

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 B15 – Posto Auto esterno
Foglio 29 Particella 785 Subalterno 107 (Categoria C/6)

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato

SOMMARIO

A. PREMESSE	3
RISPOSTE AI QUESITI.....	10
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini	13
1.2 Dati catastali.....	17
1.3 Accessi	19
1.4 Situazione igienico sanitaria.....	19
1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	19
1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie	20
1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico condominiale.....	20
1.8 Stato coniugale del fallito.....	21
1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali	22
2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA	22
DELL'IMMOBILE	22
3 STATO DI POSSESSO	24
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
5 STIMA DELL'IMMOBILE	46
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	49

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti	57
Allegato 2: Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B15	66
Allegato 3: Provenienza catastale dell'immobile in questione	77
Allegato 4: Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare costituente il Lotto B15	95
Allegato 5: Planimetria vigente in Comune con individuazione	

dell'unità immobiliare costituente il Lotto B15	97	Allegato 6:
Elaborato planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B15	99	
Allegato 7: Visura catastale storica dell'immobile costituente il Lotto B15	102	
Allegato 8: Estratto di mappa catastale dell'edificio a cui appartiene il Lotto B15	105	
Allegato 9: Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto B15	107	
Allegato 10: Regolamento condominiale e Tabelle millesimali del condominio a cui appartiene il Lotto B15	111	
Allegato 11: Corrispondenza con la Società "Esselle Amministrazione Condomini" e Prospetto riepilogativo	161	
Allegato 12: Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato	169	Allegato 13 –
Annesso 1: Permesso di costruire n. 29/2007 del 21/02/2007	207	
Allegato 13 – Annesso 1: Permesso di costruire in variante n. 188/2008 del 06/11/2008	212	
Allegato 14: Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sull'immobile costituente il Lotto B15	253	
Allegato 15: Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse	321	

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); rispetto a tale termine sono

state concesse dal Giudice proroghe motivate, preve istanze dello scrivente, concedendo termine conclusivo al 31/03/2019;

- che 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 riguarda 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. alleghi 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); alleghi, 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. allegati, 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, previo accordo con il Curatore Fallimentare e considerata la complessità del compendio immobiliare, il sottoscritto eseguiva in date distinte varie visite di sopralluogo presso gli immobili da stimare alla presenza del Curatore stesso Dott. Giorgio Marilungo e dell'Ing. Carlo Giannangeli (collaboratore dello scrivente). Nell'occasione venivano effettuati i rilievi del caso, compreso una serie di riprese fotografiche come riportate in apposito allegato.

Gli immobili oggetto della relazione peritale generale fanno riferimento al 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, predisposte dallo scrivente, della sentenza dichiarativa di fallimento, in particolare: per quanto agli immobili ricadenti nel Comune di Porto Sant'Elpidio la Nota di Trascrizione presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo dell'Agenzia delle Entrate il 17/12/2018 con R.G. 9700 e R.P. 7032; per quanto agli immobili ricadenti nel Comune di Macerata la Nota di Trascrizione presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata dell'Agenzia delle Entrate il 19/12/2018 con R.G. 14623 e R.P. 10764.

Successivamente presso gli uffici competenti si procedeva con le visure, la richiesta di certificazioni e planimetrie, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

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.

La presente relazione riguarda l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al Foglio 29 Particella 785 Subalterno 107, Posto Auto Esterno (Categoria C/6) di catastali mq 14, e risponde ai quesiti come sopra formulati.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO B15

Magazzino Foglio 29 Particella 785 Subalterno 107 (Categoria C/6)

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 (volture, 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;*

L'immobile in questione, censito al Foglio 29, Particella 785, Subalterno 107, di catastali mq 14, costituente il presente Lotto B15, consiste in un posto auto esterno (Categoria C/6) che è situato nel parcheggio a servizio di un complesso condominiale posizionato tra Via Giovanni Palatucci e Via dell'Acquedotto del Comune di Macerata.

Esso risulta interamente intestato alla “--- OMISSIS ---” (con sede in San Benedetto del Tronto, C.F. --- Omissis ---) e pertanto l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà del bene.

Per una migliore comprensione della descrizione che segue, si rimanda alla documentazione fotografica, completa sia di foto esterne dell'intero complesso residenziale, sia di foto relative all'immobile in oggetto (v. *Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B15*).

Il più ampio complesso, di cui fa parte l'immobile in questione, è ubicato in Località

Villa Potenza, più precisamente nella zona residenziale di recente espansione a Sud– Ovest della Località in questione, ed in prossimità sia del Supermercato “*Si con te*”, sia dei campi sportivi di calcetto e di bocce. In particolare al complesso si accede da Via Giovanni Palatucci o da Via dell’Acquedotto.

L’edificio più prossimo al posto auto in questione, è composto da due corpi di fabbrica, ciascuno caratterizzato da due piani fuori terra, e da un piano interrato contenente le unità immobiliari adibite a magazzini e ad autorimesse e da un piano sottotetto non praticabile.

Il complesso condominiale ha finiture decorose con paramento per lo più in mattoni a faccia vista, così come i parapetti delle terrazze, e per la restante parte intonacato al civile e tinteggiato così come le zone in corrispondenza dei terrazzi e le fasce marcapiano. La struttura risulta realizzata in cemento armato gettato in opera, mentre i solai sono in parte realizzati con pannelli di cemento armato precompresso (relativamente al solaio che separa il Piano Seminterrato dal Piano Terra) ed in parte in latero-cemento (relativamente agli altri solai di interpiano ed al solaio di copertura). La copertura è del tipo a capanna ed il manto di copertura è in coppi.

Il complesso è servito da n. 06 corpi scale in parte interni ed in parte esterni, che collegano i tre piani di cui si compongono i fabbricati (Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo). L’accesso ai corpi scale avviene da Via Giovanni Palatucci, ai numeri civici 15 – 11 – 5, e da Via dell’Acquedotto, ai numeri civici 31/A – 21/A – 11/A.

Gli immobili in questione sono di recente costruzione in quanto realizzati tra il 2007 ed il 2009 dalla Ditta “--- OMISSIS ---”.

Lo stato di manutenzione generale dell’intero complesso risulta essere soddisfacente.

Il parcheggio in questione, su cui ricade il Subalterno 107, è quello situato a Nord del complesso condominiale, nella porzione interna della “L” formata dai due fabbricati.

Tale parcheggio ha una conformazione planimetrica a semi-circonferenza e pavimentazione in conglomerato bituminoso; è contornato da un marciapiede che: a Sud lo separa dai giardini privati delle abitazioni al Piano Terra; a Nord lo delimita rispetto ad un parcheggio pubblico a servizio dell’intera lottizzazione PEEP.

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 Ispezioni 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 al reperimento di iscrizioni e trascrizioni d’interesse; ha poi effettuato le visure catastali e reperito i mappali e/o i frazionamenti del caso.

Si riporta di seguito una breve sintesi delle trascrizioni e dei mappali/frazionamenti riportati in ordine cronologico (v. *Allegato 3 – Provenienza catastale dell’immobile in questione*):

- 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: o 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: o 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

-
- Con il frazionamento n.131153 del 20/04/2007, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 659 – 642 – 643 – 662 ed alla costituzione, tra le altre, delle Particelle 773 – 776 – 777 – 778 – 782;
- Con lo stesso frazionamento n.131153 del 20/04/2007, è stato soppresso l'immobile censito al Foglio 29 Particella 761 ed è stata costituita, tra le altre, la Particella 784;
- Con lo stesso frazionamento n.131153 del 20/04/2007, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 553 – 622 – 640 – 641 – 645 – 646 – 651 – 652 – 653 – 660 – 661 – 773 – 776 – 777 – 778 – 782 – 674 – 784 – 476 ed è stata costituita la Particella 785; la quale ultima è stata costituita all'urbano con la creazione di tutti i Subalterni di cui l'attuale complesso condominiale si compone.

Per quanto concerne, invece, **l'ubicazione** - di cui alla **lettera a)** del quesito -, come ampiamente riportato nella descrizione dell'immobile, il posto auto esterno costituente il presente Lotto B15 è situato in un parcheggio privato a servizio di un complesso condominiale posizionato tra Via Giovanni Palatucci e Via dell'Acquedotto. In particolare il parcheggio è accessibile da una traversa senza uscita di Via Giovanni Palatucci che risulta anch'essa essere denominata Via dell'Acquedotto.

Per quanto concerne **la superficie** - di cui alla **lettera a)** del quesito – dalla Planimetria Catastale allegata alla presente relazione (v. *Allegato 4 – Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare costituente il Lotto B15*), dalla Planimetria riportata nell'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Macerata (v. *Allegato 5 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B15*) e dai riscontri direttamente effettuati in sito dallo scrivente,

si può riferire, con sufficiente approssimazione, che il posto auto esterno in questione ha una larghezza minima di circa 2,35 metri, una larghezza massima pari a circa 3,35 ed una lunghezza di circa 5,00 metri, così per una complessiva Superficie pari a $[(2,40 \text{ m} + 3,40 \text{ m}) / 2 \times 5,00 \text{ m}] = 14,25 \text{ mq}$ ed in c.t. 14,00 mq.

La predetta superficie sarà utilizzata nel successivo “Capitolo 5 – Stima dell’immobile” per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto concerne **i confini** - di cui alla **lettera a)** del quesito – dall’Elaborato Planimetrico allegato alla presente relazione (v. *Allegato 6 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B15*) e dai riscontri direttamente effettuati dallo scrivente, si può riferire che l’immobile in questione confina:

📍 a Nord–Ovest con spazio di manovra comune ai posti auto esterni, censito al Foglio 29 Particella 785 Subalterno 13; 📍 a Sud–Ovest con posto auto di proprietà --- Omissis --- (nato a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---) e --- Omissis --- (nata a Macerata il

--- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), censito al Foglio 29 Particella 785

Subalterno 72; 📍 a Sud–Est con il marciapiede comune, che divide i posti auto esterni dalle recinzioni dei giardini privati di pertinenza delle abitazioni al Piano Terra condominiale, censito al Foglio 29 Particella 785 Subalterno 13;

📍 a Nord–Est con posto auto di proprietà --- Omissis --- (nato a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---) e --- Omissis --- (nata a

Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), censito al Foglio 29 Particella 785 Subalterno 73; salvo altri.

1.2 Dati catastali

Per quanto concerne **i dati catastali** - di cui alla **lettera b)** del quesito - dalle visure effettuate al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata l’immobile oggetto della presente relazione peritale risulta descritto con i seguenti dati identificativi:

➤ Foglio 29, Particella 785, Subalterno 107, Zona Censuaria 2, Categoria C/6

“Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Euro 14,46, Via Giovanni Palatucci SNC, Piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2015 protocollo n. MC0018289 in atti dal 16/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11083.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2010 protocollo n. MC0149549 in atti dal 29/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17544.1/2010);
- VARIAZIONE del 24/05/2010 protocollo n. MC0074373 in atti dal 24/05/2010 DIVISIONE – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8712.1/2010).

L'immobile in questione (Foglio 29 Particella 785 Subalterno 107), risulta essere originato dagli immobili censiti al Foglio 29 Particella 785 Subalterni 100 – 26 – 36.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- --- OMISSIS ---, con Sede in San Benedetto del Tronto, Codice Fiscale --- Omissis ---, Proprietà per 1/1.

Pertanto si sottolinea che non risulta l'esistenza di comproprietari e/o di usufruttuari relativamente all'immobile in questione.

Le informazioni fin qui riportate in merito alle risultanze catastali possono essere consultate nella Visura Catastale storica per immobile effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore mediante Visura n. T320436 del 19/03/2019 (v. *Allegato 7 – Visura catastale storica dell'immobile costituente il Lotto B15*).

Inoltre presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, sono stati reperiti anche l'Estratto di mappa, l'Elaborato planimetrico e l'Elenco dei subalterni relativi al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto (v. *Allegato 8 – Estratto di mappa catastale dell'edificio a cui appartiene il Lotto B15 ed Allegato 9 – Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto B15*).

1.3 Accessi

Riguardo all'**accesso all'unità immobiliare** - di cui alla **lettera c)** del quesito - si evidenzia che l'accesso al posto auto esterno, costituente il Lotto B15 in questione, avviene da una traversa senza uscita della Via Giovanni Palatucci, che risulta essere denominata Via dell'Acquedotto.

1.4 Situazione igienico sanitaria

Riguardo alla **situazione igienico sanitaria** - di cui alla **lettera d)** del quesito - si rimanda al successivo "*Capitolo 2 – Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile*", dove verranno riportate anche tutte le informazioni concernenti i titoli acquisiti per la realizzazione del complesso che contiene l'unità immobiliare in questione.

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**, si precisa che l'intero complesso condominiale, censito alla Particella 785 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, costituito da due fabbricati denominati "*Lotto 8*" e "*Lotto 9*" nella Lottizzazione PEEP di Villa Potenza, è costituito da svariati Subalterni, alcuni dei quali sono accatastati come Bene Comune Non Censibile (v. *Allegato 6 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B15*).

Il Bene Non Censibile che è Comune anche al Subalterno 107, oggetto della presente perizia, risulta essere il Subalterno 13 che consiste nello spazio di manovra comune a tutti i posti auto esterni privati e nel marciapiede che circonda il parcheggio privato in questione.

Inoltre si precisa che il complesso condominiale, censito alla Particella 785 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, si è costituito in un Condominio denominato "*Condominio Lotti 8–9, Via Palatucci, 62010 Villa Potenza (MC)*", amministrato dalla Società "*Esselle Amministrazione Condomini*".

Mediante la corrispondenza avvenuta con l'Amministratore condominiale, il sottoscritto ha reperito il "*Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali del Condominio Lotti 8–9*" (v.

Allegato 10 – Regolamento condominiale e Tabelle millesimali del condominio a cui appartiene il Lotto B15), da cui si può evincere che il Subalterno 107, oggetto della presente relazione, ha i seguenti millesimi:

- Tabella 1 – Generale – Lotti 8–9: 0,835 millesimi; ○ Tabella 15 – Posti Auto: 71,429 millesimi.

1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie

In riferimento alla **lettera f)**, circa le **spese condominiali ordinarie e straordinarie**, il sottoscritto ha avuto una corrispondenza con la Società “*Esselle snc*” che amministra il Condominio, al fine di individuare quali fossero le spese condominiali afferenti all’unità immobiliare in questione.

L’Amministrazione condominiale ha precisato che “... *Posto auto esterno al Lotto 8/9, ad oggi concesso in uso dalla --- Omissis --- ad una condomina che ha sempre coperto le spese ordinarie, pertanto il saldo è pari a zero. Le spese annue sono intorno ai 2 euro*”, come riscontrabile nella corrispondenza allegata (v. *Allegato 11 – Corrispondenza con la Società “Esselle Amministrazione Condomini” e Prospetto riepilogativo*).

In conclusione le spese condominiali ordinarie sono di circa € 2,00 all’anno e le spese condominiali arretrate sono nulle.

1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico condominiale

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’esame del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (v. *Allegato 12 – Stralcio PRG e NTA relativo all’area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto B15 ricade 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 12 – Stralcio PRG e NTA relativo all’area in cui ricade il fabbricato).

Si evidenzia 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 all’“Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza”.

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, pertanto nello specifico, il quesito non assume rilievo.

1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali

Per quanto concerne infine la lettera i) del quesito, risulta che il bene oggetto della presente relazione peritale non rientra 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.

A seguito di accesso agli atti effettuato in data 07/09/2018 presso il Comune di Macerata, in ordine alla situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile in questione, è stato possibile verificare che gli edifici costituenti il complesso condominiale in questione, denominati "Lotto 8" e "Lotto 9" nella Lottizzazione PEEP di Villa Potenza, e con essi il posto auto oggetto della presente relazione, sono stati autorizzati con titoli edilizi distinti. In particolare:

- ❖ il fabbricato del cosiddetto "Lotto 8" è stato autorizzato con il Permesso di Costruire n. 28/2007 del 21/02/2007 e con il Permesso di costruire in variante n. 184/2008 del 28/10/2008; tali pratiche sono entrambe consultabili nell'archivio comunale di Macerata al fascicolo archiviato con la posizione 7085;

- ❖ il fabbricato del cosiddetto “Lotto 9” è stato autorizzato con il Permesso di Costruire n. 29/2007 del 21/02/2007 e con il Permesso di costruire in variante n. 188/2008 del 06/11/2008; tali pratiche sono entrambe consultabili nell’archivio comunale di Macerata al fascicolo archiviato con la posizione 7086.

Il parcheggio privato, a cui appartiene il posto auto esterno oggetto della presente perizia, è stato autorizzato e graficamente riportato in entrambe i titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione sia del “Lotto 8” sia del “Lotto 9”.

Per completezza delle informazioni ed allo stesso tempo per non essere troppo ripetitivi, vengono di seguito riportate, in ordine cronologico e con una breve descrizione, soltanto le pratiche edilizie che hanno autorizzato la realizzazione del “Lotto 9”:

- ✓ **Permesso di Costruire n. 29/2007** rilasciato dal Comune di Macerata il **21/02/2007** alla Ditta --- OMISSIS --- per *“Intervento pilota pubblico/privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza – Edifici Lotto 9 ... sull’immobile distinto al catasto al foglio 29, mappali nn. 553/556/557/566, Ubicato in Via dell’Acquedotto”*;

La relativa Richiesta di rilascio di Permesso di costruire era stata presentata il 21/08/2006 al protocollo 34292/2006 dalla --- OMISSIS --- (domiciliata in Via Fusinato 89, 63039 San Benedetto del Tronto, C.F. --- Omissis ---), con allegato il progetto redatto dall’Arch. Marcelletti Francesco;

(v. *Allegato 13 – Annesso 1 – Permesso di costruire n. 29/2007 del 21/02/2007*);

- ✓ **Permesso di Costruire in variante n. 188/2008** rilasciato dal Comune di Macerata il **06/11/2008** alla Ditta --- OMISSIS --- per *“Intervento pilota pubblico/privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza – Edifici Lotto 9 – Variante Permesso di costruire n. 29 del 21/02/2007 ... sull’immobile distinto al catasto al foglio 29, mappali nn. 553/556/557/566, Ubicato in Via dell’Acquedotto”*;

La relativa Richiesta di rilascio di Permesso di costruire era stata presentata il 17/10/2008 al protocollo 49873/2008 dalla --- OMISSIS --- (domiciliata in Via Fusinato 89, 63039 San Benedetto del Tronto, C.F. --- Omissis ---), con allegato il progetto redatto dall’Arch. Marcelletti Francesco;

Si precisa che tale pratica edilizia deve essere quella da considerare come ultimo precedente edilizio che ha riguardato il fabbricato condominiale nella sua interezza;

(v. *Allegato 13 – Annesso 2 – Permesso di costruire in variante n. 188/2008 del 06/11/2008*);

In sede di accesso agli atti, si è potuto riscontrare che non risultano pratiche edilizie in corso che interessino l'immobile di cui alla presente relazione.

Sulla base dei precedenti edilizi sopra riportati, lo scrivente ha potuto verificare la conformità dello stato attuale dell'immobile alla situazione edilizia urbanistica.

Pertanto, in sede di sopralluogo e nella successiva fase di elaborazione della perizia, è stata controllata la conformità della Planimetria vigente in Comune (v. *Allegato 5 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B15*), con la Planimetria catastale (v. *Allegato 4 – Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare costituente il Lotto B15*) e con lo stato di fatto riscontrato direttamente dallo scrivente mediante misurazioni a campione e sulla base delle foto riprese in sede di accesso (v. *Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B15*).

Sulla base di tale controllo, si ritiene che lo stato attuale dell'immobile in questione è conforme a quanto depositato, sia al Comune sia al Catasto.

Dal punto di vista dell'abitabilità, si sottolinea che il posto auto esterno non è sottoposto, naturalmente, al possesso di alcun certificato in tal senso.

A conclusione del presente capitolo, il sottoscritto ritiene che l'eventuale futuro acquirente del Lotto in questione non dovrà sostenere alcuna spesa in merito alla conformità dell'immobile stesso.

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;

L'immobile di che trattasi, in sede di sopralluogo, è risultato libero da persone e cose.

Tuttavia, dalla corrispondenza con la Società "Esselle snc" che amministra il Condominio a cui appartiene l'immobile in questione, risulta che il posto auto esterno è "... ad oggi concesso in uso dalla --- Omissis --- ad una condomina che ha sempre coperto le spese ordinarie, pertanto il saldo è pari a zero ...", come riscontrabile nella corrispondenza allegata (v. Allegato 11 – Corrispondenza con la Società "Esselle Amministrazione Condomini" e Prospetto riepilogativo).

Pertanto lo scrivente, pur non avendo trovato traccia di titoli comprovanti tale concessione della --- OMISSIS ---, ritiene che al valore venale dell'immobile venga decurtata una somma convenzionale pari ad € 1.000,00, presumibilmente necessaria alla risoluzione di qualsiasi problematica inerente lo stato di possesso.

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;
- 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 del 23/11/2018, con numero T165109 del 14/11/2018, con numero T106814 del 24/01/2019 e con 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 sull'immobile costituente il Lotto B15*), 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 Foglio 29 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 detta e delle relative Annotazioni fin qui riportate, si possono trarre le seguenti conclusioni: o l'unità immobiliare in oggetto (Foglio 29 Particella 785 Subalterno 107), come riscontrabile nel paragrafo delle "Provenienze", deriva dalle Particelle inizialmente gravate dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 06/08/2003 al

R.G.11195 ed al R.P. 2585 della Conservatoria di Macerata;

- o con l'Annotazione, trascritta il 24/10/2007 al R.G. 17601 ed al R.P. 2431 della Conservatoria di Macerata, è avvenuta la Restrizione dei Beni gravati dall'originaria ipoteca che ha interessato, tra gli altri, anche il terreno censito al Foglio 29 Particella 785 su cui sono state realizzate le varie unità immobiliari tra cui il Subalterno 107.

Pertanto l'unità immobiliare costituente il Lotto in questione risulta non essere gravata dall'ipoteca finora trattata (R.G.11195 ed al R.P. 2585 del 06/08/2003) e nessuna spesa dovrà essere effettuata dall'acquirente per cancellare tale iscrizione.

Iscrizione del 27/07/2007 – Reg. Generale n. 13101, Reg. Particolare n. 3253

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: *25/07/2007*; Numero di repertorio: *75719/34292*; 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: *€ 2.650.000,00*; Totale: *€ 5.300.000,00*.

Unità negoziale n.1:

▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore: *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. *01377380421*), 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 27/04/2009 – Reg. Generale n.6614, Reg. Particolare n.1371

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *17/12/2008*; Numero di repertorio: *77054/35363*; 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*; Reg.Particolare *3253* del *27/07/2007*. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. *01377380421*).

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 stessa ampia e definitiva quietanza del complessivo importo di euro 1.832.000,00*.

Annotazione del 27/04/2009 – Reg. Generale n.6615, Reg. Particolare n.1372

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *17/12/2008*; Numero di repertorio: *77054/35363*; 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.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Somma dovuta: da € 0,00 a € 0,00.

Somma ipoteca: da € 5.300.000,00 a € 3.664.000,00.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Annotazione del 27/04/2009 – Reg. Generale n.6616, Reg. Particolare n.1373

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *17/12/2008*; Numero di repertorio: *77054/35363*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Frazionamento in quota.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.17–43.

Unità negoziale n.2: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.23–54.

Unità negoziale n.3: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.19–20–24–25–26–28–31–32–33–36–37–39–44–45–46–48–51–52–53–55–56–57–58–59–60–61–62–64–65– 66–72–78–79–82–83–84.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Annotazione del 27/04/2009 – Reg. Generale n.6617, Reg. Particolare n.1374

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *17/12/2008*; Numero di repertorio: *77054/35363*; 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 dei beni.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.18–29–30–34–38–40– 41–42–47–49–50–63–67–68–69–71–73–74–75–76–77–80–81.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: *Le particelle del presente annotamento derivano dalla particella 785 del foglio 29 del Catasto terreni del Comune di Macerata.*

Annotazione del 22/05/2009 – Reg. Generale n.8161, Reg. Particolare n.1646

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *19/03/2009*; Numero di repertorio: *77298/35548*; 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*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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 l'importo di euro 1.215.000,00 a titolo di intero capitale concesso a mutuo.*

Annotazione del 22/05/2009 – Reg. Generale n.8162, Reg. Particolare n.1647

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *19/03/2009*; Numero di repertorio: *77298/35548*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Frazionamento in quota*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.83–52–84. Unità negoziale n.2: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.20–25–26–28–31–32– 33–36–37–44–45–46–48–51–53–55–56–57–58–59–61–62–64–66–78–79–87–88–89.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Annotazione del 22/05/2009 – Reg. Generale n.8163, Reg. Particolare n.1648

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 19/03/2009; Numero di repertorio: 77298/35548; 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 dei beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.24–60–72–65–85–86. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Annotazione del 14/10/2009 – Reg. Generale n.15736, Reg. Particolare n.3132

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 23/07/2009; Numero di repertorio: 77641/35822; 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 dei beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.88–89–44.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: Il suddetto fabbricato è stato edificato sulla particella 785 del foglio 29 del Catasto terreni del Comune di Macerata.

Annotazione del 11/02/2010 – Reg. Generale n.2238, Reg. Particolare n.548

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 15/09/2009; Numero di repertorio: 77730/35898; 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 dei beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.90–51–91.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: Il fabbricato oggetto del presente annotamento è stato edificato sulla particella 785 del foglio 29 del Catasto terreni del Comune di Macerata. Le particelle 785/90 e 785/91 del foglio 29 del Catasto urbano del Comune di Macerata derivano dalle particelle 785/37 e 785/87 (a sua volta ex sub.39 e sub.82) sempre del foglio 29.

Annotazione del 11/02/2010 – Reg. Generale n.2241, Reg. Particolare n.551

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 29/10/2009; Numero di repertorio: 77857/36006; 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*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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 l'importo di € 820.000,00 a titolo di intero capitale concesso a mutuo.

Annotazione del 11/02/2010 – Reg. Generale n.2242, Reg. Particolare n.552

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *29/10/2009*; Numero di repertorio: *77857/36006*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Frazionamento in quota*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.64–78–79. Unità negoziale n.2: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.25–26–28–31–32–33– 36–45–46–48–53–55–56–57–58–59–62–66–92–93–94.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. *01377380421*).

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

Annotazione del 18/03/2010 – Reg. Generale n.4224, Reg. Particolare n.916

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *25/01/2010*; Numero di repertorio: *78076/36188*; 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 parziale*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. *01377380421*).

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

Ulteriori informazioni: *La parte mutuataria rilascia ampia e definitiva quietanza alla Banca mutuante per la somma di euro 670.000,00.*

Annotazione del 18/03/2010 – Reg. Generale n.4225, Reg. Particolare n.917

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *25/01/2010*; Numero di repertorio: *78076/36188*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Frazionamento in quota.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.66–96–97.

Unità negoziale n.2: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.48–93–94.

Unità negoziale n.3: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.26–31–32–33–36–45– 46–53–55–56–57–58–59–62–92.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Annotazione del 18/03/2010 – Reg. Generale n.4226, Reg. Particolare n.918

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *25/01/2010*; Numero di repertorio: *78076/36188*; 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 dei beni.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.61–95.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: *La particella del Catasto urbano del Comune di Macerata del foglio 29 particella 785 sub. 95 deriva dalla ex particella 785 sub. 25 e 785 sub.28 del foglio 29.*

Annotazione del 01/06/2010 – Reg. Generale n.8332, Reg. Particolare n.1585

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/04/2010*; Numero di repertorio: *78351/36409*; 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.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Somma dovuta: da € 420.000,00 a € 325.000,00. Somma

ipoteca: da € 840.000,00 a € 650.000,00.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): Banca delle Marche S.P.A. (con sede a Ancona, C.F. 01377380421).

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

Annotazione del 01/06/2010 – Reg. Generale n.8333, Reg. Particolare n.1586

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 30/04/2010; Numero di repertorio: 78351/36409; 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 dei beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.785 Sub.59–98–99.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): Banca delle Marche S.P.A. (con sede a Ancona, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: *Il suddetto fabbricato è stato edificato sulla particella 785 del foglio 29 del Catasto terreni del Comune di Macerata.*

Annotazione del 06/04/2011 – Reg. Generale n.5081, Reg. Particolare n.1083

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 16/07/2010; Numero di repertorio: 78641/36639; 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*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007.

Somma dovuta: da € 420.000,00 a € 150.000,00. Somma

ipoteca: da € 840.000,00 a € 300.000,00.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): Banca delle Marche S.P.A. (con sede a Ancona, C.F. 01377380421).

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

Annotazione del 06/04/2011 – Reg. Generale n.5082, Reg. Particolare n.1084

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *16/07/2010*; Numero di repertorio: *78641/36639*; 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 dei beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare *3253 del 27/07/2007*. Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg. *29* Part. *785* Sub. *101 – 102 – 62 – 103 – 104 – 53*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. *01377380421*).

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

Ulteriori informazioni: *I subalterni 101 – 102 – 103 – 104 del foglio 29 particella 785 del Comune di Macerata derivano dai subalterni 26 – 31 – 36 – 92 del foglio 29 particella 785 del Comune di Macerata.*

Annotazione del 24/11/2011 – Reg. Generale n.16324, Reg. Particolare n.2730

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *29/09/2011*; Numero di repertorio: *79625/37424*; 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*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare *3253 del 27/07/2007*.

Somma dovuta: da € *150.000,00* a € *70.000,00*.

Somma ipoteca: da € *300.000,00* a € *140.000,00*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. *01377380421*).

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

Annotazione del 24/11/2011 – Reg. Generale n.16325, Reg. Particolare n.2730

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 29/09/2011; Numero di repertorio: 79625/37424; 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 dei beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007. Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg. 29 Part. 785 Sub. 109 – 45 – 58 – 106. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: *Il suddetto fabbricato è stato edificato sulla particella 785 del foglio 29 del Catasto terreni del Comune di Macerata. La particella del subalterno 109 è ex 32-33 del Catasto urbano del Comune di Macerata foglio 29. La particella del subalterno 106 è ex 26-36-31-92 del Catasto urbano del Comune di Macerata foglio 29.*

Annotazione del 17/02/2012 – Reg. Generale n.2282, Reg. Particolare n.353

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 29/12/2011; Numero di repertorio: 79845/37603; 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*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007. Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: *La parte mutuataria ha chiesto alla Banca di variare alcune delle condizioni alle quali il mutuo deve essere rimborsato, in particolare: [...]*

Annotazione del 02/02/2015 – Reg. Generale n.1283, Reg. Particolare n.143 Dati relativi al titolo:

Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: 19/01/2015; Numero di

repertorio: 34569/15370; Notaio: *Damiani Enrico*. Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione dei beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Reg.Particolare 3253 del 27/07/2007. Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg. 29 Part. 785 Sub. 108 – 46 – 105 – 107 – 55 – 56 – 57.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Banca delle Marche S.P.A.* (con sede a *Ancona*, C.F. 01377380421).

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

Ulteriori informazioni: *I subalterni 46 – 55 – 56 – 57 – 108 – 105 – 107 sono gli stessi immobili inseriti nella quota n. 10 del frazionamento. Gli immobili liberati corrispondono all'originaria particella n. 785 del foglio 29 censita al Catasto terreni.*

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

- l'unità immobiliare in oggetto (Fg.29 Part.785 Sub.107), come riscontrabile nel paragrafo delle "Provenienze", è stata costituita sulla Particella 785 che è gravata dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 27/07/2007 al R.G.13101 ed al R.P. 3253 della Conservatoria di Macerata;
- con l'Annotazione, trascritta il 02/02/2015 al R.G. 1283 ed al R.P. 143 della Conservatoria di Macerata, è avvenuta la Restrizione dei Beni gravati dall'originaria ipoteca che ha interessato, tra gli altri, anche l'immobile censito al Foglio 29 Particella 785 Subalterno 107;

Pertanto l'unità immobiliare costituente il Lotto in questione risulta non essere gravata dall'ipoteca finora trattata (R.G.13101 ed al R.P. 3253 del 27/07/2007) e nessuna spesa dovrà essere effettuata dall'acquirente per cancellare tale iscrizione.

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

titolo: Descrizione: *Atto Giudiziario*; Data: *15/02/2018*; Rep.

130/2018; Ufficiale: *Tribunale*; Codice fiscale:*80005330446*; Sede:*Ascoli Piceno (AP)*; Dati relativi:

Specie: *Atto Giudiziario*; Descrizione: *Sentenza dichiarativa fallimento*.

Altri dati: Richiedente: *Zampini Ing. Pierluigi*; Indirizzo: *Via 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 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.

Pertanto lo scrivente ritiene che il futuro eventuale acquirente dovrà effettuare unicamente la cancellazione della Trascrizione 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 **€ 400,00 necessari alla cancellazione della trascrizione pregiudizievole** insistente 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 posto auto esterno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particella 785 Subalterno 107**, avente una superficie catastale di 14 mq.

Ai fini della valutazione del Lotto in questione, lo scrivente non ha potuto procedere con il metodo del "Market Comparison Approach (MCA)", in quanto – essendo il procedimento effettuato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto – esso ha come presupposto fondamentale quello di disporre di un campione significativo di immobili confrontabili (*comparabili*) con quello da stimare (*subject*), presupposto non applicabile nella stima in esame. Nel caso in questione, considerato il segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima, in base:

- alla localizzazione, ovvero l'appartenenza alla Località Villa Potenza del Comune di Macerata;
- al tipo di contratto, ovvero quello delle compravendite recenti;
- alla destinazione d'uso al quale è adibito l'immobile, ovvero quella di posto auto esterno;
- alla tipologia immobiliare ed edilizia, ovvero quella di un complesso residenziale di costruzione non lontana nel tempo;

non ha trovato degli immobili che potessero essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, in quanto i posti auto esterni vengono usualmente considerati come annessi agli appartamenti e pertanto spesso vengono venduti a corpo con le abitazioni. Tale situazione, quindi, non permette di avere dei prezzi di mercato univocamente riferiti ad unità immobiliari quali i posti auto esterni.

Lo scrivente pertanto ha proceduto dapprima con la determinazione del prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale localizzate nella stessa zona e poi con l'applicazione di un coefficiente di ragguglio (ovvero un rapporto mercantile superficiale, definito come rapporto tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale) in modo che le superfici secondarie come quella del posto auto esterno vengano raggugliate alla superficie principale.

Per quanto riguarda il prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale dotate di ottime finiture e localizzate nella stessa zona, è stata eseguita una specifica indagine di mercato da cui si è constatato che il prezzo 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 € al metro quadro di superficie principale**, ovvero pari alla media rispetto al range indicato dall'OMI.

Per quanto riguarda la definizione del rapporto mercantile superficiale relativo ai **posti auto esterni si può adottare una percentuale pari al 20%**.

Ciò significa che la Superficie secondaria del posto auto esterno in esame pari a mq

14,00, viene trasformata in (mq 14,00 x 20%) = **mq 2,80 di Superficie principale.**

Pertanto il valore di tale superficie risulterà pari a:

$$\begin{aligned}\text{Valore} &= \text{Superficie principale} \times \text{Prezzo al mq} = \\ &= \text{mq } 2,80 \times \text{€}/\text{mq } 1'550,00 = \text{€ } 4'340,00 \text{ ed in c.t.} \\ &\quad \underline{\underline{4.300,00}}\end{aligned}$$

In conclusione si può affermare che il **valore di stima dell'immobile in questione è pari ad € 4.300,00.**

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL

BANDO D'ASTA

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad **€ 4.300,00.**

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 € (4.300,00 x 10%) = **€ 430,00;**
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: **decurtazione dello 0%**, in quanto già considerati nel procedimento di valutazione dell'immobile;
- c) per lo stato di possesso: **decurtazione stimata pari ad € 1.000,00**, per l'eventuale risoluzione di problematiche;
- 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 € 400,00;**
- e) per necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi: **decurtazione dello 0%**, in quanto non è necessaria alcuna bonifica;
- f) per l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia): **nessuna decurtazione;**
- g) per altri oneri e pesi: **decurtazione dello 0%** in quanto non vi sono altri oneri a carico dell'eventuale futuro acquirente;

si perviene alla valutazione di:

$$V = \text{€ } 4.300,00 - \text{€ } 430,00 - \text{€ } 400,00 - \text{€ } 1.000,00 =$$

€ 2.470,00

in cifra tonda: € 2.500,00

Per la **formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile** si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

“Porzione di fabbricato sita nel Comune di Macerata tra Via Giovanni Palatucci e Via dell'Acquedotto, adibita a posto auto esterno e collocata al Piano Terra di un ampio complesso condominiale.

Il tutto distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- *Foglio 29, Particella 785, Subalterno 107, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Euro 14,46, Via Giovanni Palatucci SNC, Piano T.*

Confinante: a Nord-Ovest con spazio di manovra comune ai posti auto esterni; a Sud-Ovest con posto auto di proprietà --- Omissis --- e --- Omissis ---; a Sud-Est con il marciapiede comune, che divide i posti auto esterni dalle recinzioni dei giardini privati di pertinenza delle abitazioni al Piano Terra condominiale; a Nord-Est con posto auto di proprietà --- Omissis --- e --- Omissis ---; salvo altri.”

Valutazione = € 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00).

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)