

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](mailto:zampinip@tiscali.it); [pierluigi.zampini@ingpec.eu](mailto:pierluigi.zampini@ingpec.eu)  
[www.studioingzampini.it](http://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 B9 – Immobile commerciale  
Foglio 29 Particella 757 Subalterno 15 (in corso di costruzione)

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato  
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)

**SOMMARIO** A. PREMESSE ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

|  |    |
|--|----|
| RISPOSTE AI QUESITI .....  | 10 |
| 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI<br>PER L'ACQUIRENTE ..... | 10 |
| 1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini .....   | 14 |
| 1.2 Dati catastali.....  | 18 |
| 1.3 Accessi .....  | 19 |
| 1.4 Situazione igienico sanitaria.....   | 20 |
| 1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....   | 20 |
| 1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie .....   | 23 |
| 1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico condominiale.....                                     | 23 |
| 1.8 Stato coniugale del fallito.....   | 26 |
| 1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali .....  | 26 |
| 2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE .....  | 26 |
| 3 STATO DI POSSESSO .....  | 29 |
| 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....   | 29 |
| 5 STIMA DELL'IMMOBILE .....  | 43 |
| 6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....  | 48 |

**ELENCO ALLEGATI**

|  |     |
|--|-----|
| Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti .....   | 60  |
| Allegato 2: Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare<br>costituente il Lotto B9 .....                    | 69  |
| Allegato 3: Provenienza catastale dell'immobile in questione .....   | 98  |
| Allegato 4: Planimetria vigente in Comune con individuazione<br>dell'unità immobiliare costituente il Lotto B9 ..... | 116 |
| Allegato 5: Elaborato<br>planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B9 .....                                | 122 |
| Allegato 6: Visura catastale<br>storica dell'immobile costituente il Lotto B9 .....                                  | 125 |
| Allegato 7: Estratto di mappa catastale dell'edificio<br>a cui appartiene il Lotto B9 .....                          | 128 |

|   |     |
|---|-----|
| Allegato 8: Elenco subalterni di cui si compone il complesso<br>di cui fa parte il Lotto B9 .....   | 130 |
| Allegato 9: Tabelle millesimali del condominio a cui appartiene il Lotto B9 .....   | 132 |
| Allegato 10: Corrispondenza con l'Amministratrice condominiale<br>Rag. Lorenzini Laura .....  | 134 |
| Allegato 11: Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato .....   | 138 |
| Allegato 12 –<br>Annesso 1: Permesso di costruire n. 12339/2004 del 09/07/2004 ....   | 176 |
| Allegato 12 – Annesso 2: Permesso di costruire n. 3/2005 del 18/01/2005 .....   | 195 |
| Allegato 12 –<br>Annesso 3: Permesso di costruire n. 132/2006 del 30/06/2006 .....  | 200 |
| Allegato 12 – Annesso 4: Denuncia di inizio di attività edilizia protocollo 48375 del 20/11/2006<br>.....   | 226 |
| Allegato 12 – Annesso 5: Denuncia di inizio di attività edilizia<br>protocollo 27094 del 11/07/2007 .....   | 237 |
| Allegato 13: Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni<br>gravanti sull'immobile costituente il Lotto B9 ..... | 251 |
| Allegato 14: Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari<br>per la zona di interesse .....  | 307 |

## 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, previe 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 (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;*

## **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 giudiziali 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. allegghi 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. alleghi, 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.

Nella presente relazione si procede ora con la trattazione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particella 757 Subalterno 15, Immobile commerciale (in corso di costruzione)**, rispondendo ai quesiti come sopra formulati.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

**LOTTO B9 – Immobile commerciale**

**Foglio 29 Particella 757 Subalterno 15 (in corso di costruzione)**

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

#### **Quesito:**

*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 (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 757, Subalterno 15, costituente il presente Lotto B9, è sito nel Comune di Macerata in Via Giuseppe Costantini s.n.c. e rientra in un ampio complesso commerciale, di cui fa parte anche il "Supermercato Si con te", insistente tra Via dell'Acquedotto, Via Giuseppe Costantini e Via Giovanni Palatucci nella Località di Villa Potenza.

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, come allegata alla presente relazione peritale (v. *Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B9*).

Il complesso commerciale può essere schematizzato come un edificio articolato ed avente una conformazione planimetrica ad "U", composta da un corpo di fabbrica ad "L" – lato lungo Sud e lato corto Ovest – e da un'appendice circolare, collegata al primo mediante un porticato – lato corto Est – (v. *Allegato 4 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B9*).

Il corpo di fabbrica principale ad "L" presenta planimetricamente la testata Sud-Est, denominata "Corpo A", distaccata dal resto del manufatto da una galleria pedonale, la quale mette in comunicazione gli spazi a parcheggio esterni al fabbricato a Sud con una "piazza" interna di uso pubblico a Nord.

La testata Sud-Est del corpo di fabbrica principale ad "L", denominata "Corpo B", è su due piani fuori terra ed uno interrato. In particolare il Piano Terra è destinato ad attività commerciali, il Piano Primo è destinato ad uffici, mentre il Piano Interrato è destinato a parcheggi e deposito. Inoltre il "Corpo B" è servito da un corpo scala autonomo con vano vuoto per ascensore.

L'appendice circolare, denominata "Corpo C", la quale completa la "U" dell'intero complesso, si sviluppa su due piani fuori terra, entrambe destinati ad attività commerciale, serviti da un corpo scala.

La finitura esterna è per la maggior parte in mattoni faccia a vista, ad esclusione delle porzioni in cui insistono le vetrate continue.

Il complesso commerciale è caratterizzato da un porticato continuo che, con una struttura parzialmente in acciaio, copre quasi tutti i percorsi pedonali utili ai fruitori delle varie attività commerciali e/o uffici.

Il complesso in questione è di recente costruzione in quanto realizzato tra il Luglio 2004 ed il Luglio 2007 dalla Ditta "---- OMISSIS ----", la quale, dopo aver acquistato nel Giugno del 2003 i terreni rientranti nella Lottizzazione PEEP di Villa Potenza e dopo aver stipulato la Convenzione con il Comune di Macerata nell'Agosto del 2003, ha provveduto alla realizzazione dei vari lotti edificabili, tra cui quello del complesso commerciale in questione.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è accatastata in un unico Subalterno alla Categoria *"in corso di costruzione"* ma di fatto è caratterizzato da tre distinte porzioni del complesso commerciali:

- una porzione ricade al Piano Interrato del *"Corpo B"* ed è destinata in parte a deposito ed in parte a parcheggio;
- una porzione ricade al Piano Primo del *"Corpo B"* ed è destinata ad uffici;
- una porzione ricade al Piano Primo del *"Corpo C"* ed è destinata ad attività commerciali.

Nel progetto depositato al Comune, tutte le porzioni dette hanno un'altezza interna di progetto, decurtata di tutti i spessori tecnici, pari a circa 3,00 metri.

Riguardo alla porzione ricadente al Piano Interrato del *"Corpo B"*, si evidenzia che essa è accessibile sia dalla rampa carrabile posta sul lato Est da cui si raggiunge il parcheggio a servizio del complesso, sia dalla galleria pedonale al Piano Terra, tramite apposita scala con predisposto vano ascensore che una volta realizzato collegherà il Piano Interrato con il Piano Primo.

Il Piano Interrato in questione si trova, al momento, al *"grezzo"* in quanto non presenta finiture di alcun tipo; infatti è privo di impianti, di pavimentazione e di intonaci e/o tinteggiature. Esso è dotato di bocche di lupo e di una serranda a delimitazione e chiusura dell'ingresso carrabile.

In generale al Piano Interrato si rilevano rifiuti e/o scarti derivati dai lavori in cantiere.

Riguardo, invece, alla porzione ricadente al Piano Primo del *"Corpo B"*, si evidenzia che essa è accessibile unicamente da un ingresso posto nella galleria pedonale al Piano Terra, da cui si diparte il corpo scala con predisposto vano ascensore che serve il Piano Primo ed il Piano Interrato del *"Corpo B"*.

Il Piano Primo in questione è anch'esso al *"grezzo"* in quanto non presenta finiture di alcun tipo; è privo di impianti, di pavimentazione e di intonaci e/o tinteggiature. E' dotato di finestre continue, su tutti i lati, oltre che di una vetrata cielo-terra da cui si accede ad un piccolo terrazzo completo di pavimentazione e ringhiera.

La porzione centrale della copertura è in legno lamellare a vista.

Il corpo scala è caratterizzato da alzate, pedate e battiscopa rivestiti in travertino, mentre i pianerottoli sono ancora al grezzo. Le pareti risultano intonacate ma non ancora tinteggiate.

Riguardo, infine, alla porzione ricadente al Piano Primo del "Corpo C", lo scrivente evidenzia che essa è accessibile unicamente da un corpo scala insistente nella galleria pedonale al Piano Terra. Il Piano Primo in questione è di fatto al "grezzo" in quanto non presenta finiture di alcun tipo; infatti esso è privo di impianti, di pavimentazione e di intonaci e/o tinteggiature. E' dotato di finestre continue, sulle pareti circolari che delimitano il piano in questione e di una vetrata cielo-terra da cui si accede ad un modesto terrazzo, esposto a Nord, completo di ringhiera e pavimentazione.

La copertura è interamente in legno lamellare a vista (v. *Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B9*).

Si evidenzia inoltre che da questa porzione immobiliare del "Corpo C" si accede ad un terrazzo di notevole estensione, posizionato a Sud-Ovest, che si estende fino a raggiungere quasi il Piano Primo del "Corpo B". Tale terrazzo è dotato di ringhiera e risulta solo in parte pavimentato, mentre per la restante maggior parte è soltanto impermeabilizzato.

Un'altra modesta terrazza, posizionata ad Est, è posta in prosecuzione di quella detta, ma risulta essere dotata solo di pavimentazione e priva di ringhiera. Anche al Primo Piano del "Corpo C" sono presenti rifiuti e/o scarti derivati dai lavori di cantiere. Alcune vetrate risultano fessurate e/o divelte.

### **1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini**

Per quanto concerne **la provenienza** – di cui alla **lettera a)** del quesito – il sottoscritto ha effettuato una serie di Ispesioni Ipotecarie, presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Macerata, volte a verificare la reale consistenza delle proprietà appartenenti alla Ditta "--- OMISSIS ---" (con sede a San Benedetto del Tronto, C.F. --- Omissis ---), procedendo 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:

- 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:
    - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 573, Natura T – Terreno.
  
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70433/30530, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7143 di Registro Particolare ed al n. 11154 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 557, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 556, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 553, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 366, Natura T – Terreno.
  
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70434/30531, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7144 di Registro Particolare ed al n. 11155 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nato a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 220, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 221, Natura T – Terreno.
  
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70435/30532, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7145 di Registro

Particolare ed al n. 11156 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (sopra generalizzata),

--- Omissis --- (sopra generalizzato), --- Omissis --- (nata a Montecassiano il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili: ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 572, Natura T – Terreno;

○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 130, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70436/30533, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7146 di Registro Particolare ed al n. 11157 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis --- (nato a Macerata il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---), --- Omissis --- (nata a Macerata il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS ---), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili: ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 569, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 570, Natura T – Terreno;

○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 574, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70437/30534, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7147 di Registro Particolare ed al n. 11158 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dal Sig. --- Omissis --- (sopra generalizzato), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili: ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 480, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 476, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 566, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 562, Natura T – Terreno; ○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 564, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70438/30535, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7175 di Registro Particolare ed al n. 11193 di Registro Generale), la ditta --- OMISSIS --- ha acquistato dal Comune di Macerata (C.F. 00093120434), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:

○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 435, Natura T – Terreno;

○ Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 560, Natura T – Terreno.

- Con il frazionamento n.78945 del 21/07/2004, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 130 – 220 – 480 – 550 – 556 – 557 – 560 – 562 – 564 – 566 – 573 ed alla costituzione, tra le altre, delle Particella 647 – 658 – 672;
- Con il frazionamento n.109091 del 16/10/2006, sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 647 – 658 e sono state costituite, tra le altre, le Particelle 752 – 754;
- Con lo stesso frazionamento n.109091 del 16/10/2006, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 366 – 435 – 672 – 752 – 754 ed alla costituzione della Particella 757; la quale ultima è stata costituita all'urbano con la creazione di tutti i Subalterni di cui l'attuale fabbricato condominiale si compone.

(v. *Allegato 3 – Provenienza catastale dell'immobile in questione*).

Per quanto concerne, invece, **l'ubicazione** - di cui alla **lettera a)** del quesito -, come ampiamente riportato nella descrizione, l'immobile commerciale costituente il presente Lotto B9 è situato tra Via dell'Acquedotto, Via Giuseppe Costantini e Via Giovanni Palatucci del Comune di Macerata.

Tale immobile è posto in parte al Piano Interrato ed in parte al Piano Terra di un ampio complesso commerciale.

Per quanto concerne **la superficie** - di cui alla **lettera a)** del quesito – dalle Planimetrie riportate nelle pratiche edilizie presentate al Comune di Macerata (*v. Allegato 4 – Planimetrie vigenti in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B9*) e dai riscontri direttamente effettuati in sito dallo scrivente, si può riferire che, con sufficiente approssimazione:

- la porzione dell'immobile in questione ricadente al Piano Interrato del “Corpo B” del complesso commerciale ha una complessiva Superficie Esterna Lorda (SEL<sup>1</sup>) pari a circa mq 631,84, di cui circa mq 331,03 destinati a deposito e circa mq 300,81 destinati a parcheggio;
- la porzione dell'immobile in questione ricadente al Piano Primo del “Corpo B” del complesso commerciale ha una complessiva Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a mq 589,39 destinati ad uffici;

---

<sup>1</sup> Per Superficie Esterna Lorda (SEL), si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali (misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento), inclusi lo spessore dei muri perimetrali, metà dello spessore delle mura contigue ai confinanti, i pilastri e/o le colonne, lo spazio di circolazione di scale e ascensori.

- la porzione dell'immobile in questione ricadente al Piano Primo del "Corpo C" del complesso commerciale ha una complessiva Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a mq 338,90 destinati ad attività commerciali.

Nel progetto depositato al Comune, tutte le porzioni dette hanno un'altezza interna di progetto, decurtata di tutti i spessori tecnici, pari a circa 3,00 metri.

Al Piano Primo del "Corpo C" insistono, come già detto, tre ampi terrazzi: ○ il terrazzo a Nord, il quale risulta essere pavimentato e completo di ringhiera, ha una superficie di circa 80 mq;

- il terrazzo ad Est, il quale risulta essere pavimentato, ma privo di ringhiera, ha una superficie di circa 65 mq;
- il terrazzo a Sud-Ovest, risulta essere completo di ringhiera ma pavimentato solo in parte; complessivamente il terrazzo ha una superficie di circa mq 270, di cui circa mq 120 pavimentati e circa mq 150 soltanto impermeabilizzati. Le superfici finora riportate saranno utilizzate nel successivo "Capitolo 5 – Stima dell'immobile" per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto concerne ***confini*** - di cui alla ***lettera a)*** del quesito – dall'Elaborato Planimetrico allegato alla presente relazione (v. Allegato 5 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B9) e dai riscontri direttamente effettuati dallo scrivente, si può riferire che l'immobile in questione confina a Nord-Ovest del Piano Interrato con proprietà Gross Invest s.r.l. (con sede in Camerata Picena, C.F.

01129820427), censita al Foglio 29 Particella 757 Subalterno 2, salvo altri.

## **1.2 Dati catastali**

Per quanto concerne ***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 757, Subalterno 15, Categoria "in corso di costruzione", Via Giuseppe Costantini SNC, Piano T – 1 – 2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 21/05/2009 protocollo n. MC0096987 in atti dal 21/05/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 12223.1/2009);

- VARIAZIONE del 21/05/2007 protocollo n. MC0151847 in atti dal 21/05/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3905.1/2007). Unità immobiliare precedente: Foglio 29 Particella 757 Subalterno 3, Categoria “*in corso di costruzione*”, Via Giuseppe Costantini SNC, Piano T – 1 – S1:

- COSTITUZIONE del 14/11/2006 protocollo n. MC0126117 in atti dal 14/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2712.1/2006).

Si evidenzia che la visura catastale contiene un sottile errore in merito ai piani su cui l’immobile è posizionato e pertanto dovrebbe indicare “Piano S1 – T – 1”.

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. T319393 del 19/03/2019 (v. *Allegato 6 – Visura catastale storica dell’immobile costituente il Lotto B9*).

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 7 – Estratto di mappa catastale dell’edificio a cui appartiene il Lotto B9* ed *Allegato 8 – Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto B9*).

### **1.3 Accessi**

Riguardo all’**accesso all’unità immobiliare** - di cui alla **lettera c)** del quesito - si evidenzia che l’accesso all’immobile costituente il Lotto B9 in questione, avviene dalla Via Giuseppe Costantini senza numero civico.

In particolare, come ampiamente riportato nella descrizione dell’immobile, si accede:

- ✓ Alla porzione del Piano interrato del “*Corpo B*”, sia dalla rampa carrabile posta sul lato Est da cui si raggiunge il parcheggio a servizio del complesso, sia dalla galleria pedonale

al Piano Terra, tramite apposita scala con predisposto vano ascensore che una volta realizzato collegherà il Piano Interrato con il Piano Primo;

- ✓ alla porzione del Piano Primo del “Corpo B”, da un ingresso posto nella galleria pedonale al Piano Terra, da cui si diparte il corpo scala con predisposto vano ascensore che serve il Piano Primo ed il Piano Interrato del “Corpo B”.
- ✓ alla porzione del Piano Primo del “Corpo C”, da un corpo scala insistente nella galleria pedonale al Piano Terra.

#### **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 tutte le informazioni concernenti i titoli acquisiti per la realizzazione del fabbricato 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 commerciale, censito alla Particella 757 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, è costituito da svariati Subalterni, alcuni dei quali sono accatastati come Bene Comune Non Censibile (v. *Allegato 5 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B9*).

I Beni Non Censibili che sono Comuni anche al Subalterno 15, oggetto della presente perizia, risultano essere:

- il Subalterno 1 che consiste nel marciapiede che costeggia molti lati del complesso commerciale finanche a definire alcuni percorsi interni al complesso stesso;
- il Subalterno 4 che consiste soltanto in una porzione del parcheggio privato posto a Sud-Ovest del complesso commerciale, in quanto l’altra porzione dello stesso parcheggio è accatastata unitamente allo stesso subalterno costituente il Piano Terra del “Corpo A” dove insiste il “Supermercato Si con te”.

Inoltre si precisa che l’intero complesso commerciale, censito alla Particella 757 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, si è costituito in un Condominio denominato “Condominio Lotto 11, Via Costantini, Villa Potenza - Macerata” ed è amministrato dalla Rag. Lorenzini Laura.

Mediante la corrispondenza avvenuta con l'Amministratore, il sottoscritto ha reperito soltanto l' "Elenco unità immobiliari con millesimi del Lotto 11" in quanto, come riferito, "... al momento non è in vigore nessun regolamento di condominio ..." (v. Allegato 9 – Tabelle millesimali del condominio a cui appartiene il Lotto B9).

Tale Elenco riporta quattro diversi tipi di Millesimi, ovvero quelli relativi alla Proprietà, alla Manutenzione del portico, al Corpo B ed al Corpo C.

Tuttavia nell'elenco non sono riportati i Subalterni di cui si compone catastalmente l'intero complesso commerciale, ma vengono riportati gli interni di cui si compone il fabbricato. Questo non permette una corrispondenza tra i millesimi ed i subalterni, visto anche che a tale elenco non è allegata alcuna planimetria con l'indicazione degli interni. A riprova di questa mancata corrispondenza, vi è la constatazione che alla --- OMISSIS --- non corrisponde solo il Subalterno 15 ma gli Interni dal 13 al 25. Tali numerosi interni a carico della --- OMISSIS --- farebbero supporre che il Subalterno 15 censito come "in corso di costruzione", sviluppandosi in tre distinte porzioni, ciascuna di estesa superficie, secondo le intenzioni della ditta doveva essere diviso in numerosi interni.

Pertanto in tale sede, lo scrivente ritiene di attribuire al Subalterno 15, oggetto della presente perizia, tutti i millesimi relativi agli interni dal 13 al 25. In tal modo, al Subalterno 15 corrispondono i seguenti millesimi:

• **Tabella 1 – Proprietà:**

- Interno 13: 25,44 millesimi;
- Interno 14: 27,57 millesimi;
- Interno 15: 38,24 millesimi;
- Interno 16: 21,44 millesimi;
- Interno 17: 2,19 millesimi;
- Interno 18: 2,40 millesimi;
- Interno 19: 2,04 millesimi;
- Interno 20: 0,80 millesimi;
- Interno 21: 0,78 millesimi;
- Interno 22: 0,77 millesimi;
- Interno 23: 24,57 millesimi;
- Interno 24: 0,65 millesimi;
- Interno 25: 101,42 millesimi;

così per **complessivi 248,31 millesimi;**

• **Tabella 2 – Manutenzione Portico:**

|               |                  |
|---------------|------------------|
| ○ Interno 13: | 23,14 millesimi; |
| ○ Interno 14: | 24,20 millesimi; |
| ○ Interno 15: | 29,54 millesimi; |
| ○ Interno 16: | 21,14 millesimi; |
| ○ Interno 17: | 1,10 millesimi;  |
| ○ Interno 18: | 1,20 millesimi;  |
| ○ Interno 19: | 1,02 millesimi;  |
| ○ Interno 20: | 0,40 millesimi;  |
| ○ Interno 21: | 0,39 millesimi;  |
| ○ Interno 22: | 0,39 millesimi;  |
| ○ Interno 23: | 12,28 millesimi; |
| ○ Interno 24: | 0,32 millesimi;  |
| ○ Interno 25: | 62,61 millesimi; |

così per **complessivi 177,73 millesimi;**

• **Tabella 3 – Generali Corpo B:**

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| ○ Interno 13: | 102,89 millesimi; |
| ○ Interno 14: | 111,50 millesimi; |
| ○ Interno 15: | 154,65 millesimi; |
| ○ Interno 16: | 86,71 millesimi;  |
| ○ Interno 17: | 8,84 millesimi;   |
| ○ Interno 18: | 9,72 millesimi;   |
| ○ Interno 19: | 8,24 millesimi;   |
| ○ Interno 20: | 3,25 millesimi;   |
| ○ Interno 21: | 3,14 millesimi;   |
| ○ Interno 22: | 3,12 millesimi;   |
| ○ Interno 23: | 99,36 millesimi;  |
| ○ Interno 24: | 2,65 millesimi;   |
| ○ Interno 25: | 0,00 millesimi;   |

così per complessivi 594,07 millesimi;

• **Tabella 4 – Generali Corpo C:**

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| ○ Interno 13: | 0,00 millesimi; |
|---------------|-----------------|

- Interno 14: 0,00 millesimi;
- Interno 15: 0,00 millesimi;
- Interno 16: 0,00 millesimi;
- Interno 17: 0,00 millesimi;
- Interno 18: 0,00 millesimi;
- Interno 19: 0,00 millesimi;
- Interno 20: 0,00 millesimi;
- Interno 21: 0,00 millesimi;
- Interno 22: 0,00 millesimi;
- Interno 23: 0,00 millesimi;
- Interno 24: 0,00 millesimi;
- Interno 25: 450,05 millesimi;

così per **complessivi 450,05 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 l'Amministratore Condominiale Rag. Lorenzini Laura, al fine di individuare quali fossero le spese condominiali afferenti all'unità immobiliare in questione.

L'Amministratore ha precisato che *"... la ditta --- Omissis ---, tramite firma di un pre contratto di acquisto da parte dei vari acquirenti, si è auto esclusa dall'obbligo di pagamento delle rate condominiali, fino alla vendita dei vari immobili (da quando amministro lo stabile non è mai avvenuta). Al momento dunque non vi sono morosità a loro carico"*, come riscontrabile nella corrispondenza allegata alla presente relazione (v. Allegato 10 – Corrispondenza con l'Amministratore condominiale Rag. Lorenzini Laura).

Questo significa che non ci sono informazioni in merito alle spese condominiali ordinarie, ma anche che, non ci sono arretrati di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

#### **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 11 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto B9 ricade in un'area avente destinazione urbanistica di “Zona Produttiva: Distributiva e commerciale”, regolata dagli Articoli 23 e 23 Bis delle N.T.A.

Si procede, pertanto, riportando alcuni stralci degli Articoli 23 e 23 Bis delle N.T.A. sopra richiamato per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la “**Zona Distributive e commerciali**”.

#### ART. 23 - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

*Sono le Zone destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, oltre alle superfici di vendita e deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.*

*Nelle Zone dotazione standards, per la quota destinata alle attività collettive e a verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.*

*In tali Zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni unità produttiva, di superficie netta non superiore a 95 mq e destinato alla residenza del personale di custodia e/o di gestione. In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:*

*[.....]*

#### ART. 23 (BIS) - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

*Sono aree per lo più libere destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, oltre alle superfici di vendita e deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.*

*Potranno inoltre essere insediate in queste zone le seguenti specifiche attività:*

- *Attività commerciali “complementari”; esse comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi per l'auto, la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.*
- *Magazzini; per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merci. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.*

*Essi comprendono oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.*

Limitatamente all'area di Villa Potenza Est - P.L. VI potranno inoltre prevedersi: - Centri commerciali; essi comprendono, oltre ai centri commerciali veri e propri, i supermercati, gli ipermercati e i grandi magazzini, nel settore alimentare ed extralimentare, nei prodotti di largo consumo compreso il settore automobilistico (con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), costituenti un'unità integrata. Sono costituiti dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense e altri servizi e dagli spazi tecnici.

Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali con superficie utile complessiva superiore a 400 mq.

La dotazione aggiuntiva di parcheggi, rispetto alle dotazioni previste dalla L. n. 122/'89, è rapportata, in caso di interventi di nuova costruzione, alla superficie di vendita (SV) come definita dalla normativa regionale vigente.

- Commercio all'ingrosso; sono compresi magazzini e depositi, nei settori alimentari e extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari. Nelle zone dotazione standards, per la quota destinata alle attività collettive e a verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro (ristoranti, trattorie e bar; inclusi sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici) al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni unità produttiva, di superficie netta non superiore ai 95 mq destinato alla residenza del personale di custodia e / di gestione.

In ambedue le aree oggetto di questo articolo le previsioni di Prg si attuano tramite intervento urbanistico preventivo - nel caso specifico trattasi di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - nel rispetto dei seguenti indici:

Vi1la Potenza Ovest - P.L. V

St - Superficie territoriale: 41.820 mq                      Jt - Indice Densità Territ.: 1,2 mc/mq  
H - Altezza massima: 9 ml                      Df - Distanza tra fabbricati: 20 ml Dm - Distanza dai  
confini: 10 ml                      Ds - Distanza dalle strade: 15 ml  
Parcheggi pubblici: 4.900 mq                      Verde pubblico: 14.000 mq

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di conformità di cui al punto 5.4 della NTA del PTC.

E' vietata la realizzazione di manufatti nelle aree verdi, dovranno essere messi a dimora impianti arborei con funzione di filtro fluviale; la realizzazione di parcheggi dovrà avvenire senza movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

Villa Potenza Est. - P.L. VI

St - Superficie territoriale: 73.440 mq                      Jt - Indice Densità Territ.: 1,4 mc/mq H - Altezza  
massima: 9 ml                      Df - Distanza tra fabbricati: 15 ml  
Dm - Distanza dai confini: 10 ml                      Ds - Distanza dalle strade: 15 ml  
Parcheggi pubblici: 9.210 mq                      Verde pubblico: 20.000 mq

La previsione edificatoria contenuta nel presente PL VI si intende inefficace fino alla approvazione di variante al PRG che cancelli il tracciato della viabilità di collegamento con Montanello; con l'approvazione definitiva della variante al PRG suddetta entrerà in vigore la normativa relativa alla realizzabilità della Lottizzazione PL VI compreso lo schema planimetrico prescrittivo.

La dotazione minima di aree standard per ambedue le aree oggetto di questo articolo è pari a 80 mq / 100 mq di Superficie Utile Lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del R.E.C.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

*Nelle apposite schede allegate, relative alle aree di questo articolo, sono riportate graficamente zone a standards e destinazioni di zona: la collocazione e la dimensione delle aree a standards e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive; in tali schede sono specificati tutti gli elementi prescrittivi (viabilità, standards, destinazioni, percorsi, accessi, etc.).*

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

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che il compendio immobiliare oggetto di stima appartiene 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 prendere in esame il fascicolo relativo al complesso commerciale a cui appartiene il Lotto in questione, archiviato con la posizione 6862. All'interno di tale fascicolo sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie, le quali vengono riportate in ordine cronologico unitamente ad una breve descrizione per ciascuna di esse:

- ✓ **Permesso di Costruire n. 12339/2004** rilasciato dal Comune di Macerata il **09/07/2004** alla Ditta --- OMISSIS --- per la *“realizzazione edificio commerciale Lotto n. 11 PEEP Villa Potenza ... sull'immobile distinto al catasto al foglio 29 mappali 366/435/560/562/564, ubicato in Via Giuseppe Costantini”*; La relativa Richiesta di rilascio di Permesso di costruire era stata presentata il 20/04/2004 al protocollo 12339/2004 dal Sig. --- Omissis --- (in qualità di Legale rappresentante della --- Omissis ---);  
(v. Allegato 13 – Annesso 1 – Permesso di costruire n. 12339/2004 del 09/07/2004);
- ✓ **Permesso di Costruire n. 3/2005** rilasciato dal Comune di Macerata il **18/01/2005** alla Ditta --- OMISSIS --- per la *“realizzazione edificio commerciale Lotto n. 11 PEEP Villa Potenza ... sull'immobile distinto al catasto al foglio 29 mappali 366/435/560/562/564, ubicato in Via Giuseppe Costantini”*; La relativa Richiesta di rilascio di Permesso di costruire era stata presentata il 10/09/2004 al protocollo 29842/2004 dal Sig. --- Omissis --- (in qualità di Legale rappresentante della --- Omissis ---);  
(v. Allegato 13 – Annesso 2 – Permesso di costruire n. 3/2005 del 18/01/2005);
- ✓ **Permesso di Costruire n. 132/2006** rilasciato dal Comune di Macerata il **30/06/2006** alla Ditta --- OMISSIS --- per la *“realizzazione edificio commerciale Lotto n. 11 PEEP Villa Potenza – Variante Permesso di costruire n. 3 del 18/01/2005 ... sull'immobile distinto al catasto al foglio 29 mappali 366/435/560/562/564, ubicato in Via Giuseppe Costantini”*;

La relativa Richiesta di rilascio di Permesso di costruire in variante era stata presentata il 07/11/2005 al protocollo 50543/2005 dalla --- Omissis ---;

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

(v. *Allegato 13 – Annesso 3 – Permesso di costruire n. 3/2005 del 18/01/2005*);

✓ **Denuncia di inizio di attività edilizia**, presentata con **protocollo 48375 del 20/11/2006** dal Sig. --- Omissis --- Presidente C.d.A. della --- Omissis ---, in variante al permesso di costruire n. 3 del 18/01/2005 e relativo a *“Villa Potenza – Completamento “Zona PEEP” – Lotto n. 11 contraddistinto catastalmente al foglio n. 29 mappali n. 366-435-672-658-647 avente destinazione commerciale”*; (v. *Allegato 13 – Annesso 4 – Denuncia di inizio di attività edilizia protocollo 48375 del 20/11/2006*);

✓ **Denuncia di inizio di attività edilizia**, presentata con **protocollo 27094 del 11/07/2007** dal Sig. --- Omissis --- Presidente C.d.A. della --- Omissis ---, relativo a *“Villa Potenza Via Costantini – Completamento “Zona PEEP” – Lotto n. 11 Corpo B e C piano terra, contraddistinto catastalmente al foglio n. 29 mappale n. 757 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 avente destinazione commerciale”*; si precisa pertanto che la presente pratica edilizia non ha interessato il Subalterno 15 oggetto della perizia;

(v. *Allegato 13 – Annesso 5 – Denuncia di inizio di attività edilizia protocollo 27094 del 11/07/2007*);

Inoltre, durante l’accesso agli atti, si è potuto riscontrare sia che non risultano pratiche edilizie in corso che interessino l’immobile di cui alla presente relazione, sia che non risultano certificati di agibilità che abbiano ad oggetto il Subalterno 15 in questione.

Sulla base dei precedenti edilizi sopra riportati – che hanno permesso la realizzazione dell’intero complesso commerciale di cui fa parte il Lotto in questione – lo scrivente ha potuto verificare la conformità dello stato attuale dell’immobile alla situazione edilizio urbanistica.

Pertanto, in sede di sopralluogo e nella successiva fase di elaborazione della perizia, è stata controllata la conformità delle Planimetrie vigenti in Comune (v. *Allegato 4 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell’unità immobiliare costituente il Lotto B9*) con lo stato di fatto riscontrato direttamente dallo scrivente mediante misurazioni a campione e mediante le foto riprese in sede di accesso (v. *Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo al Lotto B9*).

Sulla base di tale controllo, lo scrivente ritiene che lo stato attuale dell'immobile in questione è conforme a quanto depositato al Comune, ad eccezione di lievi difformità riscontrate al Piano Primo del Corpo C, e sottolinea inoltre che il locale in oggetto non è dotato di Certificato di agibilità.

A conclusione del presente capitolo, il sottoscritto ritiene che nella determinazione del valore finale del bene non debba essere applicata alcuna decurtazione in merito alla conformità dell'immobile, in quanto nella determinazione del valore venale del bene si terrà ampiamente conto del fatto che l'immobile, attualmente al "grezzo", dovrà essere oggetto sia di rilevanti lavori, sia dei titoli edilizi necessari per eseguirli. In tale occasione, pertanto, verranno apportate le eventuali modifiche al progetto, a scelta del futuro acquirente, andando a sistemare le lievi difformità ed a richiedere, dopo l'ultimazione dei lavori, il certificato di agibilità.

### **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 per le operazioni peritali, è risultato essere libero da persone e cose.

### **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 le 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 T98599 del 24/01/2019 e con numero T134550 del 20/03/2019 presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (*v. Allegato 13 – Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sull'immobile costituente il Lotto B9*), 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 finora trattata e delle relative Annotazioni fin qui riportate, si possono trarre le seguenti conclusioni: o l'unità immobiliare in oggetto (Foglio 29 Particella 757 Subalterno 15 del Catasto Fabbricati), è stata costituita sulla Particella 757 del Foglio 29 del

Catasto Terreni; la Particella 757, come riscontrabile nel paragrafo delle "Provenienze", deriva dalle Particelle 366 – 435 – 672 – 752 – 754, le quali sono gravate dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 06/08/2003 al R.G.11195 ed al R.P. 2585 della Conservatoria di Macerata, in quanto direttamente riportate nell'iscrizione oppure costituite dalla soppressione della particelle ipotecate;

- o con l'Annotazione, trascritta il 02/05/2005 al R.G. 6219 ed al R.P. 1137 della Conservatoria di Macerata, è avvenuta la Restrizione dei Beni gravati dall'originaria ipoteca che ha interessato, tra gli altri, anche gli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 366 – 435 – 647 – 658 – 672;
- o gli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 752 e 754 derivano dalla soppressione delle Particelle 647 – 658, già liberate dall'ipoteca con l'annotazione appena riportata.

Pertanto la Particella 757 del Foglio 29 del Catasto Terreni, risulta essere stata liberata dall'Ipoteca Volontaria in questione e quindi si può concludere che 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 28/02/2006 – Reg. Generale n. 3801, Reg. Particolare n. 925**

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: 27/02/2006; Numero di repertorio: 73857/32830; 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: € 2.000.000,00; Totale: € 4.000.000,00.

Unità negoziale n.1:

▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.366, Natura T – *Terreno*; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.435, Natura T – *Terreno*; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.647, Natura T – *Terreno*; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.658, Natura T – *Terreno*; ▪ Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.672, 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 15/06/2007 – Reg. Generale n.10265, Reg. Particolare n.1625

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 28/11/2006; Numero di repertorio: 74867/33617; 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: 925 del: 28/02/2006.

Somma dovuta: da € 2.000.000,00 a € 850.000,00.

Somma ipoteca: da € 4.000.000,00 a € 1.700.000,00.

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 15/06/2007 – Reg. Generale n.10266, Reg. Particolare n.1626

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 28/11/2006; Numero di repertorio: 74867/33617; 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: 925 del: 28/02/2006.

Unità negoziale n.1:

Comune di *Macerata*, Catasto Urbano, Fg.29 Part.757 Sub.2;

Comune di *Macerata*, Catasto Terreni, Fg.29 Part.753 – 755 – 756.

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 757 sub. 2, 753, 755 e 756 provengono dalle particelle 366, 435, 647, 658, 672 del foglio 29 di Macerata.*

Annotazione del 30/01/2008 – Reg. Generale n.1780, Reg. Particolare n.239

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 20/07/2007; Numero di repertorio: 75686/34265; 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: 925 del: 28/02/2006. 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 per l'importo di € 390.000,00 (€ 60.000,00 tranche da porre in ammortamento, € 330.000,00 parte somministrata della quota lasciata in preammortamento di € 470.000,00 costituente parte del mutuo globalmente stabilito con l'atto.*

Annotazione del 30/01/2008 – Reg. Generale n.1781, Reg. Particolare n.240

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 20/07/2007; Numero di repertorio: 75686/34265; 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: 925 del: 28/02/2006.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.757 Sub.14.

Unità negoziale n.2: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.757 Sub.15.

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 30/01/2018 – Reg. Generale n.1782, Reg. Particolare n.241

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 20/07/2007; Numero di repertorio: 75686/34265; 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*; Reg.Particolare: 925 del: 28/02/2006.

Unità negoziale n.1:

Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.757 Sub.5–6–7–8–9–10–11–12–13.

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 30/01/2018 – Reg. Generale n.1783, Reg. Particolare n.242

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 20/07/2007; Numero di repertorio: 75686/34265; 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: 925 del: 28/02/2006.

Somma dovuta: da € 0,00 a € 0,00.

Somma ipoteca: da € 1.700.000,00 a € 1.060.000,00.

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* ---).

Pertanto sulla base dell'Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria finora trattata e delle relative Annotazioni fin qui riportate, si può affermare che l'unità immobiliare in oggetto (Foglio 29 Particella 757 Subalterno 15) è indirettamente gravata dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 28/02/2006 al R.G.3801 ed al R.P. 925 della Conservatoria di Macerata, in quanto essa, come riscontrabile nel paragrafo delle

“Provenienze”, deriva dalle Particelle inizialmente gravate dall'ipoteca in questione. Pertanto, non essendo stata interessata da nessuna “Restrizione dei beni”, l'unità immobiliare costituente il Lotto in questione risulta essere gravata dall'ipoteca finora trattata (R.G.3801 ed al R.P. 925 del 28/02/2006).

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

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

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

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

Unità negoziale n.1:

- *Macerata, Fg.29 Part.732 Sub.39–43–44, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fg.29 Part.733 Sub.16–18–33, T – Terreno;*
- *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.63–64–65–73–77, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.87–145, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito;* ▪ *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.101, T – Terreno;*
- *Macerata, Fg.56 Part.300 Sub.137–142–143, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fg.29 Part.757 Sub.15, PF – Porzione di bene futuro;*
- *Macerata, Fg.29 Part.763 Sub.25–27–29–30, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fg.29 Part.785 Sub.57, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fg.29 Part.785 Sub.107, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fg.29 Part. 613 – 657 – 670 – 694 – 701 – 705 – 715 – 717 – 726 – 728 – 730, T – Terreno;*
- *Macerata, Fg.56 Part.1650–1651, T – Terreno;*
- *Macerata, Fg.80 Part.508–509–401, T – Terreno;*

Soggetti a favore: *Massa dei Creditori della Ditta --- OMISSIS --- SRL*, Relativamente all'unità negoziale 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 la cancellazione sia dell'Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo (Iscrizione del 28/02/2006, R.G. 3801, R.P. 925), sia 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 **€ 800,00 necessari alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** insistenti sull'immobile oggetto della presente relazione peritale.

## **5 STIMA DELL'IMMOBILE**

### **Quesito:**

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

*- Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;*

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

Sulla base delle considerazioni riportate nei precedenti paragrafi, il compendio immobiliare che si valuta è costituito da un immobile commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particella 757 Subalterno 15**.

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, infatti, lo scrivente andando ad analizzare 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;
- alle destinazioni d'uso al quale è adibito l'immobile, ovvero quella di attività commerciali, quella di uffici, quella di deposito/magazzino, quella di parcheggi e quella di terrazzi;
- alla tipologia immobiliare ed edilizia, ovvero quella di un complesso residenziale di costruzione non lontana nel tempo;
- alla dimensione, ovvero locale commerciale di estese dimensioni;
- al livello di finitura, ovvero quella al "*grezzo*"; non ha trovato degli immobili che potessero essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, in quanto nella zona di Villa Potenza non vi sono altri immobili commerciali con le stesse caratteristiche, sopra sinteticamente riportate, dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente pertanto ha proceduto dapprima con la determinazione del prezzo corrente attuale di unità abitative aventi le destinazioni a cui è adibito l'immobile oggetto di stima (quali

attività commerciali, uffici e deposito/magazzino) localizzate nella stessa zona e poi con l'applicazione di coefficienti di ragguglio (ovvero rapporti mercantili superficiali, definiti come rapporto tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale) in modo che alle superfici secondarie, come quelle del parcheggio e dei terrazzi, vengano assegnati dei valori in percentuale rispetto a quelli della superficie principale.

Per quanto riguarda il prezzo corrente attuale di unità abitative aventi le destinazioni sopra richiamate e localizzate nella stessa zona, è stata eseguita una specifica indagine di mercato da cui si è constatata una sostanziale conformità dei valori di mercato con quelli riportati nella *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al 2° 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 14 – Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse).

Detti valori sono attestati mediamente in:

- 850,00 – 1'500,00 €/mq per le unità immobiliari adibite a negozi e ad attività commerciali di vario genere;
- 800,00 – 1'300,00 €/mq per le unità immobiliari adibite ad uffici;
- 350,00 – 650,00 €/mq per le unità immobiliari adibite a magazzini o a depositi;

Sentite anche le agenzie immobiliari della zona, si ritiene di poter assumere un prezzo di mercato dell'ordine di:

- ✓ **1'150,00 €/mq per le superfici adibite ad attività commerciali;**
- ✓ **1'050,00 €/mq per le superfici adibite ad uffici;**
- ✓ **500,00 €/mq per le superfici adibite a depositi.**

Per quanto riguarda la definizione dei rapporti mercantili superficiali, si ritiene che relativamente ai **parcheggi si può adottare un coefficiente di ragguglio pari al 50%**, mentre relativamente ai **terrazzi si può adottare un coefficiente di ragguglio pari al 20%** ovvero che tali immobili o accessori essendo a servizio delle attività commerciali, assumono le seguenti valutazioni unitarie:

- i parcheggi: (€/mq 1'150,00 x 50%) = **€/mq 575,00;**
- i terrazzi: (€/mq 1'150,00 x 20%) = **€/mq 230,00.**

si procede, pertanto alla determinazione dei valori venali delle porzioni di fabbricato di cui si compone il presente lotto.

### **Valore Piano Interrato "Corpo B":**

La porzione ricadente al Piano Interrato del "Corpo B" ha una superficie complessiva pari a mq 631,84, di cui mq 331,03 destinati a deposito e mq 300,81 a parcheggio. Si precisa che la superficie vendibile destinata a parcheggio, deve essere decurtata di circa mq 100,00 destinati alla corsia di manovra.

Pertanto i valori venali di tali superfici sono i seguenti:

- Deposito di mq 331,03 ed in c.t. mq 330:  
 $(mq\ 330 \times \text{€}/mq\ 500,00) = \text{€ } 165'000,00;$
- Parcheggio di mq  $(300,81 - 100,00) = mq\ 200,81$  ed in c.t. mq 200:  
 $(mq\ 200 \times \text{€}/mq\ 575,00) = \text{€ } 115'000,00;$

giungendo ad un valore della porzione al Piano Interrato del "Corpo B" pari a:  $\underline{V_1} = (\text{€ } 165'000,00 + \text{€ } 115'000,00) = \underline{\text{€ } 280'000,00}$

### **Valore Piano Primo "Corpo B":**

La porzione ricadente al Piano Primo del "Corpo B" ha una superficie complessiva pari a mq 589,39 - ed in c.t. mq 590,00 - destinata ad uffici.

Pertanto il valore venale della porzione al Piano Primo del "Corpo B" è pari a:

$$\underline{V_2} = (mq\ 590,00 \times \text{€}/mq\ 1'050,00) = \underline{\text{€ } 619'500,00}$$

### **Valore Piano Primo "Corpo C":**

La porzione ricadente al Piano Primo del "Corpo C" ha una superficie complessiva pari a mq 338,90 - ed in c.t. mq 390,00 - destinata ad attività commerciali. Si precisa che su tale porzione insistono anche tre terrazzi aventi una superficie complessiva di circa mq  $(80,00 + 65,00 + 270,00) = mq\ 415,00$ .

Pertanto i valori venali di tali superfici sono i seguenti:

- Attività commerciali di mq 390,00:  
 $(mq\ 390 \times \text{€}/mq\ 1'150,00) = \text{€ } 448'500,00;$
- Terrazzi di mq 415,00:  
 $(mq\ 415,00 \times \text{€}/mq\ 230,00) = \text{€ } 95'450,00;$

giungendo ad un valore della porzione al Piano Primo del "Corpo C" pari a:  $\underline{V_3} = (\text{€ } 448'500,00 + \text{€ } 95'450,00) = \underline{\text{€ } 543'950,00}$

Tuttavia, lo scrivente ritiene che sia necessario effettuare delle decurtazioni che tengano conto dello stato delle finiture interne al "grezzo".

**Decurtazione Piano Interrato "Corpo B":**

La porzione ricadente al Piano Interrato del "Corpo B" ha una superficie complessiva pari a mq 631,84 ed in c.t. mq 630,00. Tale porzione necessita principalmente di lavori relativi alla realizzazione del massetto, del pavimento e dei divisori per la separazione degli spazi. Si ritiene perciò di applicare una decurtazione pari ad €/mq 200,00. Pertanto la decurtazione sulla porzione al Piano Interrato del "Corpo B" è pari a:

$$\underline{D_1 = (mq\ 630,00 \times \text{€/mq}\ 200,00) = \text{€}\ 126'000,00}$$

**Decurtazione Piano Primo "Corpo B":**

La porzione ricadente al Piano Primo del "Corpo B" ha una superficie complessiva pari a mq 589,39 ed in c.t. mq 590,00. Tale porzione necessita di lavori relativi alla realizzazione degli impianti, del massetto, del pavimento, delle tamponature e dei divisori per la separazione degli spazi, nonché dell'intonaco e delle tinteggiature. Si ritiene perciò di applicare una decurtazione pari ad €/mq 450,00. Pertanto la decurtazione sulla porzione al Piano Primo del "Corpo B" è pari a:

$$\underline{D_2 = (mq\ 590,00 \times \text{€/mq}\ 450,00) = \text{€}\ 265'500,00}$$

**Decurtazione Piano Primo "Corpo C":**

La porzione ricadente al Piano Primo del "Corpo C" ha una superficie complessiva pari a mq 338,90 ed in c.t. mq 390,00. Tale porzione necessita di lavori relativi alla realizzazione degli impianti, del massetto, del pavimento, delle tamponature e dei divisori per la separazione degli spazi, nonché dell'intonaco e della tinteggiature. Si ritiene perciò di applicare una decurtazione pari ad €/mq 450,00. Pertanto la decurtazione sulla porzione al Piano Primo del "Corpo C" è pari a:

$$\underline{D_3 = (mq\ 390,00 \times \text{€/mq}\ 450,00) = \text{€}\ 175'500,00}$$

In conclusione si giunge ad un valore complessivo pari a:

$$\begin{aligned} V_{\text{tot}} &= V_1 + V_2 + V_3 - D_1 - D_2 - D_3 \\ &= \text{€}\ 280'000,00 + \text{€}\ 619'500,00 + \text{€}\ 543'950,00 - \text{€}\ 126'000,00 - \text{€}\ 265'500,00 - \text{€}\ 175'500,00 = \text{€} \\ &1'443'450,00 - \text{€}\ 567'000,00 = \\ &= \text{€}\ 876'450,00 \text{ ed in c.t. €} \\ &\underline{\underline{876'000,00}} \end{aligned}$$

In conclusione si può affermare che il valore di stima dell'immobile in questione è pari ad € 876'000,00.

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

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad **€ 876'000,00.**

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 a (€ 876'000,00 x 10%) = **€ 87'600,00;**
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: **decurtazione dello 0%**, in quanto già considerato nel procedimento di valutazione dell'immobile;
- c) per lo stato di possesso: **decurtazione dello 0%**, in quanto l'immobile risulta essere non utilizzato;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: **decurtazione stimata pari ad € 800,00;**
- e) per necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi: per ripulire le porzioni dell'immobile caratterizzate da rifiuti e/o scarti di cantiere, si prevede una **decurtazione del 2%** pari a (€ 876'000,00 x 2%) = **€ 17'520,00;**
- f) per l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia): **decurtazione dello 0%** in quanto non esistono arretrati;
- 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:

$$V = € 876'000,00 - € 87'600,00 - € 800,00 - € 17'520,00 =$$

€ 770'080,00

**in cifra tonda: € 770'000,00**

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 in Via Giuseppe Costantini snc, adibita ad attività commerciali, uffici, deposito, parcheggio e terrazzi, e posta ai Piani Interrato e Primo di un ampio complesso commerciale.*

*Il tutto distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue: o Foglio 29, Particella 757, Subalterno 15, Categoria “in corso di costruzione”, Via Giuseppe Costantini SNC, Piano T – 1 – 2.*

*Confinante: a Nord–Ovest del Piano Interrato con proprietà Gross Invest s.r.l.; salvo altri.”*

**Valutazione = € 770'000,00 (diconsi Euro settecentosettantamila/00).**

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato  
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)