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 56, Rendita € 49,17.

Prima di procedere alla redazione della perizia con stima degli immobili, il Curatore ha ritenuto opportuno acquisire un parere tecnico dallo scrivente sulla opportunità di inserire nell'attivo fallimentare alcuni beni ritenuti di scarso valore e di difficile collocazione sul mercato in particolare, quelli innanzi indicati dal punto 1 al punto 4.

Acquisita la documentazione relativa agli immobili ed effettuati i sopralluoghi ricognitivi, lo scrivente, ha ritenuto che l'acquisizione di detti immobili all'attivo del fallimento, non avrebbero portato nessun beneficio in termini economici, poiché, alcuni di essi vanno trasferiti gratuitamente al Comune di XXXXX e i restanti non

hanno nessun potenziale valore economico e, nella loro vendita, rappresenterebbero solo un costo per la procedura.

Alla luce delle verifiche effettuate, lo scrivente, ha suggerito al Curatore di rinunciare all'acquisizione di detti beni all'attivo del fallimento.

Successivamente con proprio provvedimento del 12/04/200, il Giudice Delegato, ha autorizzato il Curatore a non acquisire detti beni all'attivo fallimentare, pertanto i beni oggetto di stima, riguardano i seguenti immobili:

- 1) Immobili in piena proprietà per 1/1:
 - a) Magazzino ubicato in XXXXX, Piano Terra, al foglio 36, particella 316, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 348, Rendita € 377,43.
- 2) Immobili in piena proprietà per 1/1:
 - a) Terreno in XXXXX al foglio 43, particella 448, area di fabbricato demolito, Superficie mq 3.370, senza redditi;
 - b) Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;
 - c) Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;
 - d) Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 22, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;
 - e) Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;
 - f) Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 35, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;
 - g) Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 40, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;
 - h) Magazzino, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 45, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 56, Rendita € 49,17.

Il Curatore ha posto al sottoscritto, per la stima degli immobili, i seguenti quesiti:

- 1) eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni indicandone i confini ed i relativi dati catastali;**

- 2) *ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, identificando, quindi, tutti i proprietari per detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte fallita;*
- 3) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 4) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico;*
- 5) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 7) *verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima;*
- 8) *in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,*

specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

9) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) accerti, ai fini dell'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;

11) determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo di vendita;

12) dica se il compendio debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);

13) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi.

RISPOSTE AI QUESITI

Prima di procedere alla risposta dei quesiti quindi, alla stima dei beni e alla definizione dei lotti, occorre fare alcune precisazioni.

1. Il magazzino sito in XXXXX è posizionato all'interno del terreno identificato al foglio di mappa 36 del Comune di XXXXX, particella n. 508 Sub 2, di proprietà della società XXXXX. A favore del magazzino è stata costituita, con scrittura privata datata 22/09/2020 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXX in data 07/10/2020, al N. 7686, Mod. 1T (**Allegato A**), una servitù di passaggio pedonale e carraio, in cui è stabilito che: "di durata fino a che non verrà realizzato un autonomo accesso al magazzino dalla via pubblica, nella parte evidenziata della planimetria allegata alla scrittura privata". Si evidenzia che il magazzino presenta delle porte e finestre che aprono direttamente sulla citata particella 508 sub 2 del foglio 36;
2. L'area su cui è ubicato il magazzino (fg. 36, p.lla 316), ricade nella Zona D1, agglomerato XXXXX centro, art. 61 del vigente PRG e in attesa dello stralcio dal PRT, gli interventi in detta zona dono soggetti alle competenze dell'ARAP. Si evidenzia che, per la vendita di detto magazzino e prima del bando d'asta, occorre acquisire l'autorizzazione preventiva dall' XXXXX;
3. Tutti gli immobili di cui alla presente stima, sono stati oggetto di un preliminare di compravendita stipulato dal Notaio XXXXX in data 23/10/2013, Rep. XXXXX, trascritto a XXXXX in data 06/11/2013, RP 13868 e a XXXXX in data 06/11/2013, RP 9504 (**Allegato B**). L'atto definitivo non è stato mai perfezionato, nel capo III del preliminare, veniva stabilito: "L'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato, con termine essenziale, entro tre anni a decorrere dalla data odierna";

4. Lo scrivente nel determinare il valore di stima degli immobili oltre che, all'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare, ha tenuto conto anche degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), ciò al fine di facilitare la loro vendita e non gravare la procedura di maggiori spese per la pubblicazione di più bandi d'asta.

Al fine di facilitare la vendita degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ritiene opportuno formare n. 9 lotti, come di seguito indicato:

Lotto n. 1: fabbricato adibito a magazzino, sito in XXXXX, distinto al Catasto

Fabbricati fg. 36, p.lla 316, cat. C/2, rendita € 377,43;

Lotto n. 2: Terreno in XXXXX al foglio 43, particella 448, con sovrastante costruzione in corso di realizzazione allo stato rustico, Superficie del terreno mq 3.370;

Lotto n. 3: Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;

Lotto n. 4: Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;

Lotto n. 5: Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 22, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 13, Rendita € 11,41;

Lotto n. 6: Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;

Lotto n. 7: Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 35, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;

Lotto n. 8: Posto auto esterno, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 40, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita € 10,54;

Lotto n. 9: Magazzino, ubicato nel Comune di XXXXX al foglio 72, particella 261, Sub 45, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 56, Rendita € 49,17.



LOTTO N. 1

Quesito n. 1:

2.1 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 36, particella 316**, Categoria C/2, Rendita € 377,43; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 36 – **Allegato 2** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale);

Confinanti: con proprietà società XXXXXXX a più lati, salvo altri;

Descrizione Lotto: Locale ad uso magazzino costituito da un unico vano a pianta regolare. Il magazzino si compone di un corpo più alto con copertura a due falde e un corpo più basso con copertura a falda unica. Nella parte estrema esterna del corpo più basso è presente una piccola tettoia. La struttura della costruzione è in acciaio costituita da pilastri e capriate a vista, la tamponatura è costituita da blocchi di cemento privi di intonaco, la copertura è costituita da lastre di lamiera zincata a vista. Il locale è munito di porte e finestre di ferro. La pavimentazione interna è costituita da massetto di calcestruzzo (**Allegato 4** – rilievo stato di fatto).

Consistenza: Superficie catastale: 348 m²; Superficie lorda **mq 348,55** circa (magazzino) + **mq 20,17** circa (tettoia esterna)

Pertinenze: -----.

| Destinazione | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|----------------------------------|---------------------|--------|-----------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Magazzino (piano terra) | 348,55 | 1,00 | 348,55 |
| Tettoia (piano terra) | 20,17 | 0,35 | 7,05 |
| Totale | | | 355,60 |

Altezza utile interna: corpo più alto con copertura a doppia falda, minima m 5,60

circa, massima m 6,84 circa; corpo più basso con copertura a falda unica, minima m 3,06 circa, massima m 3,80 circa; tettoia minima m 3,06 circa, massima m 3,80 circa. Tutte le misure delle altezze si riferiscono alla quota sotto la copertura di lamiera.

Superficie Convenzionale: **mq 355,60.**

3.1 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 5).

Strutture: pilastri e capriate in acciaio;

Solai: -----;

Copertura: a falde;

Manto di copertura: lamiera zincata;

Pareti esterne: blocchi di cemento;

Pavimentazione interna: massetto di calcestruzzo;

Pareti interne: al grezzo;

Infissi esterni: ferro e legno;

Infissi interni: legno;

Volte: a falde inclinate;

Impianto elettrico: fuori traccia;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: -----;

Condizioni generali del fabbricato: In sede di sopralluogo è stato accertato che il magazzino presenta uno stato di conservazione mediocre, con finiture di livello basso.

4.1 Dati identificativi catastali

Il magazzino oggetto di stima è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 36, p.lla 316, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. La planimetria catastale depositata in catasto rappresenta lo stato dei luoghi assentito, mentre, l'ubicazione del fabbricato in mappa sembra spostato rispetto alla sua reale ubicazione, pertanto, necessita di una verifica sulla sua esatta ubicazione effettuando un rilievo planimetrico e, nel caso in cui questa risultasse non corretta, occorre effettuare un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una pratica PREGEO, il cui costo può essere stimato pari a € 2.000,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 2:

5.1 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° XXXXXXX |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° - Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 06/08/2008 | N. 11458 R.P. - N. 16617 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 1 e altri beni non oggetto della presente procedura.

2) TITOLARE: XXXXXXX, con sede in XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 03/03/2005 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXXX | Data: 03/03/2005 | Repertorio n° XXXXXXXX |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXXX | Data: 22/03/2005 | N. 4577 R.P. – N. 6068 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 1 e altri beni non oggetto della presente procedura.

3) TITOLARE: XXXXXXXX; piena proprietà per 100/300 ciascuno dal 31/12/2004 e fino al 03/03/2005.

| | | |
|--|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Denuncia di successione di XXXXXXXX | Data: 31/12/2004 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di XXXXXXXX | Data: 12/02/2005 | Al N° – Vol. |
| Tras. Cons. RR. Il. di | Data: 31/05/2006 | N. 9038 R.P. – N. 13648 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 1 e altri beni non oggetto della presente procedura.

4) TITOLARE: XXXXXXXX; piena proprietà per 1000/1000 dal periodo precedente e fino al 31/12/2004.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 1 e altri beni non oggetto della presente procedura.

6.1 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 1. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato C**).

Quesito n. 3:

7.1 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il magazzino è libero ed è a disposizione della Curatela del Fallimento.

Quesito n. 4:

8.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che il magazzino non è gravato da nessun vincolo anche di natura condominiale.

Per ciò che riguarda i vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria, si evidenzia che l'intera superficie del lotto su cui è stato edificato il magazzino ricade Zona D1 - Agglomerato di XXXXXXXX - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019.

Quesito n. 5:

9.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:

1) - IPOTECA Volontaria: iscritta in data 17/09/2013 al N. 15465 R.G. e N. 1523 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

Atto Pubb. Ufficiale: Notaio XXXXXXXX;

A favore di: XXXXXXXX;

L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXXX;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 1 e bene non oggetto della presente procedura.

TRASCRIZIONI:

1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: trascritta in data 06/11/2013 al N. 18236 R.G. e N. 13868 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: preliminare di compravendita;

Atto Pubb. Ufficiale: Notaio XXXXXXXX;

- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 1.

2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritto in data 20/01/2016 al N. 989 R.G. e N. 816 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 1 e non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: iscritta in data 16/05/2022 al N. 8597 R.G. e N. 6782 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: SOCAM S.R.L., con sede in Lanciano (CH), (C.F. 01607460696);
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 1.

Quesito n. 6:

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che la costruzione del magazzino è stata assentita con Concessione Edilizia n. 321 del 19/10/1976 cui è seguito il permesso in sanatoria n. 72/Concono del 10/05/2013 (**Allegato 5**).

11.1 Agibilità degli immobili

Agibilità: Agli atti degli uffici del Comune di XXXXXXXX, per l'immobile oggetto di stima, non risulta nessuna richiesta di agibilità, né è stata rilasciata nessun certificato

di agibilità, pertanto, l'agibilità del magazzino andrà richiesto dall'eventuale aggiudicatario il quale dovrà affrontare un costo che può essere stimato pari a € 2.000,00 circa costo, che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.



Quesito n. 7:

12.1 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni assunte presso il Comune di XXXXXXX si è accertato che il fabbricato ricade in Zona D1, agglomerato XXXXXXX centro, art. 61 del vigente PRG e in attesa dello stralcio dal PRT, gli interventi in detta zona è soggetta alle competenze dell' XXXXXXX.

Quesito n. 8:

13.1 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo è stato accertato la presenza di un piccolo wc di dimensioni ridotte e realizzato con pareti precarie non presente negli elaborati allegati alla sanatoria rilasciata che va rimosso.



Quesito n. 9:

14.1 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di XXXXXXX (CH), si è accertato che il bene costituente il lotto n.1 non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 10:

15.1 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Non risultano agli atti del Comune di XXXXXXX le certificazioni di conformità di cui al D.M. 37/2008 dell'impianto elettrico presente nel magazzino.



Quesito n. 11:

16.1 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al magazzino. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Magazzino (fg. 36, p.lla 316) | 355,60 | € 150,00 | € 53.340,00 | 1/1 | € 53.340,00 |
| TOTALE LOTTO n. 1 | | | | | € 53.340,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 2.000,00 circa per la pratica di variazione catastale e € 2.000,00 circa per la presentazione della pratica di agibilità, per un totale stimato di € 4.000,00 circa.

Si ha pertanto: € 53.340,00 - € 4.000,00 = € 49.340,00.

VALORE = € 49.340,00 (dicomi euro quarantanovemilatrecentoquaranta/00).

Quesito n. 12:

17.1 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili

oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.1 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

| | |
|--|------------------------|
| - IPOTECA Volontaria: N. 1523 R.P. del 17/09/2013; | |
| Costo per la cancellazione = | € 35,00; |
| - PRELIMINARE DI compravendita N. 13868 R.P. del 06/11/2013; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| - DECRETO DI Ammissione concordato preventivo N. 816 R.P. del 20/01/2016; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| - SENTENZA DI Fallimento N. 6782 R.P. del 16/05/2022; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| Totale | <u>€ 917,00</u> |

Perano, 14 settembre 2022

Il CTU
Arch. Silvano D'Alonzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19.1 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO N. XXXXXXXX

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| LOTTO N. 1 | Prezzo base d'asta | € 49.340,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|------------------|--|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | MAGAZZINO | | | |
| Comproprietari | Quota | | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | | |
| Altro | Quota | | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | | |
| Stato civile libero | | | | | | |

Immobili:

| | | | |
|------------------|----------|---------------------|--|
| Appartamento | | Opificio | |
| Villa isolata | | Autorimessa | |
| Ufficio | | Terreno edificabile | |
| Negoziò | | Terreno agricolo | |
| Laboratorio | | Altro | |
| Magazzino | X | | |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 36 | 316 | | | C/2 | | L. 939 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|----------|
| 36 | 316 | | | C/2 | | € 377,43 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|------------|------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|--|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|----------------------|--|--|
| Superficie commerciale | | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 355,60 | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | | |
| Anno di costruzione | | 1986 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | <i>Terreno irriguo</i> | | <i>Non irriguo</i> | | | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | <i>Terreno intercluso</i> | | | | |
| Altro | | | | | | | |

Elenco delle Iscrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 15465 | 1523 | 17/09/2013 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|----------|------------|
| PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA | N. 18236 | N. 13868 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 989 | N. 816 | 20/01/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 8597 | N. 6782 | 16/05/2022 |

LOTTO N. 2

Quesito n. 1:

2.2 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di XXXXXXX, **Foglio 43, particella 448**, Qualità AREA FAB DM, Superficie 3.370 m². senza redditi; (**Allegato 6** – Stralcio foglio di mappa n. 43 – **Allegato 7** – Visura catastale);

Confinanti: con proprietà XXXXXXX a due lati, con proprietà XXXXXXX, salvo altri;

Descrizione Lotto: Terreno in parte di natura edificabile ricadente in zona residenziale di completamento ed in parte vincolato ricadente in zona di vincolo a verde privato e di rispetto all'acquedotto Pontificio, con sovrastante palazzina in corso di costruzione regolarmente assentita, ma con permessi autorizzativi scaduti. Il progetto assentito prevede la realizzazione di una palazzina costituita da tre blocchi adiacenti e giuntati sismicamente e posti a quote differenti. Del progetto approvato ad oggi, sono state realizzate le opere in cemento armato al piano interrato e al piano terra del blocco di valle, al piano interrato e i soli pilastri al piano terra, del blocco centrale. Inoltre è stata realizzata la rete fognaria (**Allegato 8.1, 8.2 e 8.3** – rilievo stato di fatto).

Consistenza: Superficie catastale del terreno: **3.370 m²**; Superficie lorda del fabbricato in costruzione: BLOCCO DI VALLE **mq 326,86** circa (struttura al grezzo piano interrato), **mq 207,08** circa (struttura al grezzo piano terra) + **mq 106,52** (terrazzo struttura al grezzo piano terra) + **mq 33,20** (balcone struttura al grezzo piano terra), **mq 222,09** circa (lastrico solare struttura al grezzo piano primo); BLOCCO CENTRALE **mq 317,78** circa (struttura al grezzo piano interrato), **mq 196,56** circa (struttura al grezzo solo pilastri piano terra) + **mq 108,46** (terrazzo struttura al grezzo piano terra) + **mq 17,90** (balcone struttura al grezzo piano terra).

Pertinenze: area esterna.

| Destinazione | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--|-----------------------------|---------------|-------------------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| BLOCCO DI VALLE | | | |
| Struttura al grezzo (piano interrato) | 326,86 | 1,00 | 326,86 |
| Struttura al grezzo (piano terra) | 207,08 | 1,00 | 207,08 |
| Terrazzo struttura al grezzo (piano terra) | 106,52 | 0,35 | 37,28 |
| Balcone struttura al grezzo (piano terra) | 33,20 | 0,35 | 11,62 |
| Lastrico solare struttura al grezzo (piano primo) | 222,09 | 0,35 | 77,73 |
| BLOCCO CENTRALE | | | |
| Struttura al grezzo (piano interrato) | 317,78 | 1,00 | 317,78 |
| Struttura al grezzo solo pilastri (piano terra) | 196,56 | 0,50 | 98,28 |
| Terrazzo struttura al grezzo (piano terra) | 108,46 | 0,35 | 37,96 |
| Balcone struttura al grezzo (piano terra) | 17,90 | 0,35 | 6,27 |
| Totale superficie fabbricato in costruzione | | | 1.120,86 |
| Terreno in parte edificabile (fg. 43, p.lla 448) | 3.370,00 | 1,00 | 3.370,00 |
| Totale superficie catastale del terreno | | | 3.370,00 |

Altezza utile interna: *CORPO DI VALLE* m 2,60 circa (piano interrato), m 2,90 circa (piano terra); *CORPO CENTRALE* m 2,60 circa (piano interrato).

Tutte le misure delle altezze si riferiscono alla quota al grezzo.

Superficie Convenzionale: **mq 1.120,86** (fabbricato in corso di costruzione); **mq 3.370,00** (superficie catastale del terreno).

3.2 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 6 a foto 39).

Strutture: fondazioni su pali in cemento armato; travi di collegamento, pareti, setti, pilastri e travi in cemento armato;

Solai: lastre prefabbricate piano interrato e latero-cemento piano terra;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: cemento armato piano e lastre prefabbricate piano interrato;

Pavimentazione interna: -----;

Pareti interne: -----;

Infissi esterni: -----;

Infissi interni: -----;

Volte: piane;

Impianto elettrico: -----;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: -----

Condizioni generali del fabbricato: la parte di costruzione realizzata è allo stato grezzo.

4.2 Dati identificativi catastali

Il terreno su cui insiste il fabbricato in costruzione è individuato al Catasto Terreni, Comune XXXXXXX, Foglio di mappa 43, p.lla 448, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Terreni, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. L'attuale intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita di una rettifica catastale per allineare l'intestazione catastale alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 500,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 2:

5.2 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° 29268 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 2, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente procedura.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 24/01/2008 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 24/01/2008 | Repertorio n° 38371 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 31/01/2008 | N. 1163 R.P. – N. 1826 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 2.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dall'11/11/1981 e fino al 24/01/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 11/11/1981 | Repertorio n° 18083 |
| Registrato UU.RR. di XXXXXXX | Data: 27/11/1981 | Al N° 1385 – Vol. 102 |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: | N. R.P. – N. R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: precedente identificativo catastale del terreno costituente il lotto n. 2.

6.2 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 2. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità

Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:



7.2 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il terreno con sovrastante fabbricato in costruzione è libero ed è a disposizione della Curatela del Fallimento.



Quesito n. 4:

8.2 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di XXXXXXX (**Allegato 9**), il terreno oggetto di stima è soggetto per una parte a "Vincolo di Verde Privato – art. 44 NTA", per una parte a "Vincolo di rispetto all'acquedotto Pontificio – art. 45 NTA", per l'intera superficie al vincolo di "Criminali con ambito di tutela permanente – art. del PPAR" e per una parte al vincolo "all'ambito di tutela di edifici e manufatti storici – di cui all'art. 40 del P.P.A.R.".



Dalle ricerche effettuate si è accertato che il terreno non è gravato da vincoli di natura condominiale.

Quesito n. 5:

9.2 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.



ISCRIZIONI:

1) - IPOTECA Volontaria: iscritta in data 31/01/2008 al N. 1827 R.G. e N. 419 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;



- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: TERCAS – XXXXXXX;
- L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 2.

TRASCRIZIONI:

1) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritto in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 2, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) SENTENZA DI FALLIMENTO: iscritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 2 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.2 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXX, risulta che il fabbricato in corso di costruzione sul terreno identificato al Catasto Terreni fg. 43, p.lla 448, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 175 dell'11/08/2006 e successiva variante assentita con Permesso di Costruire n. 257 del 13/12/2007, rilasciate a nome della

vecchia proprietà XXXXXXXX (**Allegato 10**). Successivamente è stato assentito il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 73 del 18/06/2013, rilasciato a nome della nuova proprietà XXXXXXXX (**Allegato 11**). I permessi autorizzativi della costruzione sono scaduti, pertanto, per il suo completamento, occorre richiedere al Comune di xxxxxxxx e al Genio Civile di xxxxxxxx nuovi permessi autorizzativi.

11.2 Agibilità degli immobili

Agibilità: trattasi di fabbricato in costruzione.

Quesito n. 7:

12.2 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno oggetto di stima con sovrastante fabbricato in costruzione, ricade per l'intera superficie nella zona "Aree di Bonifica – art. 15 NTA", per una parte della superficie nella zona "Residenziale di completamento (B) – B1C (Zone edificate a carattere complementare) – B1C.2 – art. 15 NTA", per una parte nella zona "Vincolo di Verde Privato – art. 44 NTA" e per una parte nella zona "Vincolo di rispetto all'acquedotto Pontificio – art. 45 NTA" (**Allegato 9**).

Si precisa che il terreno oggetto di stima è stato bonificato e, la bonifica, è stata certificata dalla Provincia di XXXXXXXX con Determinazione Dirigenziale n. 177 del 15/06/2020 (**Allegato 12**).

Quesito n. 8:

13.2 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo sono state accertate delle piccole modiche nella parte della struttura realizzata rispetto agli elaborati depositati presso il Genio Civile di XXXXXXXX, modifiche che dovranno essere aggiornate con la presentazione di una nuova pratica al Genio Civile, necessaria per la ripresa dei lavori di completamento del fabbricato.

Quesito n. 9:

14.2 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso in Comune di XXXXXXXX, non risulta che il terreno costituente il lotto n. 2 è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 10:

15.2 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Il fabbricato è in costruzione e non sono ancora presenti gli impianti.

Quesito n. 11:

16.2 Valutazione degli immobili

La stima del terreno è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie catastale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare del luogo. Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo e dall'analisi del prezzo della permuta, il valore del terreno può essere determinato pari a €/mq 220,00 circa, Per quanto riguarda il valore del fabbricato in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per la costruzione da stimare il valore di costo di produzione come quello più rispondente al caso in esame.

Alla data del sopralluogo, del progetto assentito, risulta realizzato una parte delle strutture in cemento armato di due dei tre blocchi di cui si compone il fabbricato e,

precisamente, del **blocco di valle** è stato realizzato al piano interrato, le fondazioni su pali, le travi di collegamento, il riempimento dei vuoti tra le travi, i muri perimetrali, le pareti del vano ascensore, la gradinata di collegamento con il piano superiore e il solaio di interpiano; al piano terra, i pilastri, le travi di collegamento, le pareti del vano ascensore, la gradinata di collegamento con il piano superiore e il solaio di interpiano; del **blocco centrale** è stato realizzato al piano interrato, le fondazioni su pali, le travi di collegamento, il riempimento dei vuoti tra le travi, i muri perimetrali, le pareti del vano ascensore, la gradinata di collegamento con il piano superiore e il solaio di interpiano, al piano terra, solo i pilastri. Sono stati inoltre realizzati tutti i lavori di scavo, movimento terra e rete fognaria. Dalla banca dati del CRESME, risulta che il costo di costruzione degli edifici residenziali nel Comune di XXXXXXX è pari a €/mq 1.050,00 circa (**Allegato E**), cui va aggiunto il prezzo di €/mq 200,00 circa per oneri concessori e spese tecniche, quindi un costo di costruzione totale di €/mq 1.350,00 circa. Considerato che la parte costruita si riferisce alla sola parte strutturale, circa il 30% delle opere, il costo del realizzato è pari a €/mq 1.350,00 x 30% = €/mq 405,00 circa.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile, della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Fabbricato in corso di costruzione | 1.120,86 | € 405,00 | € 453.948,30 | 1/1 | € 453.948,30 |
| Terreno (fg. 43, p.lla 443) | 3.370,00 | € 220,00 | € 741.400,00 | 1/1 | € 741.400,00 |
| TOTALE LOTTO n. 2 | | | | | € 1.195.348,30 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 500,00 circa per la rettifica

dell'intestazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.195.348,30 - € 500,00 = € 1.194.848,30 che si arrotonda a
€ 1.194.850,00.



VALORE = € 1.194.850,00

(diconsi euro unmilione centonovantaquattromilaottocentocinquanta/00).

Quesito n. 12:



17.2 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:



18.2 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

| | |
|--|-----------------|
| - IPOTECA Volontaria: N. 419 R.P. del 31/01/2008; | |
| Costo per la cancellazione = | € 35,00; |
| - SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo N. 5859 R.P. del 24/06/2016; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| - SENTENZA DI Fallimento N. 5496 R.P. del 17/05/2022; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| Totale | € 623,00 |



Perano, 12 settembre 2022

Il CTU

Arch. Silvano D'Alonzo



19.2 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO N. XXXXXXXX

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|
| LOTTO N. 2 | Prezzo base d'asta | € 1.194.850,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|--|--|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO IN COSTRUZIONE | | | |
| Comproprietari | Quota | | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | | |
| Altro | Quota | | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | | |
| Stato civile libero | | | | | | |

Immobili:

| | |
|---------------|--|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|----------------------------|----------|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | X |
| Terreno agricolo | |
| Altro | |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| | | | | | | |

Dati catastali: per i terreni**Precedenti identificativi**

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|----------------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| 43 | 134 | AREA URBANA | | | | 00 | 25 | 60 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|----------------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| 43 | 448 | AREA FAB DM | | | | 00 | 33 | 70 |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|--|------------------|----------|---------------|--|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 1.120,86 (FABBRICATO IN COSTRUZIONE); MQ 3.370,00 (TERRENO DI PERTINENZA) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | In corso | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | Ottimo | buono | sufficiente | Scarso | pessimo | | |
| Qualità delle finiture | Ottimo | buono | sufficiente | Scarso | pessimo | | |
| Impianto elettrico | a norma | non a norma | Impianto termico | autonomo | centralizzato | | |
| Stato dell'immobile | Libero | <input checked="" type="checkbox"/> Locato | Altro | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|----------------|--|--------------------|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | VEDASI ALLEGATO 9 | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | Pianeggiante | Leggero pendio | | Forte pendio | | | |
| Colture presenti | Terreno irriguo | | | Non irriguo | | | |
| Collegamento viario | Con strada di tipo | | | Terreno intercluso | | | |
| Altro | | | | | | | |

Elenco delle Iscrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---------------------------|------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 1827 | 419 | 31/01/2008 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|---------|---------|------------|
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |



LOTTO N. 3

Quesito n. 1:

2.3 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 20**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 11,41; (**Allegato 13** – Stralcio foglio di mappa n. 72; **Allegato 14** – Planimetria catastale; **Allegato 15** – Visura catastale);

Confinanti: con proprietà XXXXXXX, con area condominiale e altra proprietà della società XXXXXXX, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 21, salvo altri;

Descrizione Lotto: Posto auto scoperto pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale.

Consistenza: **13 m²**.

Pertinenze: corte comune.

| Destinazione | Superficie catastale | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--|----------------------|--------|--------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Posto auto scoperto (fg. 72, p.lla 261 Sub 20) | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| Totale | | | 13,00 |

Superficie Convenzionale: **mq 13,00**.

3.3 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 40).

Strutture: -----;

Solai: -----;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: -----;

Pavimentazione interna: -----;

Pareti interne: -----;

Infissi esterni: -----;

Infissi interni: -----;

Volte: -----;

Impianto elettrico: -----;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'immobile: la pavimentazione del posto auto si presenta in buono stato di conservazione.

4.3 Dati identificativi catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 72, p.lla 261, Sub 20, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. L'attuale intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita di una rettifica catastale per allineare l'intestazione catastale alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 250,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Quesito n. 2:

5.3 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° 29268 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 3, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/02/2003 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/02/2003 | Repertorio n° 25464 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 25/02/2003 | N. 1818 R.P. – N. 2836 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lle 212, 215, 218, 221e 222, al Catasto Fabbricati, fg. 72, p. lla 11/B, 58/A, 58/D, 157/B e 157/C, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 fa parte.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003, XXXXXXX, codice fiscale 00091240432, proprietà amministratore dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lla 11 da cui sono state derivate le particelle che hanno costituito la p. lla 261 del foglio di mappa 72, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 fa parte.

6.3 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 3. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:

7.3 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene costituente il lotto n. 3 è libero ed è a disposizione della Curatela del Fallimento.

Quesito n. 4:

8.3 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate in sede di sopralluogo si è accertato che il bene costituente il lotto n. 3 non fa parte di un condominio. Il riparto delle spese per le parti comuni avviene in parti uguali per ogni immobile, così come stabilito di comune accordo tra i proprietari. In sede di sopralluogo si è accertato che per i sette immobili ancora di proprietà della società fallita, vi sono spese da rimborsare pari a € 6.000,00 circa, che ripartito in quota così come stabilito, per l'immobile costituente il lotto n. 3, ammonta a € 860,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 5:

9.3 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) IPOTECA Volontaria: iscritta in data 08/04/2004 al N. 5576 R.G. e N. 1472 R.P. – Domanda di Annotazione del 27/07/2005 al N. 11603 R.G. e N. 2049 R.P., Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Ancona (AN), Codice Fiscale 00078240421;
- L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 3, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI:

1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: trascritta in data 06/11/2013 al N. 13669 R.G. e N. 9504 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: preliminare di compravendita;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 3, beni costituente gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritta in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 3, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: trascritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 3 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.3 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 fa parte, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, Pratica edilizia 2003/442 (**Allegato 16**), successive varianti assentite con Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, Pratica Edilizia n. 2004/34 (**Allegato 17**) e Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, Pratica Edilizia n. 2005/15 (**Allegato 18**), rilasciate a nome della XXXXXXXX.

11.3 Agibilità degli immobili

Agibilità: trattasi di posto auto esterno scoperto di cui non necessita l'agibilità.

Quesito n. 7:

12.3 Verifici la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto ricade in zona edificabile del vigente P.R.G.

Quesito n. 8:

13.3 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive.

Quesito n. 9:

14.3 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto non è gravato da censi, livelli e usi civici.

Quesito n. 10:

15.3 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Il posto auto non è dotato di impianti.

Quesito n. 11:

16.3 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al posto auto. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Posto auto esterno (fg. 72, p.lla 261 sub 20) | 13,00 | € 100,00 | € 1.300,00 | 1/1 | € 1.300,00 |
| TOTALE LOTTO n. 3 | | | | | € 1.300,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 250,00 circa per la rettifica

dell'intestazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.300,00 - € 250,00 = € 1.050,00.

VALORE = € 1.050,00

(diconsi euro millecinquanta/00).



Quesito n. 12:

17.3 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.3 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

- **IPOTECA Volontaria:** N. 1472 R.P. del 31/01/2008, Domanda di Annotazione N. 2049 R.P. del 27/07/2005;
 - Costo per la cancellazione = € 35,00;
 - **PRELIMINARE DI vendita** N. 9504 R.P. del 06/11/2013;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo** N. 5859 R.P. del 24/06/2016;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Fallimento** N. 5496 R.P. del 17/05/2022;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
- Totale** **€ 917,00**



Perano, 12 settembre 2022

Il CTU
Arch. Silvano D'Alonzo










19.3 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

| |
|---------------------------|
| FALLIMENTO XXXXXXX |
|---------------------------|

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| LOTTO N. 3 | Prezzo base d'asta | € 1.050,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|---------------------------|--|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | POSTO AUTO ESTERNO | | | |
| Comproprietari | Quota | | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | | |
| Altro | Quota | | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | | |
| Stato civile libero | | | | | | |

Immobili:

| | |
|---------------|--|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|---------------------|----------|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | X |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 20 | | C/6 | 2 | € 11,41 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 20 | | C/6 | 2 | € 11,41 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|-----------------|----------------------|--|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 13,00 (POSTO AUTO ESTERNO) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | 2005 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | <i>Terreno irriguo</i> | | | <i>Non irriguo</i> | | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | <i>Terreno intercluso</i> | | | | |
| Altro | | | | | | | |

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|-------------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 5776 | 1472 | 08/04/2004 |
| Domanda di Annotazione | 11603 | 2049 | 27/07/2005 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|---------|------------|
| PRELIMINARE DI VENDITA | N. 13669 | N. 9504 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 4

Quesito n. 1:

2.4 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 21**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 11,41; (**Allegato 13** – Stralcio foglio di mappa n. 72; **Allegato 19** – Planimetria catastale; **Allegato 20** – Visura catastale);

Confinanti: con proprietà XXXXXXX, con area condominiale e altra proprietà della società XXXXXXX a due lati, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 20 e 22, salvo altri;

Descrizione Lotto: Posto auto scoperto pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale.

Consistenza: **13 m²**.

Pertinenze: corte comune.

| Destinazione | Superficie catastale | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--|----------------------|--------|--------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Posto auto scoperto (fg. 72, p.lla 261 Sub 21) | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| Totale | | | 13,00 |

Superficie Convenzionale: **mq 13,00**.

3.4 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 41).

Strutture: -----;

Solai: -----;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: -----;

Pavimentazione interna: -----;

Pareti interne: -----;

Infissi esterni: -----;

Infissi interni: -----;

Volte: -----;

Impianto elettrico: -----;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'immobile: la pavimentazione del posto auto si presenta in buono stato di conservazione.

4.4 Dati identificativi catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 72, p.lla 261, Sub 21, in testa XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. L'attuale intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita di una rettifica catastale per allineare l'intestazione catastale alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 250,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Quesito n. 2:

5.4 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° 29268 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 4, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/02/2003 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/02/2003 | Repertorio n° XXXXXXX |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 25/02/2003 | N. 1818 R.P. – N. 2836 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lle 212, 215, 218, 221e 222, al Catasto Fabbricati, fg. 72, p. lla 11/B, 58/A, 58/D, 157/B e 157/C, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 fa parte.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003, XXXXXXX, proprietà amministratore dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lla 11 da cui sono state derivate le particelle che hanno costituito la p. lla 261 del foglio di mappa 72, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 fa parte.

6.4 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 4. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:

7.4 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene costituente il lotto n. 4 è libero ed è a disposizione della Curatela de Fallimento.

Quesito n. 4:

8.4 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate in sede di sopralluogo si è accertato che il bene costituente il lotto n. 4 non fa parte di un condominio. Il riparto delle spese per le parti comuni avviene in parti uguali per ogni immobile, così come stabilito di comune accordo tra i proprietari. In sede di sopralluogo si è accertato che per i sette immobili ancora di proprietà della società fallita, vi sono spese da rimborsare pari a € 6.000,00 circa, che ripartito in quota così come stabilito, per l'immobile costituente il lotto n. 4, ammonta a € 860,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 5:

9.4 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) IPOTECA Volontaria: iscritta in data 08/04/2004 al N. 5576 R.G. e N. 1472 R.P. – Domanda di Annotazione del 27/07/2005 al N. 11603 R.G. e N. 2049 R.P., Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Ancona (AN), Codice Fiscale 00078240421;
- L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 4, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI:

1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: trascritta in data 06/11/2013 al N. 13669 R.G. e N. 9504 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: preliminare di compravendita;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 4, beni costituente gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritta in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 4, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: trascritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 4 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.4 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 fa parte, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, Pratica edilizia 2003/442 (**Allegato 16**), successive varianti assentite con Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, Pratica Edilizia n. 2004/34 (**Allegato 17**) e Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, Pratica Edilizia n. 2005/15 (**Allegato 18**), rilasciate a nome della XXXXXXXX.

11.4 Agibilità degli immobili

Agibilità: trattasi di posto auto esterno scoperto di cui non necessita l'agibilità.

Quesito n. 7:

12.4 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto ricade in zona edificabile del vigente P.R.G.

Quesito n. 8:

13.4 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive.

Quesito n. 9:

14.4 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto non è gravato da censi, livelli e usi civici.

Quesito n. 10:

15.4 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Il posto auto non è dotato di impianti.

Quesito n. 11:

16.4 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al posto auto. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Posto auto esterno (fg. 72, p.lla 261 sub 21) | 13,00 | € 100,00 | € 1.300,00 | 1/1 | € 1.300,00 |
| TOTALE LOTTO n. 4 | | | | | € 1.300,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 250,00 circa per la rettifica

dell'intestazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.300,00 - € 250,00 = € 1.050,00.

VALORE = € 1.050,00

(diconsi euro millecinquanta/00).



Quesito n. 12:

17.4 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.4 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

- **IPOTECA Volontaria:** N. 1472 R.P. del 31/01/2008, Domanda di Annotazione N. 2049 R.P. del 27/07/2005;
- Costo per la cancellazione = € 35,00;
- **PRELIMINARE DI vendita** N. 9504 R.P. del 06/11/2013;
- Costo per la cancellazione = € 294,00;
- **SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo** N. 5859 R.P. del 24/06/2016;
- Costo per la cancellazione = € 294,00;
- **SENTENZA DI Fallimento** N. 5496 R.P. del 17/05/2022;
- Costo per la cancellazione = € 294,00;

Totale € 917,00



Perano, 12 settembre 2022



19.4 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

| |
|----------------------------|
| FALLIMENTO XXXXXXXX |
|----------------------------|

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| LOTTO N. 4 | Prezzo base d'asta | € 1.050,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|---------------------------|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | POSTO AUTO ESTERNO | | |
| Comproprietari | Quota | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | |
| Altro | Quota | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | |
| Stato civile libero | | | | | |

Immobili:

| | |
|---------------|--|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|---------------------|----------|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | X |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 21 | | C/6 | 2 | € 11,41 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 21 | | C/6 | 2 | € 11,41 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|-----------------|----------------------|--|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 13,00 (POSTO AUTO ESTERNO) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | 2005 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | <i>Terreno irriguo</i> | | | <i>Non irriguo</i> | | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | | <i>Terreno intercluso</i> | | | |
| Altro | | | | | | | |

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|-------------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 5776 | 1472 | 08/04/2004 |
| Domanda di Annotazione | 11603 | 2049 | 27/07/2005 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|---------|------------|
| PRELIMINARE DI VENDITA | N. 13669 | N. 9504 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |



LOTTO N. 5

Quesito n. 1:

2.5 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 22**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 11,41; (**Allegato 13** – Stralcio foglio di mappa n. 72; **Allegato 21** – Planimetria catastale; **Allegato 22** – Visura catastale);

Confinanti: con proprietà XXXXXXXX, con area condominiale e altra proprietà della società XXXXXXXX, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 21, salvo altri;

Descrizione Lotto: Posto auto scoperto pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale.

Consistenza: **13 m²**.

Pertinenze: corte comune.

| Destinazione | Superficie catastale | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--|-----------------------------|---------------|---------------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Posto auto scoperto (fg. 72, p.lla 261 Sub 22) | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| Totale | | | 13,00 |

Superficie Convenzionale: **mq 13,00.**

3.5 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 42).

Strutture: -----;

Solai: -----;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: -----;

Pavimentazione interna: -----;

Pareti interne: -----;

Infissi esterni: -----;

Infissi interni: -----;

Volte: -----;

Impianto elettrico: -----;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'immobile: la pavimentazione del posto auto si presenta in buono stato di conservazione.

4.5 Dati identificativi catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 72, p.lla 261, Sub 22, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. L'attuale intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita di una rettifica catastale per allineare l'intestazione catastale alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 250,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Quesito n. 2:

5.5 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 5, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/02/2003 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/02/2003 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 25/02/2003 | N. 1818 R.P. – N. 2836 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lle 212, 215, 218, 221e 222, al Catasto Fabbricati, fg. 72, p. lla 11/B, 58/A, 58/D, 157/B e 157/C, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 fa parte.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003, XXXXXXX, proprietà amministratore dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lla 11 da cui sono state derivate le particelle che hanno costituito la p. lla 261 del foglio di mappa 72, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 fa parte.

6.5 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 5. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:

7.5 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene costituente il lotto n. 5 è libero ed è a disposizione della Curatela del Fallimento.

Quesito n. 4:

8.5 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate in sede di sopralluogo si è accertato che il bene costituente il lotto n. 5 non fa parte di un condominio. Il riparto delle spese per le parti comuni avviene in parti uguali per ogni immobile, così come stabilito di comune accordo tra i proprietari. In sede di sopralluogo si è accertato che per i sette immobili ancora di proprietà della società fallita, vi sono spese da rimborsare pari a € 6.000,00 circa, che ripartito in quota così come stabilito, per l'immobile costituente il lotto n. 5, ammonta a € 860,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 5:

9.5 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) IPOTECA Volontaria: iscritta in data 08/04/2004 al N. 5576 R.G. e N. 1472 R.P. – Domanda di Annotazione del 27/07/2005 al N. 11603 R.G. e N. 2049 R.P., Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Ancona (AN), Codice Fiscale 00078240421;
- L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 5, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI:

1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: trascritta in data 06/11/2013 al N. 13669 R.G. e N. 9504 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: preliminare di compravendita;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 5, beni costituente gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritta in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 5, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: trascritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 5 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.5 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 fa parte, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, Pratica edilizia 2003/442 (**Allegato 16**), successive varianti assentite con Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, Pratica Edilizia n. 2004/34 (**Allegato 17**) e Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, Pratica Edilizia n. 2005/15 (**Allegato 18**), rilasciate a nome della XXXXXXXX.

11.5 Agibilità degli immobili

Agibilità: trattasi di posto auto esterno scoperto di cui non necessita l'agibilità.

Quesito n. 7:

12.5 Verifici la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto ricade in zona edificabile del vigente P.R.G.

Quesito n. 8:

13.5 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive.

Quesito n. 9:

14.5 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto non è gravato da censi, livelli e usi civici.

Quesito n. 10:

15.5 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Il posto auto non è dotato di impianti.

Quesito n. 11:

16.5 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al posto auto. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Posto auto esterno (fg. 72, p.lla 261 sub 22) | 13,00 | € 100,00 | € 1.300,00 | 1/1 | € 1.300,00 |
| TOTALE LOTTO n. 5 | | | | | € 1.300,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 250,00 circa per la rettifica

dell'intestazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.300,00 - € 250,00 = € 1.050,00.

VALORE = € 1.050,00

(diconsi euro millecinquanta/00).



Quesito n. 12:

17.5 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.5 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

- **IPOTECA Volontaria:** N. 1472 R.P. del 31/01/2008, Domanda di Annotazione N. 2049 R.P. del 27/07/2005;
 - Costo per la cancellazione = € 35,00;
 - **PRELIMINARE DI vendita** N. 9504 R.P. del 06/11/2013;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo** N. 5859 R.P. del 24/06/2016;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Fallimento** N. 5496 R.P. del 17/05/2022;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
- Totale** **€ 917,00**



Perano, 12 settembre 2022

Il CTU
Arch. Silvano D'Alonzo










19.5 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

| |
|-------------------------------|
| FALLIMENTO N. XXXXXXXX |
|-------------------------------|

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| LOTTO N. 5 | Prezzo base d'asta | € 1.050,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|---------------------------|--|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | POSTO AUTO ESTERNO | | | |
| Comproprietari | Quota | | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | | |
| Altro | Quota | | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | | |
| Stato civile libero | | | | | | |

Immobili:

| | |
|---------------|--|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|---------------------|----------|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | X |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 22 | 13 MQ | C/6 | 2 | € 11,41 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 22 | 13 MQ | C/6 | 2 | € 11,41 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|-----------------|----------------------|--|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 13,00 (POSTO AUTO ESTERNO) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | 2005 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | <i>Terreno irriguo</i> | | | <i>Non irriguo</i> | | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | | <i>Terreno intercluso</i> | | | |
| Altro | | | | | | | |

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|-------------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 5776 | 1472 | 08/04/2004 |
| Domanda di Annotazione | 11603 | 2049 | 27/07/2005 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|---------|------------|
| PRELIMINARE DI VENDITA | N. 13669 | N. 9504 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 6

Quesito n. 1:

2.6 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 33**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Rendita € 10,54; (**Allegato 13** – Stralcio foglio di mappa n. 72; **Allegato 23** – Planimetria catastale; **Allegato 24** – Visura catastale);

Confinanti: con area condominiale a due lati, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 34, salvo altri;

Descrizione Lotto: Posto auto scoperto pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale.

Consistenza: **12 m²**.

Pertinenze: corte comune.

| Destinazione | Superficie catastale | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--|-----------------------------|---------------|---------------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Posto auto scoperto (fg. 72, p.lla 261 Sub 33) | 12,00 | 1,00 | 12,00 |
| Totale | | | 12,00 |

Superficie Convenzionale: **mq 12,00.**

3.6 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 43).

Strutture: -----;

Solai: -----;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: -----;

Pavimentazione interna: -----;

Pareti interne: -----;

Infissi esterni: -----;

Infissi interni: -----;

Volte: -----;

Impianto elettrico: -----;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'immobile: la pavimentazione del posto auto si presenta in buono stato di conservazione.

4.6 Dati identificativi catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 72, p.lla 261, Sub 33, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. L'attuale intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita di una rettifica catastale per allineare l'intestazione catastale alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 250,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Quesito n. 2:

5.6 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: SOCAM S.R.L., con sede in XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 6, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/02/2003 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/02/2003 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 25/02/2003 | N. 1818 R.P. – N. 2836 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lle 212, 215, 218, 221 e 222, al Catasto Fabbricati, fg. 72, p. lla 11/B, 58/A, 58/D, 157/B e 157/C, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 fa parte.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003, XXXXXXX, proprietà amministratore dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lla 11 da cui sono state derivate le particelle che hanno costituito la p. lla 261 del foglio di mappa 72, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 fa parte.

6.6 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 6. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:

7.6 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene costituente il lotto n. 6 è libero ed è a disposizione della Curatela del Fallimento.

Quesito n. 4:

8.6 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate in sede di sopralluogo si è accertato che il bene costituente il lotto n. 6 non fa parte di un condominio. Il riparto delle spese per le parti comuni avviene in parti uguali per ogni immobile, così come stabilito di comune accordo tra i proprietari. In sede di sopralluogo si è accertato che per i sette immobili ancora di proprietà della società fallita, vi sono spese da rimborsare pari a € 6.000,00 circa, che ripartito in quota così come stabilito, per l'immobile costituente il lotto n. 6, ammonta a € 860,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 5:

9.6 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) IPOTECA Volontaria: iscritta in data 08/04/2004 al N. 5576 R.G. e N. 1472 R.P. – Domanda di Annotazione del 27/07/2005 al N. 11602 R.G. e N. 2048 R.P., Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Ancona (AN), Codice Fiscale 00078240421;
- L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 6, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI:

1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: trascritta in data 06/11/2013 al N. 13669 R.G. e N. 9504 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: preliminare di compravendita;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 6, beni costituente gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritta in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 6, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: trascritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 6 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.6 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 fa parte, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, Pratica edilizia 2003/442 (**Allegato 16**), successive varianti assentite con Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, Pratica Edilizia n. 2004/34 (**Allegato 17**) e Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, Pratica Edilizia n. 2005/15 (**Allegato 18**), rilasciate a nome della XXXXXXXX.

11.6 Agibilità degli immobili

Agibilità: trattasi di posto auto esterno scoperto di cui non necessita l'agibilità.

Quesito n. 7:

12.6 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto ricade in zona edificabile del vigente P.R.G.

Quesito n. 8:

13.6 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive.

Quesito n. 9:

14.6 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto non è gravato da censi, livelli e usi civici.

Quesito n. 10:

15.6 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Il posto auto non è dotato di impianti.

Quesito n. 11:

16.6 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al posto auto. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Posto auto esterno (fg. 72, p.lla 261 sub 33) | 12,00 | € 100,00 | € 1.200,00 | 1/1 | € 1.200,00 |
| TOTALE LOTTO n. 6 | | | | | € 1.200,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 250,00 circa per la rettifica

dell'intestazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.200,00 - € 250,00 = € 950,00.

VALORE = € 950,00

(diconsi euro novecentocinquanta/00).



Quesito n. 12:

17.6 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.6 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

- **IPOTECA Volontaria:** N. 1472 R.P. del 31/01/2008, Domanda di Annotazione N. 2048 R.P. del 27/07/2005;
 - Costo per la cancellazione = € 35,00;
 - **PRELIMINARE DI vendita** N. 9504 R.P. del 06/11/2013;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo** N. 5859 R.P. del 24/06/2016;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Fallimento** N. 5496 R.P. del 17/05/2022;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
- Totale** **€ 917,00**



Perano, 12 settembre 2022

Il CTU
Arch. Silvano D'Alonzo










19.6 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO N. XXXXXXXX

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|-------------------|
| LOTTO N. 6 | Prezzo base d'asta | € 950,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|---------------------------|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | POSTO AUTO ESTERNO | | |
| Comproprietari | Quota | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | |
| Altro | Quota | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | |
| Stato civile libero | | | | | |

Immobili:

| | |
|---------------|--|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|---------------------|----------|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | X |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 33 | 12 MQ | C/6 | 2 | € 10,54 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 33 | 12 MQ | C/6 | 2 | € 10,54 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|-----------------|----------------------|--|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 12,00 (POSTO AUTO ESTERNO) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | 2005 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | <i>Terreno irriguo</i> | | | <i>Non irriguo</i> | | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | <i>Terreno intercluso</i> | | | | |
| Altro | | | | | | | |

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|-------------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 5776 | 1472 | 08/04/2004 |
| Domanda di Annotazione | 11602 | 2048 | 27/07/2005 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|---------|------------|
| PRELIMINARE DI VENDITA | N. 13669 | N. 9504 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 7

Quesito n. 1:

2.7 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 35**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Rendita € 10,54; (**Allegato 13** – Stralcio foglio di mappa n. 72; **Allegato 25** – Planimetria catastale; **Allegato 26** – Visura catastale);

Confinanti: con area condominiale, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 34, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 36, salvo altri;

Descrizione Lotto: Posto auto scoperto pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale.

Consistenza: **12 m²**.

Pertinenze: corte comune.

| Destinazione | Superficie catastale | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--|-----------------------------|---------------|---------------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Posto auto scoperto (fg. 72, p.lla 261 Sub 35) | 12,00 | 1,00 | 12,00 |
| Totale | | | 12,00 |

Superficie Convenzionale: **mq 12,00.**

3.7 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 44).

Strutture: -----;

Solai: -----;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: -----;

Pavimentazione interna: -----;

Pareti interne: -----;

Infissi esterni: -----;

Infissi interni: -----;

Volte: -----;

Impianto elettrico: -----;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'immobile: la pavimentazione del posto auto si presenta in buono stato di conservazione.

4.7 Dati identificativi catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 72, p.lla 261, Sub 35, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. L'attuale intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita di una rettifica catastale per allineare l'intestazione catastale alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 250,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Quesito n. 2:

5.7 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 7, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/02/2003 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/02/2003 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 25/02/2003 | N. 1818 R.P. – N. 2836 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lle 212, 215, 218, 221e 222, al Catasto Fabbricati, fg. 72, p. lla 11/B, 58/A, 58/D, 157/B e 157/C, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 fa parte.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003, XXXXXXX, proprietà amministratore dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lla 11 da cui sono state derivate le particelle che hanno costituito la p. lla 261 del foglio di mappa 72, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 fa parte.

6.7 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 7. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:

7.7 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene costituente il lotto n. 7 è libero ed è a disposizione della Curatela de Fallimento.

Quesito n. 4:

8.7 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate in sede di sopralluogo si è accertato che il bene costituente il lotto n. 7 non fa parte di un condominio. Il riparto delle spese per le parti comuni avviene in parti uguali per ogni immobile, così come stabilito di comune accordo tra i proprietari. In sede di sopralluogo si è accertato che per i sette immobili ancora di proprietà della società fallita, vi sono spese da rimborsare pari a € 6.000,00 circa, che ripartito in quota così come stabilito, per l'immobile costituente il lotto n. 7, ammonta a € 860,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 5:

9.7 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) IPOTECA Volontaria: iscritta in data 08/04/2004 al N. 5576 R.G. e N. 1472 R.P. – Domanda di Annotazione del 27/07/2005 al N. 11602 R.G. e N. 2048 R.P., Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Ancona (AN), Codice Fiscale 00078240421;
- L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 7, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI:

1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: trascritta in data 06/11/2013 al N. 13669 R.G. e N. 9504 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: preliminare di compravendita;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 7, beni costituente gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritta in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 7, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: trascritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 7 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.7 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 fa parte, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, Pratica edilizia 2003/442 (**Allegato 16**), successive varianti assentite con Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, Pratica Edilizia n. 2004/34 (**Allegato 17**) e Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, Pratica Edilizia n. 2005/15 (**Allegato 18**), rilasciate a nome della XXXXXXXX.

11.7 Agibilità degli immobili

Agibilità: trattasi di posto auto esterno scoperto di cui non necessita l'agibilità.

Quesito n. 7:

12.7 Verifici la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto ricade in zona edificabile del vigente P.R.G.

Quesito n. 8:

13.7 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive.

Quesito n. 9:

14.7 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni raccolte il Comune di Recanati, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto non è gravato da censi, livelli e usi civici.

Quesito n. 10:

15.7 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Il posto auto non è dotato di impianti.

Quesito n. 11:

16.7 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al posto auto. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Posto auto esterno (fg. 72, p.lla 261 sub 35) | 12,00 | € 100,00 | € 1.200,00 | 1/1 | € 1.200,00 |
| TOTALE LOTTO n. 7 | | | | | € 1.200,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 250,00 circa per la rettifica

dell'intestazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.200,00 - € 250,00 = € 950,00.

VALORE = € 950,00

(diconsi euro novecentocinquanta/00).



Quesito n. 12:

17.7 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.7 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

- **IPOTECA Volontaria:** N. 1472 R.P. del 31/01/2008, Domanda di Annotazione N. 2048 R.P. del 27/07/2005;
 - Costo per la cancellazione = € 35,00;
 - **PRELIMINARE DI vendita** N. 9504 R.P. del 06/11/2013;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo** N. 5859 R.P. del 24/06/2016;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Fallimento** N. 5496 R.P. del 17/05/2022;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
- Totale** **€ 917,00**



Perano, 12 settembre 2022

Il CTU
Arch. Silvano D'Alonzo










19.7 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO N. XXXXXXXX

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|-------------------|
| LOTTO N. 7 | Prezzo base d'asta | € 950,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|---------------------------|--|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | POSTO AUTO ESTERNO | | | |
| Comproprietari | Quota | | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | | |
| Altro | Quota | | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | | |
| Stato civile libero | | | | | | |

Immobili:

| | |
|---------------|--|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|---------------------|----------|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | X |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 35 | 12 MQ | C/6 | 2 | € 10,54 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 35 | 12 MQ | C/6 | 2 | € 10,54 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|-----------------|----------------------|--|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 12,00 (POSTO AUTO ESTERNO) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | 2005 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | <i>Terreno irriguo</i> | | | <i>Non irriguo</i> | | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | <i>Terreno intercluso</i> | | | | |
| Altro | | | | | | | |

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|-------------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 5776 | 1472 | 08/04/2004 |
| Domanda di Annotazione | 11602 | 2048 | 27/07/2005 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|---------|------------|
| PRELIMINARE DI VENDITA | N. 13669 | N. 9504 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 8

Quesito n. 1:

2.8 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 40**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Rendita € 10,54; (**Allegato 13** – Stralcio foglio di mappa n. 72; **Allegato 27** – Planimetria catastale; **Allegato 28** – Visura catastale);

Confinanti: con area condominiale, con proprietà XXXXXXX, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 41, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 39, salvo altri;

Descrizione Lotto: Posto auto scoperto pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale.

Consistenza: **12 m²**.

Pertinenze: corte comune.

| Destinazione | Superficie catastale | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--|----------------------|--------|--------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Posto auto scoperto (fg. 72, p.lla 261 Sub 40) | 12,00 | 1,00 | 12,00 |
| Totale | | | 12,00 |

Superficie Convenzionale: **mq 12,00.**

3.8 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – foto 45).

Strutture: -----;

Solai: -----;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: -----;

Pavimentazione interna: -----;

Pareti interne: -----;

Infissi esterni: -----;

Infissi interni: -----;

Volte: -----;

Impianto elettrico: -----;

Impianto idrico: -----;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'immobile: la pavimentazione del posto auto si presenta in buono stato di conservazione.

4.8 Dati identificativi catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 72, p.lla 261, Sub 40, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. L'attuale intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita di una rettifica catastale per allineare l'intestazione catastale alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 250,00 circa, costo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 2:

5.8 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 8, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/02/2003 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/02/2003 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 25/02/2003 | N. 1818 R.P. – N. 2836 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lle 212, 215, 218, 221e 222, al Catasto Fabbricati, fg. 72, p. lla 11/B, 58/A, 58/D, 157/B e 157/C, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 fa parte.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003, XXXXXXX, proprietà amministratore dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lla 11 da cui sono state derivate le particelle che hanno costituito la p. lla 261 del foglio di mappa 72, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 fa parte.

6.8 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 8. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:

7.8 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene costituente il lotto n. 8 è libero ed è a disposizione della Curatela de Fallimento.

Quesito n. 4:

8.8 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate in sede di sopralluogo si è accertato che il bene costituente il lotto n. 8 non fa parte di un condominio. Il riparto delle spese per le parti comuni avviene in parti uguali per ogni immobile, così come stabilito di comune accordo tra i proprietari. In sede di sopralluogo si è accertato che per i sette immobili ancora di proprietà della società fallita, vi sono spese da rimborsare pari a € 6.000,00 circa, che ripartito in quota così come stabilito, per l'immobile costituente il lotto n. 8, ammonta a € 860,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 5:

9.8 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) IPOTECA Volontaria: iscritta in data 08/04/2004 al N. 5576 R.G. e N. 1472 R.P. – Domanda di Annotazione del 27/07/2005 al N. 11602 R.G. e N. 2048 R.P., Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Ancona (AN), Codice Fiscale 00078240421;
- L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 8, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI:

1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: trascritta in data 06/11/2013 al N. 13669 R.G. e N. 9504 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: preliminare di compravendita;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 8, beni costituente gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO: trascritta in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXX;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 8, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: trascritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 8 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.8 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 fa parte, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, Pratica edilizia 2003/442 (**Allegato 16**), successive varianti assentite con Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, Pratica Edilizia n. 2004/34 (**Allegato 17**) e Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, Pratica Edilizia n. 2005/15 (**Allegato 18**), rilasciate a nome della XXXXXXXX.

11.8 Agibilità degli immobili

Agibilità: trattasi di posto auto esterno scoperto di cui non necessita l'agibilità.

Quesito n. 7:

12.8 Verifici la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto ricade in zona edificabile del vigente P.R.G.

Quesito n. 8:

13.8 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive.

Quesito n. 9:

14.8 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il posto auto non è gravato da censi, livelli e usi civici.

Quesito n. 10:

15.8 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Il posto auto non è dotato di impianti.

Quesito n. 11:

16.8 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al posto auto. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Posto auto esterno (fg. 72, p.lla 261 sub 40) | 12,00 | € 100,00 | € 1.200,00 | 1/1 | € 1.200,00 |
| TOTALE LOTTO n. 8 | | | | | € 1.200,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 250,00 circa per la rettifica

dell'intestazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.200,00 - € 250,00 = € 950,00.

VALORE = € 950,00

(diconsi euro novecentocinquanta/00).



Quesito n. 12:

17.8 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.8 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

- **IPOTECA Volontaria:** N. 1472 R.P. del 31/01/2008, Domanda di Annotazione N. 2048 R.P. del 27/07/2005;
 - Costo per la cancellazione = € 35,00;
 - **PRELIMINARE DI vendita** N. 9504 R.P. del 06/11/2013;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo** N. 5859 R.P. del 24/06/2016;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
 - **SENTENZA DI Fallimento** N. 5496 R.P. del 17/05/2022;
 - Costo per la cancellazione = € 294,00;
- Totale** **€ 917,00**



Perano, 12 settembre 2022

Il CTU
Arch. Silvano D'Alonzo










19.8 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

| |
|----------------------------|
| FALLIMENTO XXXXXXXX |
|----------------------------|

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|-------------------|
| LOTTO N. 8 | Prezzo base d'asta | € 950,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|---------------------------|--|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | POSTO AUTO ESTERNO | | | |
| Comproprietari | Quota | | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | | |
| Altro | Quota | | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | | |
| Stato civile libero | | | | | | |

Immobili:

| | |
|---------------|--|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | |

| | |
|---------------------|----------|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | X |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 40 | 12 MQ | C/6 | 2 | € 10,54 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 40 | 12 MQ | C/6 | 2 | € 10,54 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|-----------------|----------------------|--|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 12,00 (POSTO AUTO ESTERNO) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | 2005 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | | | | <i>Terreno irriguo</i> | <i>Non irriguo</i> | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | <i>Terreno intercluso</i> | | | | |
| Altro | | | | | | | |

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|-------------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 5776 | 1472 | 08/04/2004 |
| Domanda di Annotazione | 11602 | 2048 | 27/07/2005 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|---------|------------|
| PRELIMINARE DI VENDITA | N. 13669 | N. 9504 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 9

Quesito n. 1:

2.9 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 45**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 m², Rendita € 49,17; (**Allegato 13** – Stralcio foglio di mappa n. 72; **Allegato 29** – Planimetria catastale; **Allegato 30** – Visura catastale);

Confinanti: con area condominiale, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 44, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 7, salvo altri;

Descrizione Lotto: Magazzino al piano interrato composto da due stanze, un wc e un ripostiglio. Il ripostiglio è stato realizzato in assenza di permessi autorizzativi (**Allegato 31** – rilievo stato di fatto).

Consistenza: **56 m²**. Superficie lorda **mq 61,50** (magazzino assentito) + **mq 8,36** (ripostiglio non assentito-abusivo).

Pertinenze: parti comuni.

| Destinazione | Superficie catastale | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--------------------------------------|----------------------|--------|--------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Magazzino (fg. 72, p.lla 261 Sub 45) | 61,50 | 1,00 | 61,50 |
| Totale | | | 61,50 |

Superficie Convenzionale: **mq 61,50**.

3.9 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 46 a foto 55).

Strutture: muri pilastri e travi in cemento armato;

Solai: -----;

Copertura: -----;

Manto di copertura: -----;

Pareti esterne: cemento armato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Pareti interne: intonacate e pittate;

Infissi esterni: alluminio, legno e acciaio;

Infissi interni: legno;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sotto traccia;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'immobile: il magazzino presenta uno stato di manutenzione discreto, vi sono delle pareti non pittate.

4.9 Dati identificativi catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio di mappa 72, p.lla 261, Sub 45, in testa a XXXXXXX, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXX - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento. La planimetria catastale depositata in Catasto presenta non rappresenta l'esatta ubicazione di una porta interna e l'intestazione catastale riporta la vecchia ditta, pertanto, necessita un aggiornamento catastale con rettifica di intestazione alla ditta XXXXXXX divenuta proprietaria con l'atto di trasformazione della società XXXXXXX alla nuova società XXXXXXX con conferimento di beni, il cui costo può essere stimato pari a € 1.000,00 circa, costo

che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile perché a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 2:



5.9 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXX - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/07/2008 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 08/08/2008 | N. 8363 R.P. – N. 12987 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto n. 9, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

2) TITOLARE: XXXXXXX, piena proprietà per 1/1 dal 18/02/2003 e fino al 18/07/2008.

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio XXXXXXX | Data: 18/02/2003 | Repertorio n° |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di XXXXXXX | Data: 25/02/2003 | N. 1818 R.P. – N. 2836 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lle 212, 215, 218, 221e 222, al Catasto Fabbricati, fg. 72, p. lla 11/B, 58/A, 58/D, 157/B e 157/C, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 fa parte.

3) TITOLARE: XXXXXXX; piena proprietà per 1/1 dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003, XXXXXXX, codice fiscale 00091240432, proprietà amministratore dal 09/06/1983 e fino al 18/02/2003.



Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: terreni identificati al Catasto Terreni, fg. 72, p. lla 11 da cui sono state derivate le particelle che hanno costituito la p. lla 261 del foglio di mappa 72, su cui è stata costruita la palazzina di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 fa parte.

6.9 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n. 9. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato D**).

Quesito n. 3:

7.9 Disponibilità degli immobili

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene costituente il lotto n. 9 è libero ed è a disposizione della Curatela del Fallimento.

Quesito n. 4:

8.9 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate in sede di sopralluogo si è accertato che il bene costituente il lotto n. 9 non fa parte di un condominio. Il riparto delle spese per le parti comuni avviene in parti uguali per ogni immobile, così come stabilito di comune accordo tra i proprietari. In sede di sopralluogo si è accertato che per i sette immobili ancora di proprietà della società fallita, vi sono spese da rimborsare pari a € 6.000,00 circa, che ripartito in quota così come stabilito, per l'immobile costituente il lotto n. 9, ammonta a € 860,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quesito n. 5:

9.9 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.



ISCRIZIONI:

- 1) IPOTECA Volontaria:** iscritta in data 08/04/2004 al N. 5576 R.G. e N. 1472 R.P. – Domanda di Annotazione del 27/07/2005 al N. 11603 R.G. e N. 2049 R.P., Domanda di Annotazione del 12/01/2006 al N. 725 R.G. e N. 64 R.P., Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di XXXXXXX - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
 - Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
 - A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Ancona (AN), Codice Fiscale 00078240421;
 - L'iscrizione risulta a carico di: XXXXXXX, per la quota di 1/1;
 - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto 9, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI:

- 1) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA:** trascritta in data 06/11/2013 al N. 13669 R.G. e N. 9504 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Derivante da: preliminare di compravendita;
 - Atto Pubbl. Ufficiale: XXXXXXX;
 - A favore di: XXXXXXX;
 - A carico di: XXXXXXX;
 - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 9, beni costituente gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

- 2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO:** trascritta in data 24/06/2016 al N. 8098 R.G. e N. 5859 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;



- Derivante da: decreto di ammissione concordato preventivo;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 9, beni costituenti gli altri lotti e beni non oggetto della presente relazione.

3) SENTENZA DI FALLIMENTO: trascritta in data 17/05/2022 al N. 5496 R.G. e N. 7544 R.P. - Agenzia del Territorio di XXXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento;
- Atto Pubb. Ufficiale: XXXXXXXX;
- A favore di: XXXXXXXX;
- A carico di: XXXXXXXX;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 9 e beni costituenti gli altri lotti.

Quesito n. 6:

10.9 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXX, risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 fa parte, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, Pratica edilizia 2003/442 (**Allegato 16**), successive varianti assentite con Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, Pratica Edilizia n. 2004/34 (**Allegato 17**) e Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, Pratica Edilizia n. 2005/15 (**Allegato 18**), rilasciate a nome della XXXXXXXX. L'unità immobiliare costituente il lotto n. 9, è stato oggetto di lavori di diversa ripartizione degli spazi interni, denunciati dalla società XXXXXXXX al Comune di XXXXXXXX con D.I.A. del 30/07/2005, acquisita al Prot. n. 24288 del 01/08/2005 (**Allegato 32**).

11.9 Agibilità degli immobili

Agibilità: Dalla documentazione acquisita presso il Comune di XXXXXXXX, risulta presentata una richiesta di agibilità in data 04/06/2005, acquisita al Prot. n. 17966 del 06/06/2005 (**Allegato 33**), dell'intera costruzione tra cui anche l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricato fg. 72, p.lla 261 sub 8, di cui faceva parte il magazzino costituente il lotto n. 9.

Quesito n. 7:

12.9 Verifici la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 fa parte, ricade in zona edificabile del vigente P.R.G.

Quesito n. 8:

13.9 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo è stata accertata la presenza di un ripostiglio sottostante il terrazzo dell'appartamento del piano superiore, direttamente collegato con il wc del magazzino non assentito con regolari permessi autorizzativi. Dalle informazioni assunte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Recanati, si è accertato che l'opera realizzata non è sanabile, quindi va ripristinato lo stato dei luoghi regolarmente assentito mediante l'esecuzione dei lavori di chiusura della porta presente tra il wc e il magazzino previa verifica della conformità sismica del realizzato. Il costo per dette operazioni compreso le spese tecniche per le pratiche burocratiche, può essere stimato pari a € 5.000,00. Tale somma sarà sottratta dal valore di stima del bene.

Quesito n. 9:

14.9 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni raccolte il Comune di XXXXXXX, Area tecnica, il terreno su cui insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 fa parte, non è gravato da censi, livelli e usi civici.

Quesito n. 10:

15.9 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Dalla richiesta di certificato agibilità presentata al Comune sopra richiamata al punto 11.9, risulta che sono state allegare le dichiarazioni degli impianti. Non è stato possibile reperite dette dichiarazioni.

Quesito n. 11:

16.9 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa al magazzino, esclusa la parte abusiva non sanabile. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, degli ultimi tre esperimenti di vendita fatti dal Liquidatore Giudiziale in data 8 aprile 2021 (in atti), si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Magazzino (fg. 72, p.lla 261 sub 45) | 61,50 | € 300,00 | € 18.450,00 | 1/1 | € 18.450,00 |
| TOTALE LOTTO n. 9 | | | | | € 18.450,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 1.00,00 circa per la modifica e rettifica dell'intestazione catastale e € 5.000,00 circa per l'eliminazione delle difformità accertate.

Si ha pertanto: € 18.450,00 - € 1.000,00 - € 5.000,00 = € 12.450,00.

VALORE = € 12.450,00

(diconsi euro dodicimilaquattrocentocinquanta/00).

Quesito n. 12:

17.9 Vendita del compendio immobiliare

Come indicato in premessa, al fine di facilitare la possibilità di vendita degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 9 lotti. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.9 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

| | |
|---|------------------------|
| - IPOTECA Volontaria: N. 1472 R.P. del 31/01/2008, Domanda di Annotazione N. 2049 R.P. del 27/07/2005; | |
| - Costo per la cancellazione = | € 35,00; |
| - PRELIMINARE DI vendita N. 9504 R.P. del 06/11/2013; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| - SENTENZA DI Ammissione concordato preventivo N. 5859 R.P. del 24/06/2016; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| - SENTENZA DI Fallimento N. 5496 R.P. del 17/05/2022; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00 |
| Totale | <u>€ 917,00</u> |

Perano, 12 settembre 2022

Il CTU

Arch. Silvano D'Alonzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19.9 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

| |
|----------------------------|
| FALLIMENTO XXXXXXXX |
|----------------------------|

| | |
|-------------------------|---|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO |
| CURATORE | DOTT. SSA IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| LOTTO N. 9 | Prezzo base d'asta | € 12.450,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| XXXXXXX | XX | XXXXXXX | PERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|------------------|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | MAGAZZINO | | |
| Comproprietari | Quota | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | |
| Altro | Quota | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | |
| Stato civile libero | | | | | |

Immobili:

| | |
|------------------|----------|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | |
| Negoziò | |
| Laboratorio | |
| Magazzino | X |

| | |
|---------------------|--|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | |

Pertinenze:

| | |
|------------------------------------|--|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 45 | | C/2 | 1 | € 49,17 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-------|--------|--------|---------|
| 72 | 261 | 45 | | C/2 | 1 | € 49,17 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|---------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---|-------------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|--|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 61,50 (MAGAZZINO) | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | | | | | | | |
| Anno di costruzione | 2005 | Anno di ultima ristrutturazione | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | Impianto termico | <i>autonomo</i> | <i>centralizzato</i> | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Locato</i> | <i>Altro</i> | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|--|--|--|
| Superficie | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | <i>Pianeggiante</i> | <i>Leggero pendio</i> | <i>Forte pendio</i> | | | | |
| Colture presenti | <i>Terreno irriguo</i> | | | <i>Non irriguo</i> | | | |
| Collegamento viario | <i>Con strada di tipo</i> | | | <i>Terreno intercluso</i> | | | |
| Altro | | | | | | | |

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|-------------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 5776 | 1472 | 08/04/2004 |
| Domanda di Annotazione | 11603 | 2049 | 27/07/2005 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|----------|---------|------------|
| PRELIMINARE DI VENDITA | N. 13669 | N. 9504 | 06/11/2013 |
| SENTENZA DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO | N. 8098 | N. 5859 | 24/06/2016 |
| SENTENZA DI FALLIMENTO | N. 7544 | N. 5496 | 17/05/2022 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO N. 1

Piena proprietà di un magazzino, sito nel Comune di XXXXXXX. Il magazzino è costituito da un unico vano a pianta regolare. Il magazzino si compone di un corpo più alto con copertura a due falde e un corpo più basso con copertura a falda unica. Nella parte estrema esterna del corpo più basso è presente una piccola tettoia. La struttura della costruzione è in acciaio costituita da pilastri e capriate a vista, la tamponatura è costituita da blocchi di cemento privi di intonaco, la copertura è costituita da lastre di lamiera zincata a vista. Il locale è munito di porte e finestre di ferro. La pavimentazione interna è costituita da massetto di calcestruzzo.

Vi è un piccolo wc realizzato senza permessi autorizzativi che va rimosso a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il fabbricato necessita di una verifica di ubicazione planimetrica mediante un rilievo celerimetrico ed eventuale rettifica catastale con pratica PREGEO il cui costo stimato è pari a € 2.000,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il magazzino è sprovvisto di certificato di agibilità da richiedere al Comune di XXXXXXX il cui costo stimato è pari a € 2.000,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'accesso al magazzino avviene attraverso un terreno di altra ditta, su cui è stato costituito con atto pubblico trascritto un diritto di passaggio pedonale e carroia. Le altre porte del capannone aprono direttamente sul terreno di altra ditta.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 36, particella 316,**

Categoria C/2, Rendita € 377,43.

Confinanti: con proprietà società XXXXXXX a più lati, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 49.340,00

(diconsi euro quarantanovemilatrecentoquaranta/00).

LOTTO N. 2

Piena proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato in costruzione, sito nel Comune di XXXXXXX. Il terreno in parte di natura edificabile ricadente in zona residenziale di completamento ed in parte vincolato ricadente in zona di vincolo a verde privato e di rispetto all'acquedotto Pontificio, con sovrastante palazzina in corso di costruzione regolarmente assentita, ma con permessi autorizzativi scaduti. Il progetto assentito prevedeva la realizzazione di una palazzina costituita da tre blocchi adiacenti e giuntati sismicamente e posti a quote differenti. Del progetto approvato ad oggi, sono state realizzate le opere in cemento armato al piano interrato e al piano terra del blocco di valle, al piano interrato e i soli pilastri al piano terra, del blocco centrale. Inoltre è stata realizzata la rete fognaria.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare necessita di una rettifica catastale per allineamento ditta, il cui costo stimato è pari a € 500,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il terreno è stato bonificato e, la bonifica, è stata certificata dalla Provincia di XXXXXXX con Determinazione Dirigenziale n. 177 del 15/06/2020.

I permessi autorizzativi della costruzione sono scaduti, pertanto, per il suo completamento, occorre richiedere al Comune di XXXXXXX e al Genio Civile di XXXXXXX nuovi permessi autorizzativi.

Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di XXXXXXX, **Foglio 43, particella 448**, Qualità AREA FAB DM, Superficie 3.370 m². senza redditi.

Confinanti: con proprietà XXXXXXX a due lati, con proprietà XXXXXXX, salvo altri,

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.194.850,00

(diconsi euro unmilionecentonovantaquattromilaottocentocinquanta/00).

LOTTO N. 3

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di XXXXXXX, alla contrada XXXXXXX. Il posto auto è pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale e recintata verso l'altra proprietà.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare necessita di una rettifica castale per allineamento ditta, il cui costo stimato è pari è pari a € 250,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Vi sono delle rate condominiali non pagate per un importo pari € 860,00 circa, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 20**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 11,41;

Confinanti: con proprietà XXXXXXX, con area condominiale e altra proprietà della società XXXXXXX, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 21, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.050,00

(diconsi euro millecinquanta/00).

LOTTO N. 4

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di XXXXXXX, alla contrada XXXXXXX. Il posto auto è pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale e recintata verso l'altra proprietà.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare necessita di una rettifica castale per allineamento ditta, il cui costo stimato è pari è pari a € 250,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Vi sono delle rate condominiali non pagate per un importo pari € 860,00 circa, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 21**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 11,41;

Confinanti: con proprietà XXXXXXXX, con area condominiale e altra proprietà della società XXXXXXXX a due lati, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 20 e 22, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.050,00

(diconsi euro millecinquanta/00).

LOTTO N. 5

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di XXXXXXXX, alla contrada XXXXXXXX. Il posto auto è pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale e recintata verso l'altra proprietà.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare necessita di una rettifica castale per allineamento ditta, il cui costo stimato è pari è pari a € 250,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Vi sono delle rate condominiali non pagate per un importo pari € 860,00 circa, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 22**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 11,41;

Confinanti: con proprietà XXXXXXXX, con area condominiale e altra proprietà della società XXXXXXXX, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 21, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.050,00

(diconsi euro millecinquanta/00).

LOTTO N. 6

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di XXXXXXXX, alla contrada XXXXXXXX. Il posto auto è pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale e recintata verso l'altra proprietà.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare necessita di una rettifica castale per allineamento ditta, il cui costo stimato è pari è pari a € 250,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Vi sono delle rate condominiali non pagate per un importo pari € 860,00 circa, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 33**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Rendita € 10,54;

Confinanti: con area condominiale a due lati, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 34, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 950,00

(diconsi euro novecentocinquanta/00).

LOTTO N. 7

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di XXXXXXX, alla contrada XXXXXXX. Il posto auto è pavimentato con conglomerato bituminoso, identificato con opportuna segnaletica orizzontale e recintata verso l'altra proprietà.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare necessita di una rettifica castale per allineamento ditta, il cui costo stimato è pari è pari a € 250,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Vi sono delle rate condominiali non pagate per un importo pari € 860,00 circa, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 35**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Rendita € 10,54;

Confinanti: con area condominiale, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 34, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 36, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 950,00

(diconsi euro novecentocinquanta/00).

LOTTO N. 8

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di XXXXXXX, alla contrada XXXXXXX. Il posto auto è pavimentato con conglomerato bituminoso,

identificato con opportuna segnaletica orizzontale e recintata verso l'altra proprietà.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare necessita di una rettifica castale per allineamento ditta, il cui costo stimato è pari a € 250,00, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Vi sono delle rate condominiali non pagate per un importo pari € 860,00 circa, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, Foglio 72, particella 261, Sub 40, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Rendita € 10,54;

Confinanti: con area condominiale, con proprietà XXXXXXX, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 41, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 39, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 950,00

(diconsi euro novecentocinquanta/00).

LOTTO N. 9

Piena proprietà di un magazzino sito nel Comune di XXXXXXX, alla contrada XXXXXXX. Il Magazzino al piano interrato si compone di due stanze, un wc e un ripostiglio. Il ripostiglio è stato realizzato in assenza di permessi autorizzativi.

Vi sono opere abusive non sanabili con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi assentito, con costi a carico dell'eventuale aggiudicatario per una somma stimata pari a € 5.000,00 circa che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'unità immobiliare necessita di una variazione e rettifica di intestazione catastale per allineamento ditta il cui costo stimato è pari a € 1.000,00.

Vi sono delle rate condominiali non pagate per un importo pari € 860,00 circa, somma che sarà posta a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di XXXXXXX, **Foglio 72, particella 261, Sub 45**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 m², Rendita € 49,17;

Confinanti: con area condominiale, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 44, con altra proprietà, individuata al fg. 72, p.lla 261 sub 7, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 12.450,00

(diconsi euro dodicimilaquattrocentocinquanta/00).



21. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:

| LOTTO | IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE | | | PROPRIETA' | QUOTA |
|-------|--|--------|-----|------------|-------|
| 1 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 36 | 316 | | | |
| 2 | CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 43 | 448 | | | |
| 3 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 72 | 261 | 20 | | |
| 4 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 72 | 261 | 21 | | |
| 5 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 72 | 261 | 22 | | |
| 6 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 72 | 261 | 33 | | |
| 7 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 72 | 261 | 35 | | |
| 8 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 72 | 261 | 40 | | |
| 9 | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX | | | XXXXXXX | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 72 | 261 | 45 | | |

22. Allegati:

Allegato A – copia atto servitù di passaggio a favore del magazzino sito in XXXXXXX, fg. 36, p.lla 316;

Allegato B – copia informale atto preliminare di compravendita, XXXXXXX;

Allegato C – Visura aggiornata Agenzia delle Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D – Visura aggiornata Agenzia delle Entrate di XXXXXXX – Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di XXXXXXX Fg. 36;

Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXX fg. 36, p.lla 316;

Allegato 3 – Visura catastale Comune di XXXXXXX fg. 36, p.lla 316;

Allegato 4 – Rilievo stato di fatto – magazzino sito in XXXXXXX fg. 36, p.lla 316;

Allegato 6 – Stralcio di mappa catastale Comune di XXXXXXX Fg. 43;

Allegato 7 – Visura catastale Comune di XXXXXXX Fg. 43, p.lla 448;

Allegato 8.1, 8.2 e 8.3 – Rilievo stato di fatto – fabbricato in costruzione sito in XXXXXXX fg. 43, p.lla 448;

Allegato 9 – Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di XXXXXXX, terreno fg. 43, p.lla 448;

Allegato 10 – Copia permesso di Costruire n. 175 dell'11/08/2006 e Permesso di Costruire n. 257 del 13/12/2007;

Allegato 11 – Copia permesso di Costruire n. 73 del 18/06/2013;

Allegato 12 – Copia della Determina Dirigenziale n. 177 del 15/06/2020;

Allegato 13 – Stralcio di mappa catastale Comune di XXXXXXX Fg. 72;

Allegato 14 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 20;

Allegato 15 – Visura catastale Comune di XXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 20;

- Allegato 16 – Copia Permesso di Costruire n. 2003/240 del 22/09/2003, del complesso edilizio sito in XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261;
- Allegato 17 – Copia Permesso di Costruire n. 2004/55 del 08/03/2004, del complesso edilizio sito in XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261;
- Allegato 18 – Copia Permesso di Costruire n. 2005/45 del 01/03/2005, del complesso edilizio sito in XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261;
- Allegato 19 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 21;
- Allegato 20 – Visura catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 21;
- Allegato 21 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 22;
- Allegato 22 – Visura catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 22;
- Allegato 23 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 33;
- Allegato 24 – Visura catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 33;
- Allegato 25 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 35;
- Allegato 26 – Visura catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 35;
- Allegato 27 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 21;
- Allegato 28 – Visura catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 21;
- Allegato 29 – Planimetria catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 45;
- Allegato 30 – Visura catastale Comune di XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261, sub 45;
- Allegato 31 – Rilievo stato di fatto – magazzino sito in XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261 sub 45;
- Allegato 32 – Copia D.l.A. Prot. n. 24288 del 01/08/2005, del magazzino sito in XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261 sub 45;
- Allegato 33 – Copia richiesta di agibilità del complesso edilizio sito in XXXXXXXX fg. 72, p.lla 261;
- Allegato 34 – Documentazione fotografica;
- Allegato 35 – copia perizia in formato word redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008.

Perano, 12 settembre 2022

ASTE
II CTU
GIUDIZIARIE.it
Arch. Silvano D'Alonzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it