

Studio Tecnico Dott. Ing. Pierluigi Zampini
Via Erasmo Mari, 53 – 63100 Ascoli Piceno
Tel. e Fax 0736.342.700; Cell. 329.051.27.46
Email: zampinip@tiscali.it; pierluigi.zampini@ingpec.eu
www.studioingzampini.it



Sistema Qualità Certificato UNI EN ISO 9001:2015

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - Sezione Fallimentare -

Sentenza N.: 5/2018 Reg. Fall. N. 5/2018 del 16/02/2018;

*Fallimento: --- **Omissis** ---;*

*Giudice Delegato: **Dott. Raffaele Agostini**;*

*Curatore: **Dott. Giorgio Marilungo**; Nomina Tecnico*

Estimatore: 08/06/2018;

Termine deposito relazione: 31/03/2019.

RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE

LOTTO B2

Terreno edificabile in Località "Villa Potenza" di Macerata.

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)

<u>SOMMARIO</u> A. PREMESSE	Errore. Il segnalibro non è definito.
RISPOSTE AI QUESITI	11
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	11
1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini	12
1.2 Dati catastali.....	16
1.3 Accessi	20
1.4 Situazione igienico sanitaria	20
1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	20
1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie	20
1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	20
1.8 Stato coniugale del fallito.....	22
1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali	22
2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	22
2.1 Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza	23
2.2 Attuazione dell'intervento convenzionato da parte della --- OMISSIS --- S.R.L.....	25
2.3 Risoluzione della Convenzione e delle annesse problematiche	26
3 STATO DI POSSESSO	27
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
5 STIMA DELL'IMMOBILE	38
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	41

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti	53
Allegato 2: Documentazione fotografica	62
Allegato 3: Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA	71
Allegato 4: Richiesta delucidazioni in merito alla Lottizzazione PEEP di Villa Potenza e risposta del Comune di Macerata	109
Allegato 5: Trascrizioni delle Provenienze relative alle Particelle 694 – 701 – 705 – 728 – 730 del Foglio 29 insistenti nella Località "Villa Potenza"	120

Allegato 6: Visura storica degli immobili della Ditta --- OMISSIS --- siti in Località Villa Potenza e costituenti il Lotto B2	138
Allegato 7: Stralcio Mappa Catastale con individuazione degli immobili costituenti il Lotto B2	158
Allegato 8: Convenzione per l'attuazione dell'intervento pilota pubblico/privato, Rep. 70.438, Fasc. 30.535 del 04/08/2003	160
Allegato 9: Progetto dell'intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza ed allegato alla Convenzione tra il Comune di Macerata e la --- OMISSIS ---	205
Allegato 10: Collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione presentato dall'Ing. Malavolta il 20/07/2010	245
Allegato 11: Computo metrico per il completamento delle Opere di Urbanizzazione, presentato dalla --- OMISSIS --- il 25/05/2012	262
Allegato 12: Variante al progetto dell'intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza presentato dalla --- OMISSIS --- il 25/05/2012	321
Allegato 13: Proposta di transazione tra la Curatela Fallimentare della --- OMISSIS --- ed il Comune di Macerata relativa all'area interna al PEEP di Villa Potenza	338
Allegato 14: Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sui terreni appartenenti al Lotto B2	341
Allegato 15: Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse	389

A. PREMESSE

Premesso che:

- con provvedimento in data 08/06/2018 il Giudice del Fallimento Dott. Raffaele Agostini del Tribunale di Ascoli Piceno ha emanato il provvedimento per autorizzare la nomina dello scrivente Ing. Pierluigi Zampini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale tecnico estimatore nella procedura fallimentare di che trattasi;
- nello stesso provvedimento il Giudice del Fallimento ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 60 (sessanta); a tale termine sono state concesse proroghe motivate dal Giudice Delegato, previe istanze dello scrivente, concedendo termine conclusivo al 31/03/2019;
- nello stesso provvedimento il sottoscritto è stato formalmente incaricato di rispondere ai seguenti **quesiti** (v. *Allegato 1 – Nomina del perito ed apposizione dei quesiti*):

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se l'esecuzione fallimentare riguardi l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a. Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*
- b. Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento;*
–in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza indicare la storia delle variazioni, indicare le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (vulture, allineamenti, rettifiche);

- in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA; c. Accessi;
- d. Situazione igienico sanitaria: se l'immobile è agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico-sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;
 - e. Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
 - f. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - g. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - h. Se il fallito è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;
 - i. Se il bene immobile rientri fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008

3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal fallito; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che permarranno sull'immobile anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici; ▪ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,*

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente)*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),*
- *Difformità catastali (a spese della procedura);*

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

*Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in*

relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

– Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle Valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile".

Il Giudice delegato dispone, inoltre, che l'esperto:

- a. prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b. comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c. ove l'esecuzione fallimentare abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;

- d. *ove il bene sottoposto ad esecuzione fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo, però, conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.*
- e. *se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad esecuzione fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il curatore presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;*
- f. *qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;*
- g. *acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;*
- h. *in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;*
- i. *eccettuati le evenienze sopra indicate subb. a ed e, non sospenda, in nessun caso, le operazioni peritali;*
- j. *depositi, oltre all'originale in via telematica due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;*

- k. *alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*
- l. *depositi un cd avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleggi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;*
- m. *alleggi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;*
- n. *produca se occorre certificato di destinazione urbanistica;*

Il Giudice delegato avverte, infine, l'esperto che:

- a. *per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;*
- b. *richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e se dovute a cause oggettive e, quindi, non imputabili al consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;*
- c. *in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata e/o di errori sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;*

tutto ciò premesso, il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione in risposta ai quesiti, i quali fanno riferimento agli immobili ricompresi nel Fallimento della Ditta "--- Omissis ---" con sede a San Benedetto del Tronto e Codice Fiscale --- Omissis ---.

Ricadendo essi in due distinti Comuni, sono stati oggetto di due diverse trascrizioni della sentenza dichiarativa di fallimento, in particolare: sugli immobili ricadenti nel Comune di Porto Sant'Elpidio incombe la Nota di Trascrizione predisposta dallo scrivente e presentata al Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Fermo dell' Agenzia delle Entrate il 17/12/2018 con R.G. 9700 e R.P. 7032; mentre sugli immobili ricadenti nel Comune di Macerata incombe la Nota di Trascrizione pure predisposta dallo scrivente presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata dell' Agenzia delle Entrate il 19/12/2018 con R.G. 14623 e R.P. 10764.

Sulla base di quanto disposto al sopra riportato *punto sub c)* dei quesiti, preso atto e verificato che la stima ha per oggetto svariati e distinti immobili, si è ritenuto di suddividere gli stessi in diversi lotti a seconda della località e del fabbricato a cui appartengono, nonché della loro tipologia.

Nella presente relazione viene preso in esame il terreno edificabile sito in Località "Villa Potenza" censito al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 29 Particelle 694-701-705-728-730.

Previo accordo con il Curatore Fallimentare, il sottoscritto ha eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili da stimare alla presenza del Curatore stesso Dott. Giorgio Marilungo ed ulteriore sopralluogo alla presenza anche dell' Ing. Carlo Giannangeli (collaboratore dello scrivente). In entrambe le occasioni sono state effettuate numerose riprese fotografiche di cui le più significative vengono allegate alla presente relazione (*v. Allegato 2 – Documentazione fotografica*).

Successivamente è stato effettuato un accesso agli atti del Comune di Macerata riguardante, in particolar modo, il Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 09/04/2018 di approvazione della "Variante parziale al PRG per rimodulazione PL 1 e IDEC 10. Approvazione ai sensi dell' art. 15, comma 5, L.R. 34/1992 e ss.mm.ii" in vigore dalla pubblicazione sul B.U.R.M. n. 39 del 03/05/2018) e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v.*

Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA).

Per un maggior approfondimento sulla questione urbanistica, lo scrivente ha presentato al Comune di Macerata una "Richiesta accesso agli atti e delucidazioni in merito alla Lottizzazione PEEP in Località Villa Potenza" (al protocollo n. 74122 del 21/09/2018); a tale richiesta il Comune di Macerata ha risposto in data 02/11/2018 con il protocollo n. 86091 (*v. Allegato 4 – Richiesta delucidazioni in merito alla Lottizzazione PEEP di Villa Potenza e risposta del Comune di Macerata*).

Si concludono queste sintetiche premesse e si procede ora rispondendo ai quesiti come sopra formulati.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO B2

Terreno edificabile in Località "Villa Potenza"

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Quesito:

Specificando se l'esecuzione fallimentare riguardi l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a. Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*
- b. Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento;
–in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza indicare la storia delle variazioni, indicare le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (vulture, allineamenti, rettifiche);
–in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA; c. Accessi;*
- d. Situazione igienico sanitaria: se l'immobile è agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico-sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*
- e. Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- f. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle*

eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- g. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- h. Se il fallito è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*
- i. Se il bene immobile rientri fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;*

I terreni costituenti il presente **Lotto B2** ricadono in Località "Villa Potenza" del Comune di Macerata, precisamente nella zona residenziale di recente espansione a Sud-Ovest della Località in questione, e sono situati in prossimità di Via dell'Acquedotto ad un centinaio di metri dal Supermercato "Si con te".

Tali terreni sono censiti al Catasto Terreni al **Foglio 29, Particelle 694 – 701 – 705 – 728 – 730**. Il terreno censito con la Particella 694 ha un'estensione catastale pari a mq 18, quello accatastato alla Particella 701 ha una superficie catastale di mq 1'045; quello censito con la Particella 705 ha un'estensione catastale pari a mq 520; quello accatastato con la Particella 728 ha una superficie catastale di mq 13; infine quello censito con la Particella 730 ha un'estensione catastale pari a mq 4. Pertanto, il presente Lotto ha un'estensione catastale complessiva pari a mq $(18 + 1'045 + 520 + 13 + 4) = \text{mq } 1'600$. Tutte le Particelle in questione consistono in un terreno perfettamente pianeggiante, privo di alberature di ogni tipo ed attualmente non coltivato. Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda ad apposito fascicolo fotografico (v. *Allegato 2 – Documentazione fotografica*).

Tali immobili risultano interamente intestati alla "--- OMISSIS ---" (con sede in San Benedetto del Tronto, C.F. --- Omissis ---) e pertanto l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà.

1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini

Per quanto concerne **la provenienza** – di cui alla **lettera a)** del quesito – il sottoscritto ha effettuato una serie di Ispesioni Ipotecarie, presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Macerata, volte a verificare la reale consistenza delle proprietà appartenenti alla Ditta "--- OMISSIS ---" (con sede a San Benedetto del Tronto, C.F. --- Omissis ---), procedendo nel rintracciare ciascuna trascrizione d'interesse nonché ciascun mappale o frazionamento.

Si riporta di seguito una breve descrizione delle trascrizioni e dei mappali/frazionamenti riportate in ordine cronologico:

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70431/30528, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7141 di Registro Particolare ed al n. 11152 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dalla Sig.ra --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà del seguente immobile:
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 550, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70432/30529, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7142 di Registro Particolare ed al n. 11153 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (sopra generalizzata),
--- Omissis --- (nato a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS --- E783B), --- Omissis --- (nata a Ancona il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà del seguente immobile:
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 573, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70433/30530, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7143 di Registro Particolare ed al n. 11154 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 557, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 556, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 553, Natura T – Terreno;
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 366, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70434/30531, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7144 di Registro Particolare ed al n. 11155 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nato a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili: ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 220, Natura T – Terreno;

- Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 221, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70435/30532, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7145 di Registro Particolare ed al n. 11156 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (sopra generalizzata), --- Omissis --- (sopra generalizzato), --- Omissis --- (nata a Montecassiano il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 572, Natura T – Terreno;
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 130, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70436/30533, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7146 di Registro Particolare ed al n. 11157 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (nato a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 569, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 570, Natura T – Terreno;
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 574, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70437/30534, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7147 di Registro Particolare ed al n. 11158 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dal Sig. --- Omissis --- (sopra generalizzato), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 480, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 476, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 566, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 562, Natura T – Terreno;
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 564, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70438/30535, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7175 di Registro Particolare ed al n. 11193 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dal Comune di Macerata (C.F. 00093120434), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 435, Natura T – Terreno;
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 560, Natura T – Terreno.

- Con il frazionamento n.78945 del 21/07/2004, si è proceduto alla soppressione dell'immobile censito al Foglio 29 Particella 550 ed alla costituzione di nuovi immobili tra cui la Particella 630; la quale ultima, con frazionamento n.10458 del 11/02/2005, è stata soppressa per costituire, tra le altre, la Particella 694;
- Con il frazionamento n.78945 del 21/07/2004, si è proceduto alla soppressione dell'immobile censito al Foglio 29 Particella 550 ed alla costituzione di nuovi immobili tra cui la Particella 633; la quale ultima, con frazionamento n.10458 del 11/02/2005, è stata soppressa per costituire, tra le altre, la Particella 701;
- Con il frazionamento n.78945 del 21/07/2004, si è proceduto alla soppressione dell'immobile censito al Foglio 29 Particella 220 ed alla costituzione di nuovi immobili tra cui la Particella 617; la quale ultima, con frazionamento n.10458 del 11/02/2005, è stata soppressa per costituire, tra le altre, la Particella 705;
- Con il frazionamento n.78945 del 21/07/2004, si è proceduto alla soppressione dell'immobile censito al Foglio 29 Particella 220 ed alla costituzione di nuovi immobili tra cui la Particella 618; la quale ultima, con frazionamento n.10458 del 11/02/2005, è stata soppressa per costituire, tra le altre, la Particella 698; la quale ultima, con frazionamento n.103260 del 11/10/2005, è stata soppressa per costituire, tra le altre, la Particella 728;
- Con il frazionamento n.78945 del 21/07/2004, si è proceduto alla soppressione dell'immobile censito al Foglio 29 Particella 220 ed alla costituzione di nuovi immobili tra cui la Particella 617; la quale ultima, con frazionamento n.10458 del 11/02/2005, è stata soppressa per costituire, tra le altre, la Particella 704; la quale ultima, con frazionamento n.103260 del 11/10/2005, è stata soppressa per costituire, tra le altre, la Particella 730;

(v. Allegato 5 – Trascrizioni delle Provenienze relative alle Particelle 694–701–705– 728–730 del Foglio 29 insistenti nella Località “Villa Potenza”).

Per quanto concerne, invece, **l'ubicazione** - di cui alla **lettera a)** del quesito -, come già riportato nella descrizione dell'immobile, le Particelle 694–701–705–728– 730 del Foglio 29 sono situate in Località “*Villa Potenza*” del Comune di Macerata, precisamente nella zona residenziale di recente espansione a Sud–Ovest della Località in questione, e sono situati in prossimità di Via dell'Acquedotto ad un centinaio di metri dal Supermercato “*Si con te*”.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda ad apposito fascicolo fotografico *(v. Allegato 2 – Documentazione fotografica)*.

Per quanto concerne **la superficie** – di cui alla **lettera a)** del quesito – dalle Visure catastali storiche sugli immobili oggetto della presente relazione peritale (v. *Allegato 6 – Visura storica degli immobili della Ditta --- OMISSIS --- siti in Località Villa Potenza e costituenti il Lotto B2*) si desume che: ○ la Particella 694 del Foglio 29 ha un'estensione pari a 18 mq; ○ la Particella 701 del Foglio 29 ha un'estensione pari a 1045 mq;

○ la Particella 705 del Foglio 29 ha un'estensione pari a 520 mq; ○ la Particella 728 del Foglio 29 ha un'estensione pari a 13 mq; ○ la Particella 730 del Foglio 29 ha un'estensione pari a 4 mq;
così per una superficie complessiva pari a mq $(18 + 1'045 + 520 + 13 + 4) = \text{mq } 1'600$.

Per quanto concerne **i confini** – di cui alla **lettera a)** del quesito – dallo stralcio di Mappa Catastale del Foglio 29 del Comune di Macerata dove gli immobili hanno contorno rosso (v. *Allegato 7 – Stralcio Mappa Catastale con individuazione degli immobili costituenti il Lotto B2*), si può desumere che il terreno costituente il presente Lotto B2 confina:

- 🚧 a Sud con la Particella 638 ed a Sud-Est con la Particella 709, dove insiste un'area adibita a parcheggio pubblico;
- 🚧 a Nord-Est con la corte esterna di un condominio censito alla Particella 745; 🚧 a Nord con la Particella 733, dove insistono area adibite a parcheggio privato; 🚧 a Nord-Ovest con la corte esterna di un condominio censito alla Particella 732; 🚧 a Sud-Ovest con la Particella 639, dove insiste un'area adibita a verde pubblico;

salvo altri.

Si precisa che le Particelle 638–709–639 sono delle aree su cui insistono le Opere di Urbanizzazione Primaria che attualmente risultano essere ancora di Proprietà della --- OMISSIS ---, ma che saranno oggetto di cessione gratuita al Comune di Macerata come da Convenzione stipulata (con atto rep. 70438 del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio) tra la --- OMISSIS --- ed il Comune di Macerata.

1.2 Dati catastali

Per quanto concerne **i dati catastali** – di cui alla **lettera b)** del quesito - dalle visure effettuate al Catasto Terreni del Comune di Macerata, gli immobile oggetto della presente relazione peritale risultano descritti con i seguenti dati identificativi (v. *Allegato 6 – Visura storica degli immobili della Ditta --- OMISSIS --- siti in Località Villa Potenza e costituenti il Lotto B2*):

○ **Foglio 29 Particella 694:**

Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 18 mq; Reddito Domenicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,11.

Dati derivanti da: *“Frazionamento del 11/02/2005 protocollo n. MC0010458 in atti dal 11/02/2005 (n. 10458.1/2005)”*;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 630, con i dati derivanti da: *“Frazionamento del 21/07/2004 protocollo n. MC0078945 in atti dal 21/07/2004 (n. 78945.1/2004)”*;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 550, con i dati derivanti da: *“Istrumento (Atto Pubblico) del 04/08/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/08/2003 Repertorio n.: 70431 Rogante: Alessandrini Calisti Claudio Sede: Macerata Registrazione: Sede: Compravendita (n. 7141.1/2003)”*; *“Frazionamento del 09/07/2003 protocollo n. 98540 in atti dal 09/07/2003 (n. 1657.1/2003)”*;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 8, con i dati derivanti da: *“Tabella di variazione del 19/02/1987 protocollo n. 93368 in atti dal 13/06/2002 MOD.26 (n. 19.1/1987)”*; *“Tabella di variazione del 19/02/1987 protocollo n. 92674 in atti dal 13/06/2002 MOD.26 (n. 19.1/1987)”*; *“Frazionamento del 10/03/1981 in atti dal 30/05/1991 (n. 21.1/1981)”*; *“Domanda (comprese le denunce per variazioni) del 10/11/1988 in atti dal 06/02/1990 (n. 101188)”*;

○ **Foglio 29 Particella 701:**

Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 1'045 mq; Reddito Domenicale € 5,40, Reddito Agrario € 6,21.

Dati derivanti da: *“Frazionamento del 11/02/2005 protocollo n. MC0010458 in atti dal 11/02/2005 (n. 10458.1/2005)”*;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 633, con i dati derivanti da: *“Frazionamento del 21/07/2004 protocollo n. MC0078945 in atti dal 21/07/2004 (n. 78945.1/2004)”*;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 550, con i dati derivanti da: *“Istrumento (Atto Pubblico) del 04/08/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/08/2003 Repertorio n.: 70431 Rogante: Alessandrini Calisti Claudio Sede: Macerata Registrazione: Sede: Compravendita (n. 7141.1/2003)”*; *“Frazionamento del 09/07/2003 protocollo n. 98540 in atti dal 09/07/2003 (n. 1657.1/2003)”*;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 8, con i dati derivanti da: *“Tabella di variazione del 19/02/1987 protocollo n. 93368 in atti dal 13/06/2002 MOD.26 (n. 19.1/1987)”*; *“Tabella di variazione del 19/02/1987 protocollo n. 92674 in atti dal*

13/06/2002 MOD.26 (n. 19.1/1987)”; “Frazionamento del 10/03/1981 in atti dal 30/05/1991 (n. 21.1/1981)”;

“Domanda (comprese le denunce per variazioni) del 10/11/1988 in atti dal 06/02/1990 (n. 101188)”;

○ **Foglio 29 Particella 705:**

Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 520 mq; Reddito Domenicale € 2,69, Reddito Agrario € 3,09.

Dati derivanti da: “Frazionamento del 11/02/2005 protocollo n. MC0010458 in atti dal 11/02/2005 (n. 10458.1/2005)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 617, con i dati derivanti da: “Frazionamento del 21/07/2004 protocollo n. MC0078945 in atti dal 21/07/2004 (n. 78945.1/2004)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 220, con i dati derivanti da: “Istrumento (Atto Pubblico) del 04/08/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/08/2003 Repertorio n.: 70434 Rogante: Alessandrini Calisti Claudio Sede: Macerata Registrazione: Sede: Compravendita (n. 7144.1/2003)”; “Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 03/10/1988 Trascrizione in atti dal 26/01/1993 Registrazione: UR Sede: Macerata Volume: 497 n.: 98 del 12/05/1992 (n. 6905.1/1992)”; “Variazione d’ufficio del 12/12/1980 in atti dal 09/05/1985 (n. 27080);

○ **Foglio 29 Particella 728:**

Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 13 mq; Reddito Domenicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,08.

Dati derivanti da: “Frazionamento del 11/10/2005 protocollo n. MC0103260 in atti dal 11/10/2005 (n. 103260.1/2005)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 698, con i dati derivanti da: “Frazionamento del 11/02/2005 protocollo n. MC0010458 in atti dal 11/02/2005 (n. 10458.1/2005)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 618, con i dati derivanti da: “Frazionamento del 21/07/2004 protocollo n. MC0078945 in atti dal 21/07/2004 (n. 78945.1/2004)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 220, con i dati derivanti da: “Istrumento (Atto Pubblico) del 04/08/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal

20/08/2003 Repertorio n.: 70434 Rogante: Alessandrini Calisti Claudio Sede: Macerata
Registrazione: Sede: Compravendita (n. 7144.1/2003)”; “Denunzia (nei passaggi per causa
di morte) del 03/10/1988 Trascrizione in atti dal 26/01/1993 Registrazione: UR Sede:
Macerata Volume: 497 n: 98 del 12/05/1992 (n. 6905.1/1992)”; “Variazione d’ufficio del
12/12/1980 in atti dal 09/05/1985 (n. 27080);

o **Foglio 29 Particella 730:**

Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 4 mq; Reddito

Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02.

Dati derivanti da: “Frazionamento del 11/10/2005 protocollo n. MC0103260 in atti dal
11/10/2005 (n. 103260.1/2005)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 704, con i dati derivanti da:
“Frazionamento del 11/02/2005 protocollo n. MC0010458 in atti dal 11/02/2005 (n.
10458.1/2005)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 617, con i dati derivanti da:
“Frazionamento del 21/07/2004 protocollo n. MC0078945 in atti dal 21/07/2004 (n.
78945.1/2004)”;

Identificativo catastale precedente: Foglio 29 Particella 220, con i dati derivanti da:
“Istrumento (Atto Pubblico) del 04/08/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal
20/08/2003 Repertorio n.: 70434 Rogante: Alessandrini Calisti Claudio Sede: Macerata
Registrazione: Sede: Compravendita (n. 7144.1/2003)”; “Denunzia (nei passaggi per causa
di morte) del 03/10/1988 Trascrizione in atti dal 26/01/1993 Registrazione: UR Sede:
Macerata Volume: 497 n: 98 del 12/05/1992 (n. 6905.1/1992)”; “Variazione d’ufficio del
12/12/1980 in atti dal 09/05/1985 (n. 27080).

così per complessiva **Superficie di mq (18 + 1'045 + 520 + 13 + 4) = mq 1.600**, Reddito Domenicale
complessivo pari ad € (0,09 + 5,40 + 2,69 + 0,07 + 0,02) = € 8,27 e Reddito Agrario complessivo
pari ad € (0,11 + 6,21 + 3,09 + 0,08 + 0,02) = € 9,51.

Gli immobili risultano catastalmente intestati a --- OMISSIS ---, con Sede in San Benedetto del
Tronto, Codice Fiscale --- Omissis ---, Proprietà per 1/1.

Pertanto non risulta l’esistenza di comproprietari e/o di usufruttuari relativamente agli immobili
in questione.

Infine per una migliore comprensione dei luoghi si rimanda allo stralcio di Mappa Catastale del Foglio 29 del Comune di Macerata, dove gli immobili in questione hanno contorno rosso (v. *Allegato 7 – Stralcio Mappa Catastale con individuazione degli immobili costituenti il Lotto B2*).

1.3 Accessi

Riguardo all'**accesso agli immobili** – di cui alla **lettera c)** del quesito – si ribadisce, come già in precedenza riportato, che le Particelle 694 – 701 – 705 – 728 – 730 sono accessibili da Via dell'Acquedotto mediante l'attraversamento del parcheggio pubblico censito con la Particella 709 (attualmente di Proprietà della --- OMISSIS --- ma che sarà ceduta gratuitamente al Comune di Macerata in quanto adibita ad Opere di Urbanizzazione Primaria).

1.4 Situazione igienico sanitaria

Riguardo alla **situazione igienico sanitaria** – di cui alla **lettera d)** del quesito –, si segnala nulla di rilevante in proposito.

1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Per quanto concerne la **lettera e)** del quesito, riguardante le eventuali **pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**, nulla da indicare in proposito.

1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie

In riferimento alla **lettera f)**, circa le **spese condominiali ordinarie e straordinarie**, non risultano spese condominiali e/o di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

In risposta al quesito di cui alla **lettera g)**, circa l'**utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**, si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Macerata risulta essere la "*Variante parziale al Piano Regolatore Generale per rimodulazione PL 1 e IDEC 10 – Approvazione ai sensi dell'art. 15, comma 5, L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.*" (conseguente all'adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 06/11/2017 ed all'approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 09/04/2018) in vigore dalla pubblicazione sul B.U.R.M n. 39 del 03/05/2018.

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (v. *Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA*), si può riscontrare che le Particelle costituenti il presente Lotto B2 ricadono in un'area avente destinazione urbanistica di "Zona residenziale di Espansione", regolata dall'Articolo 19 delle N.T.A.

Si procede, pertanto, riportando lo stralcio iniziale dell'Articolo 19 delle N.T.A. sopra richiamato per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la "**Zona Residenziale di Espansione**".

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare.

Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10

Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5

Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 < 1 < 15$ ml

ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml

[.....]

Per una più approfondita lettura dell'Articolo 19, si rimanda all'allegato stralcio delle NTA (v. *Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA*).

Si evidenzia, inoltre, che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano gravare vincoli, come da tavole della "*Variante parziale al Piano Regolatore Generale*", in vigore dal 03/05/2018.

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che il compendio immobiliare oggetto di stima appartiene allo "*Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza*". Tuttavia si rimanda al capitolo successivo

“Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell’immobile”, dove verrà analizzata la questione della Lottizzazione PEEP.

1.8 Stato coniugale del fallito

Per quanto concerne la **lettera h)** del quesito, si specifica che il fallimento riguarda una società a responsabilità limitata e non una persona fisica.

1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali

Per quanto concerne infine la **lettera i)** del quesito, risulta che i beni oggetto della presente relazione peritale non rientrano fra gli agglomerati industriali nell’ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell’Aso e del Tesino.

2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE

Quesito:

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall’art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l’eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell’immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accerti se l’immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008.

Nonostante in questo caso ricorra quanto previsto dal Comma 2 dell’Articolo 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha ritenuto di non richiedere un “*Certificato di Destinazione Urbanistica*” in quanto, dall’accesso agli atti al Comune di Macerata e dal confronto con i tecnici comunali, è emerso che i terreni oggetto della presente stima (Foglio 29 Particella 694–701–705–728–730) sono tutti appartenenti allo “*Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza*”.

Pertanto, per un maggior approfondimento sulla questione urbanistica, lo scrivente ha presentato al Comune di Macerata una *“Richiesta accesso agli atti e delucidazioni in merito alla Lottizzazione PEEP in Località Villa Potenza”* (al protocollo n. 74122 del 21/09/2018); a tale richiesta il Comune di Macerata ha risposto in data 02/11/2018 con il protocollo n. 86091 (v. *Allegato 4 – Richiesta delucidazioni in merito alla Lottizzazione PEEP di Villa Potenza e risposta del Comune di Macerata*).

2.1 Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza

Il Consiglio Comunale di Macerata nelle sedute del 12-13/05/2003, con Delibera n.43, ha adottato, in variante all’originario Piano Edilizia Economica Popolare (PEEP), il piano particolareggiato planivolumetrico di iniziativa pubblico/privata relativo all’intervento pilota di edilizia economica e popolare previsto nell’ambito della deliberazione programmatica n.87 del 23/12/2002.

Lo stesso Consiglio Comunale, nella seduta del 21/07/2003, con Delibera n.72, ha approvato una variante al suddetto piano particolareggiato planivolumetrico, autorizzando in conseguenza, l’attuazione dell’intervento pilota e la stipula della convenzione deputata a disciplinare l’attuazione stessa.

Con atto del Dott. Claudio Alessandrini Calisti, Notaio in Macerata, repertorio n.70.438, Fascicolo n.30.535, è stata stipulata in data 04/08/2003 una convenzione di attuazione dell’intervento citato tra il Comune di Macerata e la Società *“--- OMISSIS ---”*. Tale convenzione, tra l’altro, prevedeva espressamente: o la cessione a titolo gratuito di aree attinenti all’urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di mq 26.615;

- o l’esecuzione diretta a totale carico del soggetto attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria riferite all’ambito oggetto di intervento, in piena conformità al progetto per un importo di € 1.444.350,00 garantito con polizza fideiussoria;

(v. *Allegato 8 – Convenzione per l’attuazione dell’intervento pilota pubblico/privato, Rep. 70.438, Fasc. 30.535 del 04/08/2003*).

Successivamente, con Deliberazione della G.M. n.471 del 24/11/2004, rilevata l’insufficienza della previsione di spesa attinente il verde pubblico, si poneva a carico della ditta in questione l’ulteriore somma di € 254.637,34 per la realizzazione di tali opere. Nella stessa delibera si prevedeva lo scomputo delle somme dovute in sede di rilascio dei permessi di costruire sui vari lotti da edificare, fino alla concorrenza di € 254.637,34.

Il progetto allegato alla suddetta Convenzione (v. *Allegato 9 – Progetto dell'intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza ed allegato alla Convenzione tra il Comune di Macerata e la --- OMISSIS ---*) riguardava il Completamento della volumetria residua dell'intera Zona PEEP, da distribuire su di una Superficie Catastale di mq 58.333 e quantizzata in 52.120 mc, dei quali 40.120 mc a destinazione residenziale e 12.000 mc a destinazione commerciale. Tale volumetria complessiva veniva organizzata in n.11 Lotti di cui:

- ❖ i Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 aventi destinazione di edilizia residenziale convenzionata; per tali Lotti erano previste le seguenti dimensioni:
 - Lotto 1: Superficie mq 1.760, Volume mc 6.000;
 - Lotto 2: Superficie mq 1.740, Volume mc 6.000;
 - Lotto 3: Superficie mq 1.920, Volume mc 2.180;
 - Lotto 4: Superficie mq 2.270, Volume mc 4.350;
 - Lotto 5: Superficie mq 2.260, Volume mc 3.630;
 - Lotto 6: Superficie mq 1.500, Volume mc 2.180;
 - Lotto 7: Superficie mq 2.020, Volume mc 3.360; ▪ Lotto 8: Superficie mq 1.660, Volume mc 3.360;
 - Lotto 9: Superficie mq 2.760, Volume mc 3.360;
- ❖ il Lotto 10 destinato al 50% ad edilizia residenziale convenzionata ed al 50% ad edilizia residenziale sovvenzionata; per tale Lotto era prevista una Superficie di mq 2.990 ed una Volumetria complessiva pari a 5.700 mc;
- ❖ il Lotto 11 avente destinazione commerciale; per tale Lotto era prevista una Superficie di mq 7.470 ed una Volumetria pari a 12.000 mc.

Inoltre il progetto prevedeva la realizzazione di mq 5.080 di Strade, mq 2.715 di Parcheggi pubblici, mq 18.820 di Verde pubblico e mq 2.420 di Verde privato.

La Società “--- OMISSIS ---”, mediante la Convenzione in questione si impegnava a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria (quali strade, marciapiedi, spazi di sosta, parcheggi, fognature, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, rete telefonica e verde pubblico).

2.2 Attuazione dell'intervento convenzionato da parte della --- OMISSIS ---

La Ditta “--- OMISSIS ---”, in forza della convenzione stipulata con il Comune di Macerata, ha realizzato la maggior parte dei fabbricati insistenti sui vari Lotti ed ha attuato molte delle Opere di Urbanizzazione Primaria previste in convenzione.

Per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione previste nella suddetta Convenzione, risulta che:

- ✓ con Permesso di costruire n. 2010/94 del 30/06/2010 sono state autorizzate le *“opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento di completamento del PEEP di Villa Potenza – 1° stralcio escludente le aree a verde pubblico”*;
- ✓ è stato depositato il *“Certificato di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione”* redatto il 10/07/2010 dall'Ing. B. Malavolta e depositato al protocollo n. 32818 del 20/07/2010 (v. *Allegato 10 – Collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione presentato dall'Ing. Malavolta il 20/07/2010*);
- ✓ restano ancora da ultimare la stradina a fondo cieco, sul retro dei fabbricati lungo V. Troili a ridosso del verde pubblico VP3, le aree a Verde pubblico VP2 e VP3, e porzione dei parcheggi P1 e P2 lungo Via dell'Acquedotto; per tali lavorazioni mancanti, la stessa Ditta --- OMISSIS --- aveva presentato in data 25/05/2012 un *“Computo metrico estimativo per il Completamento delle Opere”*, prevedendo una spesa totale pari ad € 224.930,08 (v. *Allegato 11 – Computo metrico per il completamento delle Opere di Urbanizzazione, presentato dalla --- OMISSIS --- il 25/05/2012*).

Per quanto riguarda, invece, le costruzioni residenziali e commerciali previste nella suddetta Convenzione, la Società “--- OMISSIS ---” nel corso degli anni ha provveduto a realizzare tutti i Lotti Edificabili, ad eccezione del *“Lotto 1”*, del *“Lotto 2”* e di porzione del *“Lotto 10”*. Si precisa che il *“Lotto 10”*, per la metà di edilizia residenziale convenzionata è di competenza della “--- OMISSIS ---”, mentre per l'altra metà di edilizia residenziale sovvenzionata è di competenza dell'ERAP (così come risulta dalla Trascrizione di Compravendita n. 11782 del 22/12/2004).

Tuttavia nella realizzazione dei singoli Lotti, la --- OMISSIS ---, disponendo di una volumetria complessiva molto ampia, ha effettuato delle parziali modifiche alle Volumetrie di ogni Lotto, talvolta realizzando maggiore volumetria e talvolta costruendo volumetrie minori.

In particolare:

- Lotto 3: Previsti mc 2.180; Realizzati mc 2.886,57; Differenza + 706,57; ▪ Lotto 4: Previsti mc 4.350; Realizzati mc 4.010,06; Differenza – 339,94;
- Lotto 5: Previsti mc 3.630; Realizzati mc 3.776,52; Differenza + 146,52;

- Lotto 6: Previsti mc 2.180; Realizzati mc 2.328,80; Differenza + 148,80;
- Lotto 7: Previsti mc 3.360; Realizzati mc 4.023,64; Differenza + 663,64; ▪ Lotto 8: Previsti mc 3.360; Realizzati mc 2.716,33; Differenza – 643,67; ▪ Lotto 9: Previsti mc 3.360; Realizzati mc 3.468,26; Differenza + 108,26;
- Lotto 11: Previsti mc 12.000; Realizzati mc 11.0916,67; Differenza – 83,33. Tali informazioni possono essere reperite nella Variante al progetto che la --- OMISSIS --- ha presentato il 25/05/2012, avente l’obiettivo di aggiornare le modifiche apportate all’iniziale progetto sottoposto a convenzione (v. *Allegato 12 – Variante al progetto dell’intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza presentato dalla --- OMISSIS --- il 25/05/2012*).

Si evidenzia, infine, che, *“da calcolo effettuato dalla Ditta stessa e consegnato in data 18/02/2013 – Prot. 8752 – si ricava che il volume dei corpi scale nei lotti già edificati, non conteggiato nel computo della volumetria, risulta essere di mc 2.008,7”*. Tale situazione è desumibile dalla risposta alle delucidazioni richieste dallo scrivente, che il Comune di Macerata ha prodotto il 02/11/2018 con protocollo n. 86091 (v. *Allegato 4 – Richiesta delucidazioni in merito alla Lottizzazione PEEP di Villa Potenza e risposta del Comune di Macerata*).

2.3 Risoluzione della Convenzione e delle annesse problematiche

In riferimento al Compendio immobiliare di proprietà della “--- Omissis ---”, ricadente in Località Villa Potenza del Comune di Macerata e rientrante nello *“Intervento pilota pubblico/privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza”*, sulla base delle analisi dello stato dei luoghi in cui versa la Lottizzazione, delle stime eseguite sui beni e degli oneri rimasti in carico alla suddetta Società, lo scrivente Tecnico incaricato, previo accordo e compartecipazione del Curatore Fallimentare, ha effettuato una serie di incontri presso gli uffici tecnici del Comune di Macerata, al fine di giungere ad una transazione tra il Comune di Macerata e la Curatela Fallimentare.

Il fine di tale transazione è quello di concludere la Convenzione stipulata in data 04/08/2003 (con atto del Dott. Claudio Alessandrini Calisti, Repertorio n.70438, Fascicolo n.30535) tra il Comune di Macerata e la Società “--- Omissis ---”. Infatti a seguito del fallimento della ditta in questione, la Lottizzazione presenta sia una edificazione non conclusa sia delle opere di urbanizzazione non completate, oltre a varie questioni aperte e non ben definite, ampiamente riportate nei precedenti paragrafi.

Pertanto, a seguito di svariati incontri avvenuti tra la Curatela Fallimentare in persona del Curatore Dott. Marilungo Giorgio, lo scrivente Tecnico incaricato ed i Tecnici Comunali del Comune di Macerata, si è prospettata la possibilità di intraprendere una transazione che permettesse:

- ✓ la conclusione della Convenzione del 04/08/2003 tra il Comune e la Ditta;
- ✓ la contestuale risoluzione delle principali problematiche residue, quali quella delle maggiori volumetrie realizzate, quella delle opere di urbanizzazione rimaste da completare, quella delle aree urbanizzate da cedere;
- ✓ lo svincolo dei Lotti rimasti edificabili, ovvero la possibilità per un eventuale futuro acquirente di poter edificare il singolo Lotto senza carico degli oneri derivanti dalla convenzione; tale ultimo aspetto permette di vendere separatamente i Lotti ancora rimasti da edificare.

Per un maggiore approfondimento della proposta di transazione convenuta tra le parti, di cui risulta in corso di definizione la data di stipula davanti al notaio, si rimanda alla copia in allegato (v. *Allegato 13 – Proposta di transazione tra la Curatela fallimentare della --- OMISSIS --- ed il Comune di Macerata relativa all'area interna al PEEP di Villa Potenza*).

Sulla base di questa proposta di transazione, **sul terreno costituente il Lotto B2 oggetto della presente stima** (ovvero sulle particelle appartenenti al Lotto 2 della Convenzione tra il Comune di Macerata e la --- OMISSIS ---), **può essere realizzata una volumetria pari a mc 5.610 di edilizia residenziale.**

3 STATO DI POSSESSO

Quesito:

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal fallito; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Gli immobili di cui trattasi risultano essere liberi, ovvero non utilizzati da alcun soggetto e risulta che su tali immobili non gravi alcun contratto di locazione e/o di affitto.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Quesito:

Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che permarranno sull'immobile anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che

pertanto resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
 - *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
 - *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
 - *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
 - *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
 - *Difformità catastali (a spese della procedura);*

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano né vincoli trascritti, né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali;
- non risultano né vincoli storico-artistici, né vincoli di alienabilità e/o di indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; tuttavia si evidenzia che sulle Particelle 728-730 del Foglio 29, che saranno oggetto di vendita nel presente Lotto B2, nell'occasione verrà imposta la "Servitù di passaggio, pedonale e carrabile" a favore degli aventi diritto all'accesso al parcheggio privato censito al Foglio 29 Particella 733 Subalterni 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 16 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 -

27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 del Catasto Fabbricati, in modo da permettere l'accesso al parcheggio dalla viabilità pubblica di Via dell'Acquedotto; tale servitù verrà imposta nella vendita del presente Lotto, in quanto guardando l'organizzazione planimetrica degli spazi si riscontra la necessità di passaggio su tali Particelle 728–730 dalla pubblica Via per raggiungere il parcheggio privato; oltretutto allo stato attuale dei luoghi le Particelle 728–730 risultano essere già ricoperte dal manto stradale ed utilizzate come passaggio dai proprietari dei subalterni di cui si compone il parcheggio censito alla Particelle 733 e realizzato dalla Ditta --- OMISSIS ---;

- non possono sussistere convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, visto che la proprietà è di una Società a Responsabilità Limitato.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano difformità catastali (a spese della procedura);
- non risultano pignoramenti (a spese dell'acquirente).

Tuttavia, come da ricerca eseguita dallo scrivente, mediante le Ispezioni Ipotecarie con numeri T187136, T187987, T188798, T194229, T194900, T195863, T196420, T196865, T197490, T198452, T199085, T165109 del 23/11/2018 e numero T134550 del 20/03/2019 presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (*v. Allegato 14 – Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sui terreni appartenenti al Lotto B2*), risultano a carico dell'immobile in oggetto, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (che dovranno essere cancellate al momento della vendita a spese dell'acquirente), riportate in ordine cronologico:

Iscrizione del 06/08/2003 – Reg. Generale n. 11195, Reg. Particolare n. 2585

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: *04/08/2003*; Numero di repertorio: *70439/30536*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'ipoteca: Specie dell'ipoteca: *Ipoteca Volontaria*; Derivante da: *Concessione a garanzia di mutuo*; Capitale: *€ 2.800.000,00*; Tasso interesse annuo: *3,415%*; Totale: *€ 4.200.000,00*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.550, Natura *T – Terreno*; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.573, Natura *T – Terreno*; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.572, Natura *T – Terreno*; ▪ Comune di

Macerata, Fg.29 Part.130, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.569, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.570, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.574, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.557, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.366, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.553, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.556, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.560, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.435, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.480, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.435, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.476, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.566, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.562, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.564, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.220, Natura T – Terreno; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.221, Natura T – Terreno.

Soggetti a favore: *Bancapulia S.P.A.* (con sede a *San Severo*, C.F. 00148520711), Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---), Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 02/05/2005 – Reg. Generale n.6219, Reg. Particolare n.1137

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata;*

Data: *09/12/2004*; Numero di repertorio: *72231*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.625–676–613–614–615–366– 435–647–658–672, Natura T – Terreno.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. 00148520711).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Annotazione del 30/05/2005 – Reg. Generale n.8112, Reg. Particolare n.1585

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*;

Data: *20/04/2005*; Numero di repertorio: *72760*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.632–634–664–665–692–703, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Annotazione del 16/12/2005 – Reg. Generale n.20195, Reg. Particolare n.3153

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*;

Data: *01/09/2005*; Numero di repertorio: *73165*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.680–682–697–710–695–628– 636–712–669–716–708–707–714, Natura *X – Fabbricato*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *Per quanto concerne l'immobile come meglio descritto al Quadro "B" della presente annotazione si precisa che: - per la Particella 680 è ex 550; - per la Particella 682 è ex 220; - per la Particella 697 è ex 220; - per la Particella 710 è ex 220; - per la Particella 695 è ex*

550; - per la Particella 628 è ex 550; - per la Particella 636 è ex 550; - per la Particella 712 è ex 564; - per la Particella 669 è ex 564; - per la Particella 716 è ex 550; - per la Particella 708 è ex 564; - per la Particella 707 è ex 564; - per la Particella 714 è ex 550.

Annotazione del 19/09/2006 – Reg. Generale n.16381, Reg. Particolare n.2188

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: 05/12/2005; Numero di repertorio: 73521; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: LSS CLD 43T11 F520N; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: 2585 del: 06/08/2003.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.626–663, Natura *E – Ente comune*;
- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.733 Sub.1, Natura *E – Ente comune*;
- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.733 Sub.2–3–4–5–6–7–8–9–10, Natura *C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse*;
- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.733 Sub.11–12–13–14–15–16–17–18, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.728–730, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. 00148520711).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *Le Particelle: 681–725–684–685–685–687–688–689–690–691– 696–729–699–700–702–731 del Foglio 29 del Catasto Terreni di Macerata, sono state ora trasferite nel NCEU di Macerata e distinte al Foglio 29 Particella 733 Sub 1 (Bene Comune Non Censibile ovvero strada di manovra) ed al Foglio29 Particella 733*

Subb.2,3,4,5,6,7,8,9,10 (Posti auto scoperti comuni ai Lotti 4 e 5), Foglio 29 Particella 733 Subb.11,12,13,14,15,16,17,18 (Aree destinate a verde privato). Le suddette Particelle provengono dalle Particelle: 550 (ex 8) – 573 (già 129) – 572 (ex 127) – 130 – 569 (ex 537) – 570 (ex 539) – 574 – 557 – 366 – 553 – 556 – 560 – 435 – 480 – 476 – 566 – 562 – 564 – 220 – 221 del Foglio 29 Catasto Terreni del Comune di Macerata.

Annotazione del 15/06/2007 – Reg. Generale n.10268, Reg. Particolare n.1628

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*;

Data: 01/12/2006; Numero di repertorio: 74885/33634; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*;
Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione:
Restrizione di beni.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: 2585 del:
06/08/2003.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.763 Sub.4–6, Natura *C – Fabbricato in corso di costruzione*;
- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.763 Sub.1–2, Natura *E – Ente comune*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*,
C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del*
Tronto, C.F.--- *Omissis* ---).

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17600, Reg. Particolare n.2430

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*;

Data: 19/07/2007; Numero di repertorio: 75674/34254; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*;
Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione:
Restrizione di beni.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: 2585 del:
06/08/2003. Unità negoziale n.1:

Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.763 Sub.11–19–10–12–13–14–15–16–17–18–20–21– 22–23–
24, Natura *A – Appartamento*;

Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.763 Sub.41–43–26–28–31–32–33–34–35–36–37–38–
39–40–42, Natura *G – Garage o Autorimessa*;

Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.763 Sub.25–27–29–30, Natura *D – Deposito*. Soggetti a favore
(come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del*
Tronto, C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *Si precisa quanto segue: - che la Particella 560 ha originato le Particelle*
648, 649; - che la Particella 564 ha originato, fra le altre, le Particelle 743 e 740; - che la Particella

562 ha originato, fra le altre, le Particelle 737, 738 e 760; - che le Particelle 648, 649, 743, 740, 737, 738 e 760 hanno formato il Lotto n.ro 7 Particella 763.

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17601, Reg. Particolare n.2431

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata;*

Data: 25/07/2007; Numero di repertorio: 75717/34291; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio;*

Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N;* Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione;* Descrizione: *Restrizione di beni.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione;* Numero di registro particolare: 2585 del: 06/08/2003.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata,* Fg.29 Part.648–649–743–740–737–738– 785–747–749, Natura *T – Terreno.*

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo,* C.F. 00148520711).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto,* C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *Le Particelle 648 e 649 del Foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Macerata sono (ex 560), e le 743 e 740 sono (ex 564), la 737 e la 738 sono (ex 562). La Particella 785 del Foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Macerata è (ex 557, 562, 564, 556, 480, 553, 476). La Particella 747 del Foglio 29 del Comune di Macerata è (ex 550) e la 749 è (ex 573).*

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13305, Reg. Particolare n.2369

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico;* Data: 30/06/2011; Numero di repertorio: 79480/37303; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio;* Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N;* Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione;* Descrizione: *Riduzione di somma;* Riduzione di somma dovuta da € 2.800.000,00 a € 610.000,00; Riduzione somma dell'ipoteca da € 4.200.000,00 a € 1.200.000,00. Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione;* Numero di registro particolare: 2585 del: 06/08/2003.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo,* C.F. 00148520711).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto,* C.F.--- *Omissis* ---).

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13306, Reg. Particolare n.2370

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/06/2011*; Numero di repertorio: *79480/37303*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Erogazione a saldo*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *La parte mutuataria rilascia alla banca ampia e definitiva quietanza per la somma di € 610.000,00.*

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13307, Reg. Particolare n.2371

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/06/2011*; Numero di repertorio: *79480/37303*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Rettifica*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *Le parti convengono di prorogare la durata del mutuo sino al 31/08/2016.*

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13308, Reg. Particolare n.2372

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/06/2011*; Numero di repertorio: *79480/37303*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: 2585 del: 06/08/2003.

Unità negoziale n.1: Comune di Macerata, Fg.29 Part.613, Natura T – Terreno. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. 00148520711).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *La Particella del presente annotamento deriva dalla Particella 130, del Foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Macerata.*

Annotazione del 13/03/2012 – Reg. Generale n.3480, Reg. Particolare n.553

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 23/02/2012; Numero di repertorio: 8280/5658; Notaio: *D'Andrea Maria Elisa*; Codice fiscale: *DND MLS 74S41 H224R*; Sede: *San Benedetto del Tronto (AP)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Rettifica*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: 2585 del: 06/08/2003.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. 00148520711).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---).

Ulteriori informazioni: *Le parti hanno convenuto che il periodo di preammortamento della suddetta somma mutuata di Euro 610.000,00 (seicentodiecimila virgola zero zero) sia prorogato sino al 28/02/2013, ferma restando la scadenza finale del finanziamento al 31/08/2016, pertanto la parte mutuataria si è impegnata a pagare ulteriori n.2 (due) rate di soli interessi semestrali posticipate scadenti il 31/08/2012 ed il 28/02/2013 nonché la rata di soli interessi scadente il 29/02/2012 e a rimborsare il suddetto capitale mutuato mediante n.7 (sette) rate di ammortamento semestrali posticipate la prima scadente il 31/08/2013 e l'ultima il 31/08/2016, secondo le condizioni di periodicità e di tasso già già previste nel citato contratto di mutuo del 04/08/2003. La parte mutuataria ha preso atto che, qualora necessario, la banca provvederà a propria cura alla rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria ai sensi degli art. 2847 e seguenti del codice civile. Restano fermi tutti gli altri patti e condizioni previsti con il contratto di mutuo a rogito Notaio Claudio Alessandrini Calisti del 04/08/2003, Rep.n.70439/30536 con garanzia ipotecaria e con il successivo atto del 30/06/2011 Rep.n.79480/37303.*

Pertanto sulla base dell'Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e delle relative Annotazioni fin qui riportate, si possono trarre le seguenti conclusioni.

Le unità immobiliari in oggetto, come riscontrabile nel paragrafo delle Provenienze, derivano: ○ la Particella 694 dalla Particella 630, la quale ultima dalla Particella 550; ○ la Particella 701 dalla Particella 633, la quale ultima dalla Particella 550; ○ la Particella 705 dalla Particella 617, la quale ultima dalla Particella 220;

○ la Particella 728 dalla Particella 698, la quale ultima dalla Particella 618, la quale ultima dalla Particella 220;

○ la Particella 730 dalla Particella 704, la quale ultima dalla Particella 617, la quale ultima dalla Particella 220.

Pertanto essendo le Particelle 550–220 gravate dall'Ipoteca Volontaria in questione, anche le Particelle 694–701–705–728–730 sono indirettamente gravate dall'Ipoteca Volontaria, trascritta il 06/08/2003 al R.G.11195 ed al R.P. 2585 della Conservatoria di Macerata.

Trascrizione del 19/12/2018 – Reg.Generale n.14623, Reg.Particolare n.10764 Dati relativi al

titolo: Descrizione: *Atto Giudiziario*; Data: *15/02/2018*; Numero di repertorio: *130/2018*; Pubblico ufficiale: *Tribunale*; Codice fiscale: *80005330446*; Sede: *Ascoli Piceno (AP)*;

Dati relativi alla convenzione: Specie: *Atto Giudiziario*; Descrizione: *617 Sentenza dichiarativa di fallimento*; Voltura catastale automatica: *No*.

Altri dati: Richiedente: *Zampini Ing. Pierluigi*; Indirizzo: *Via Erasmo Mari 53 Ascoli Piceno*.

Unità negoziale n.1:

- *Macerata, Fg.29 Part.732 Sub.39–43–44, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fg.29 Part.733 Sub.16–18–33, T – Terreno;*
- *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.63–64–65–73–77, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.87–145, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito;* ▪ *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.101, T – Terreno;*
- *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.137–142–143, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fg.29 Part.757 Sub.15, PF – Porzione di bene futuro;*
- *Macerata, Fg.29 Part.763 Sub.25–27–29–30, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fg.29 Part.785 Sub.57, C2 – Magazzini e locali di deposito;*

- Macerata, Fg.29 Part.785 Sub.107, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- Macerata, Fg.29 Part. 613 – 657 – 670 – 694 – 701 – 705 – 715 – 717 – 726 – 728 – 730, T – Terreno;
- Macerata, Fg.56 Part.1650–1651, T – Terreno;
- Macerata, Fg.80 Part.508–509–401, T – Terreno;

Soggetti a favore: *Massa dei Creditori della Ditta --- OMISSIS --- SRL*, Relativamente all'unità negoziale, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: --- *OMISSIS* --- (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.--- *Omissis* ---), Relativamente all'unità negoziale, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Pertanto lo scrivente ritiene che il futuro eventuale acquirente dovrà effettuare la cancellazione sia della *“Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo”* (Iscrizione del 06/08/2003, R.G. 11195 R.P. 2585), sia della *“Sentenza dichiarativa di fallimento”* (Trascrizione del 19/12/2018, R.G. 14623 R.P. 10764). Per un totale di spesa, a carico dell'acquirente, stimato in **€ 800,00 necessari alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** insistenti sull'immobile oggetto della presente relazione peritale.

5 STIMA DELL'IMMOBILE

Quesito:

*Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.*

- Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle Valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile".

Sulla base delle considerazioni riportate nei precedenti paragrafi, il compendio immobiliare che si valuta è costituito da un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particelle 694-701-705-728-730**, avente una **Superficie Catastale pari a complessivi mq (18 + 1'045 + 520 + 13 + 4) = mq 1'600** ed avente una **capacità edificatoria pari a 5'610 mc**. Pertanto, con la potenzialità edificatoria di tale terreno, potrà essere realizzato un fabbricato avente destinazione residenziale che, ipotizzando un'altezza di interpiano di 3,00 metri, potrebbe avere una **superficie complessiva pari a (mc 5'610 / 3,00 m) = 1'870 mq abitativi**, i quali potrebbero svilupparsi su tre piani, ciascuno di (1'870 / 3) = 623,33 mq.

Ai fini della valutazione si procede con uno dei metodi classici dell'estimo applicabile al caso di specie e cioè quello del "**valore di trasformazione**", assumendo a riferimento tutti i parametri specifici reperiti e applicabili per l'edilizia "**residenziale**" tipica della zona in questione.

Dato atto che la Superficie Utile Lorda (SUL) realizzabile risulta pari a 1'870 mq, come sopra calcolata, si possono fare le seguenti considerazioni: ○ Incidenza vani scala e parti comuni: 8%; ○ Superficie commerciale residua: 1'870 mq - (8% di 1'870 mq) = 1'720,40 mq. La superficie utile lorda abitativa, così determinata, va incrementata con quella degli accessori, opportunamente ragguagliati:

- incidenza ipotizzata della superficie dei balconi mediamente realizzabili in corrispondenza della SUL determinata: 15%;
- coefficiente di ragguaglio dei balconi: 0,50;
- incidenza ipotizzata della superficie dei garage mediamente realizzabili in corrispondenza della SUL: 30% (percentuale decurtata per lo spazio adibito alle corsie di manovra);
- coefficiente di ragguaglio dei garage: 0,50; giungendo così alla determinazione della superficie commerciale finale, calcolata come a seguire:

$$Sf = mq 1'720,40 \times (1 + 15\% \times 0,50 + 30\% \times 0,50) = mq 2'107,49$$

Eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale dotate di ottime finiture, analogamente localizzate sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione dei servizi, è attestato, al nuovo, mediamente in 1'450,00 – 1'650,00 €/mq, come riportato per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate in riferimento al 1° Semestre 2018 per la “Zona Periferica comprendente: Frazione Villa Potenza, Borgo Peranzoni, Contrada

Montanello, Contrada Rotacupa, Contrada Potenza, Via Einaudi, Via Troili, Via De Gasperi, Via Federico II” del Comune di Macerata (v. Allegato 15 – Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse).

Su detta base, fatte le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona, si ritiene di poter assumere un prezzo di mercato dell’ordine di 1'550,00 €/mq, ovvero pari alla media rispetto al range indicato dall’OMI.

Dato atto, il valore commerciale dell’immobile realizzabile sull’area in questione risulta pari a:

$$V_f = 2'107,49 \text{ mq} \times 1'550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3'266'609,50 \text{ Tenuto conto:}$$

- delle caratteristiche dell'edificio da immettere sul mercato, con finiture di tipo tra il medio e l'economico, il cui costo di intervento, comprensivo degli oneri riflessi quali Progettazione, Direzione dei Lavori, Calcoli statici, Collaudo, Oneri di urbanizzazione, ecc. è mediamente attestato, in €/mq. 1'050,00;
- delle superfici da assumere a riferimento:
 - Superfici abitazioni e corpi scala= mq 1'870,00;
 - Superfici balconi = mq (1'720,40 x 15%) = mq 258,06;
 - Superfici garage = mq (1'720,40 x 50%) = mq 860,20

(nella percentuale dei garage sono state comprese le corsie di manovra);
- del costo delle sistemazioni esterne (muri di contro-terra, muretti di recinzione, cancelli, marciapiedi, sistemazione del terreno) valutabili a corpo in € 50'000,00;
- del costo delle opere in verde e arredi esterni valutabili a corpo in € 20.000,00; così per un totale come alla tabella a seguire:

Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Costo complessivo (€)
Superficie abitazioni e corpi scala	1'870,00	1'050,00	1'963'500,00
Superficie balconi	258,06	500,00	129'030,00
Superficie garage	860,20	500,00	430'100,00
Sistemazioni esterne			50'000,00
Opere in verde e arredi urbani			20'000,00

		SOMMANO	2'592'630,00
--	--	----------------	---------------------

- degli oneri di preammortamento dell'investimento consistente nell'esposizione economica relativa all'acquisto del terreno (X) ed al costo di costruzione (€ 2'592'630,00), valutato in ragione media del periodo per progettare, realizzare l'immobile e porlo sul mercato (anni $4/2 = 2$ anni), così per anni due al tasso di interesse passivo ottenibile da prestito bancario, quest'ultimo valutabile, tenuto conto degli oneri connessi, nell'5% reale annuo, così per un onere pari a € $[(2'592'630,00 + X) \times 2 \times 5\%]$;
- dell'utile di impresa sulla movimentazione del capitale $(2'592'630,00 + X)$ che ritrarrebbe un operatore medio che presta la sua opera manageriale per la realizzazione dei fabbricati (stimata per anni 4), che congiuntamente ad una valutazione del rischio di impresa si ritiene attestato nell'ordine del 25% della movimentazione così per € $[(2'592'630,00 + X) \times 25\%]$;

si perviene ad una espressione algebrica di cui l'incognita è rappresentata dal valore del terreno a prezzo iniziale:

$$\begin{aligned} \text{€ } 3'266'609,50 &= (\text{€ } 2'592'630,000 + X) + [(\text{€ } 2'592'630,00 + X) \times 2 \times 5\%] + \\ &+ [(\text{€ } 2'592'630,00 + X) \times 25\%]; \end{aligned}$$

da cui con semplici operazioni si perviene a:

$$X \text{ (valore del terreno)} = (\text{€ } 3'266'609,50 - \text{€ } 2'592'630,00) / 1,35; \text{ e quindi:}$$

$$X = 673'979,50 / 1,35 = \text{€ } 499'244,07; \text{ pertanto, in c.t.:}$$

V= € 499'250,00.

Lo scrivente ritiene che al valore appena calcolato non debba essere aggiunto nessun altro valore relativo agli eventuali spazi esterni adibiti a corti esterne e/o a parcheggi, in quanto la zona gode già di molte superfici pubbliche adibite a verde ed a parcheggio; in altre parole eventuali parcheggi e/o verdi privati non andrebbero a valorizzare ulteriormente il valore unitario della Superficie Utile Lorda dei mq abitativi.

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare è pari a **€ 499'250,00**.

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad **€ 499'250,00**.

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti: **decurtazione del 10%** pari ad € $(499'250,00 \times 10\%) = \text{€}$

49'925,00;

- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: **decurtazione dello 0%**, in quanto il compendio immobiliare è semplicemente costituito da terreno in condizioni ordinarie;
- c) per lo stato di possesso: **decurtazione dello 0%**, in quanto l'immobile risulta non utilizzato da alcun soggetto;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: **decurtazione stimata pari ad € 800,00;**
- e) per necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi: **decurtazione del 2%** pari ad € (499'250,00 x 2%) = **€ 9'985,00;**
- f) per altri oneri e pesi: **nessuna decurtazione;**

si perviene alla valutazione di:

$$V = € 499'250,00 - € 49'925,00 - € 800,00 - € 9'985,00 = € 438'540,00 \text{ in cifra tonda:}$$

€ 438'500,00

Si giunge pertanto ad una valutazione complessiva del terreno edificabile, costituente il Lotto B2, in Località "Villa Potenza" pari ad € 438'500,00.

Per la **formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili** si riporta la descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato: *"Terreno edificabile sito nel Comune di Macerata in Località "Villa Potenza", accessibile da Via dell'Acquedotto ed in prossimità del Supermercato "Si con te".*

Il tutto distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue: ○ Foglio 29, Particella 694, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 18 centiare, Reddito Domenicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,11;

- *Foglio 29, Particella 701, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 10 are 45 centiare, Reddito Domenicale € 5,40, Reddito Agrario € 6,21;*
- *Foglio 29, Particella 705, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 05 are 20 centiare, Reddito Domenicale € 2,69, Reddito Agrario € 3,09;*

- *Foglio 29, Particella 728, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 13 centiare, Reddito Domenicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,08;*
- *Foglio 29, Particella 730, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 04 centiare, Reddito Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;*

per complessivi mq 1.600 di superficie, R. Domenicale € 8,27 e R. Agrario € 9,51. Si precisa che sulle Particelle 728–730 del Foglio 29, nell’occasione della vendita, verrà imposta la “Servitù di passaggio, pedonale e carrabile” a favore degli aventi diritto all’accesso al parcheggio privato censito al Foglio 29 Particella 733 Subalterni

1–2–3–5–6–7–8–9–10–16–18–19–20–22–23–24–25–26–27–28–29–30–31–32–33–34– 35–36–37–38–39 del Catasto Fabbricati, in modo da permettere l’accesso al parcheggio dalla viabilità pubblica di Via dell’Acquedotto.

Confinante: a Sud con la Particella 638 ed a Sud–Est con la Particella 709, dove insiste un’area adibita a parcheggio pubblico; a Nord–Est con la corte esterna di un condominio censito alla Particella 745; a Nord con la Particella 733, dove insistono area adibite a parcheggio privato; a Nord–Ovest con la corte esterna di un condominio censito alla Particella 732; a Sud–Ovest con la Particella 639, dove insiste un’area adibita a verde pubblico; (si precisa che le Particelle 638–709–639 attualmente risultano essere ancora di Proprietà della --- OMISSIS ---, ma saranno oggetto di cessione gratuita al Comune di Macerata); salvo altri.”

Valutazione = € 438.500,00 (diconsi Euro quattrocentotrentottomilacincuecento/00).

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)