

# TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

FALLIMENTO: [REDACTED] R.F. n.27/2021

CURATORE: [REDACTED]

## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

[REDACTED]

**Beni siti nel Comune di Macerata (MC)**

[REDACTED]

## Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
1.1	SOPRALLUOGHI .....	4
1.2	METODO DI STIMA .....	4
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....</b>	<b>4</b>
2.1	BENI IN MACERATA.....	4
2.1.1	<i>Beni immobili di cui alle particelle descritte al Fg. [REDACTED] .....</i>	<i>8</i>
<b>3</b>	<b>LOTTI.....</b>	<b>11</b>
3.1	BENI IN MACERATA.....	11
3.1.1	LOTTO 45 [REDACTED] .....	12
3.1.2	LOTTO 46 [REDACTED] .....	19
3.1.3	LOTTO 47: [REDACTED] .....	24
3.1.4	LOTTO 48: [REDACTED] .....	31
3.1.5	LOTTO 49: [REDACTED] .....	39
3.1.6	LOTTO 50: [REDACTED] .....	47
3.1.7	LOTTO 51: [REDACTED] .....	54
3.1.8	LOTTO 52: [REDACTED] .....	61
3.1.9	LOTTO 53: [REDACTED] .....	69
3.1.10	LOTTO 54: [REDACTED] .....	76
3.1.11	LOTTO 55: [REDACTED] .....	83
3.1.12	LOTTO 56: [REDACTED] .....	91
3.1.13	LOTTO 57: [REDACTED] .....	98
3.1.14	LOTTO 58: [REDACTED] .....	105
3.1.15	LOTTO 59: [REDACTED] .....	112
3.1.16	LOTTO 60: [REDACTED] .....	120
3.1.17	LOTTO 61: [REDACTED] .....	127
3.1.18	LOTTO 62: [REDACTED] .....	134
3.1.19	LOTTO 63: [REDACTED] .....	141
3.1.20	LOTTO 64: [REDACTED] .....	149
3.1.21	LOTTO 65: [REDACTED] .....	157
3.1.22	LOTTO 66: [REDACTED] .....	165
3.1.23	LOTTO 67: [REDACTED] .....	173
3.1.24	LOTTO 68: [REDACTED] .....	180
3.1.25	LOTTO 69: [REDACTED] .....	187

3.1.26	LOTTO 70: [REDACTED] .....	195
3.1.27	LOTTO 71: [REDACTED] .....	203
3.1.28	LOTTO 72: [REDACTED] .....	211
3.1.29	LOTTO 73: [REDACTED] 6. ....	219
3.1.30	LOTTO 74: [REDACTED] .....	226
3.1.31	LOTTO 75: [REDACTED] .....	233
3.1.32	LOTTO 76: [REDACTED] .....	240
3.1.33	LOTTO 77: [REDACTED] .....	247
3.1.34	LOTTO 78: [REDACTED] .....	254
3.1.35	LOTTO 79: [REDACTED] .....	262
3.1.36	LOTTO 80: [REDACTED] .....	270
3.1.37	LOTTO 81: [REDACTED] .....	278
3.1.38	LOTTO 82: [REDACTED] .....	285
3.1.39	LOTTO 83: [REDACTED] .....	293
3.1.40	LOTTO 84: [REDACTED] .....	301
3.1.41	LOTTO 85: [REDACTED] .....	
	[REDACTED] .....	308
3.1.42	LOTTO 86: <i>porzione di fabbricato in corso di costruzione Fg.66, part. 2069 sub 2, 3, 4, 5, 6..</i>	319
3.1.43	LOTTO 87: <i>fabbricato in corso di costruzione Fg.66, part. 2068 "Progetto di riqualificazione edilizia dell'area dell'ex Foro Boario" Edificio in linea a più piani in p.zza Pizzarello con destinazione direzionale e residenziale oltre parcheggi e posti auto .....</i>	328
3.1.44	LOTTO 88: [REDACTED] .....	339
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>343</b>

## **1 PREMESSA**

Il curatore, [REDACTED], ha nominato il sottoscritto Ing. Antonio Zamponi, [REDACTED] [REDACTED] come perito estimatore dei beni mobili ed immobili in capo alla società [REDACTED], in data 04/10/2021 previa autorizzazione del Giudice Delegato [REDACTED].

### **1.1 SOPRALLUOGHI**

Sono stati effettuati innumerevoli sopralluoghi tra i quali:

- in data 14.10.2021, 11.3.2022 alla presenza del curatore fallimentare [REDACTED] e dell'Ing. [REDACTED];
- in data 14.10.2022 dallo scrivente Ing. Antonio Zamponi e dall'Ing. [REDACTED].
- 05.07.2023 dallo scrivente Ing. Antonio Zamponi, dall'Ing. [REDACTED] e dal geom. [REDACTED] [REDACTED] per rilievi topografici.

### **1.2 METODO DI STIMA**

Il valore commerciale dei beni in capo al fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine ma non ultimo la situazione del mercato degli immobili che vede un momento di difficoltà per il calo della domanda e la consistente offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sono volti a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, le quali hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

## **2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

### **2.1 BENI IN MACERATA**

I beni immobili siti nel Comune di Macerata oggetto di stima sono molteplici e collocati in zone diverse della città, alcune centrali ed altre periferiche, le quali presentano inoltre destinazioni diverse in particolare residenziale e terziario:

a)

b)

c)

d)

e) **edificio in linea a più piani in p.zza Pizzarello allo stato grezzo** con destinazione residenziale di tre piani fuori terra oltre due piani interrati destinati a garage e parcheggio estesi quasi l'intero lotto, aventi una considerevole potenzialità per diversa destinazione;

f) **Edificio a torre destinato a servizi - uffici** ubicato all'interno della stessa area di p.zza Pizzarello sull'angolo S-O costituito da un fabbricato multipiano completato nelle parti esterne ma mancante delle opere di finitura, partizioni interne e degli impianti.

Per le dimensioni delle principali superfici e volumetrie si rimanda alla descrizione dettagliata dei singoli lotti.

#### **Descrizione generale dei beni in base alla loro ubicazione e tipologia**

A)

**B)**



C)

D)

**E) Nuovo edificio in linea a più piani in P.zza Pizzarello**

Si tratta di un edificio in linea, di circa 120m di lunghezza e 15.5 di larghezza, con due blocchi alle rispettive estremità attualmente ancora in corso di costruzione. Le previsioni progettuali prevedevano la realizzazione di tre e quattro piani fuori terra con destinazione residenziale e terziario, oltre due piani interrati di maggiori dimensioni estesi quasi l'intero lotto destinati rispettivamente a garage e parcheggio. Dell'edificio è stata realizzata solo parzialmente la struttura in calcestruzzo armato ed i rispettivi solai in latero-cemento in quanto non risulta

costruita la parte fuori terra del blocco più a nord; non sono presenti tamponamenti, partizioni interne, impianti ed opere di finitura.

**F) Nuovo edificio a torre destinato a servizi - uffici**

Il fabbricato, ubicato all'interno della stessa area del progetto di riqualificazione dell'ex foro boario all'angolo S-O tra via Emanuele Filiberto e via Gino Valentini, è costituito da un edificio a torre di cinque piani fuori terra ed uno interrato in corso di costruzione, completato nelle parti esterne ma mancante delle opere di finitura, partizioni interne e degli impianti. Il piano terra ha destinazione commerciale mentre i restanti piani superiori hanno "direzionale-uffici"; il piano sotterraneo ha una destinazione a parcheggio.

**2.1.1**





### **3 LOTTI**

#### **3.1 BENI IN MACERATA**

Il n° dei lotti e la loro consistenza, nel caso della stima in oggetto, scaturisce naturalmente dalla tipologia dei beni, dalla loro destinazione ed infine dalla distinzione in diverse ed autonome unità immobiliari, si tratta infatti di garages - autorimesse, posti auto, negozi, abitazioni, aree urbane, lotti edificabili, edifici da completare, edifici da ristrutturare valutati per la loro intera consistenza compresi i locali accessori e complementari, le aree esterne, le virtuali unità immobiliari e le loro diverse destinazioni. Si tratta in definitiva di attuare una stima a corpo riferita ai mq commerciali espressi dall'edificio ovvero alla loro cubatura. Per le unità immobiliari definite e completate ancorché parzialmente, esse verranno stimate per la loro consistenza catastale; l'edificio di vecchia costruzione verrà stimato per la sua potenziale espressione di metri cubi esistenti e riproponibili a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione che sembra un intervento conveniente tenuto conto delle destinazioni delle varie parti di fabbricato stesso.

Gli edifici al grezzo e da completare sono valutati per la loro attuale consistenza parametrizzando i lavori realizzati rispetto all'opera finita.

### **3.1.42 LOTTO 86: porzione di fabbricato in corso di costruzione Fg.66, part. 2069 sub 2, 3, 4, 5, 6**

#### **DESCRIZIONE**

Il presente lotto comprende unità immobiliari di un edificio a ridosso del centro storico di Macerata compreso tra via Emanuele Filiberto e via Gino Valentini snc, prossimo alla p.zza Pizzarello. In aderenza al fabbricato si colloca la stazione degli autobus di linea, risultando una zona interessante sia dal punto di vista residenziale che per immobili destinati a terziario. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi principali, negozi, impianti sportivi, parchi, i giardini Diaz, scuole di ogni grado e l'Università di Macerata.

Il fabbricato definito “**edificio a torre**” è costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato (secondo il progetto relativo all'ultimo PDC n°164 del 17.11.2010)

Il bene ha destinazione “direzionale” e risulta in corso di costruzione.

I quattro piani in elevazione, distinti catastalmente ai sub 2,4,5,6, hanno dimensioni e caratteristiche identiche e consistono in un ampio spazio di forma rettangolare, essendo privo di partizioni interne, che si sviluppa intorno al corpo scala ed ascensore costituito da un nucleo in c.a. delle dimensioni di 3,75 x 5,10; il sub 3 è costituito da un lastrico solare di notevoli dimensioni circa 765,00 mq posto al livello del sub 2 e costituisce la copertura del sottostante piano terra.

Le dimensioni esterne dei vari piani comprese le pareti in vetro sono di 20,80 x 16,10 m, per una superficie commerciale di circa 335,00 mq; le u.i. si presentano attualmente allo stato grezzo, non sono stati eseguiti massetti, intonaci, partizioni interne, opere di finitura ed impiantistiche, mentre risultano realizzate le chiusure esterne con pareti perimetrali in vetro antisfondamento apribili in più punti e sostenute da una struttura in montanti in alluminio trattato, che danno affaccio a 360° sulla città di Macerata. Il soffitto risulta privo di intonaco quindi ancora al grezzo dei laterizi del solaio che per le considerevoli dimensioni delle luci appare inflesso in mezzzeria presentando una freccia permanente.

La scala e il vano ascensore sono mancanti delle finiture alle pareti e dei gradini, non sembra sia stato predisposto il sistema di sollevamento dell'ascensore.

Il lastrico solare presenta anch'esso la superficie di calpestio al grezzo ed è completamente contornato da un parapetto in c.a.

La superficie di piano di progetto come sopra indicato si riduce al netto del gruppo scala ascensore a 315,00 mq. La superficie lorda del lastrico solare è quella sopra indicata di 765,00 mq.

La soluzione progettuale autorizzata prevedeva la realizzazione di tre unità con destinazione uffici per ogni piano per ognuno dei quali si potevano realizzare diversi ambienti con metrature variabili oltre alle reception e servizi igienici.

L'immobile come detto in precedenza è in corso di costruzione ed in base allo stato attuale è possibile definire una percentuale del **35%** di lavorazioni eseguite.

### TITOLARITÀ

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina con via Valentini a W, particella 1938 a Nord, part.2068 a Est, via E. Filiberto a Sud, locali stessa proprietà, salvi altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub2 - uffici	315 mq	355 mq	1	335 mq	2,70 m	P1
Sub4 - uffici	315 mq	355 mq	1	331.5 mq	2,70 m	P2
Sub5 - uffici	315 mq	355 mq	1	331.5 mq	2,70 m	P3
Sub6 - uffici	315 mq	355 mq	1	331.5 mq	2,70 m	P4
Sub4 - lastrico solare		765 mq	0.05	38 mq	-	P1
Totale superficie convenzionale:				1367,5 mq		
Incidenza condominiale:				-		‰
Superficie convenzionale complessiva:				1367,5 mq		

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	66	2069	2		F/3					1	
	66	2069	3		F/5					1	
	66	2069	4		F/3					2	
	66	2069	5		F/3					3	
	66	2069	6		F/3					4	



### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito all'analisi della documentazione catastale e dai sopralluoghi effettuati, è stata riscontrata la corrispondenza tra la consistenza catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

### **PRECISAZIONI**

Si segnala che il piano interrato ed il piano terra sono di proprietà della ditta [REDACTED], ed il progetto prevedeva la realizzazione di attività commerciali.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- Fg. 66 part 2069, sub 16, corte esterna B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6;
- Fg. 66 part 2069, sub 19, B.C.N.C. comune a tutti i sub. (locale tecnico sotto rampa di accesso al PS1)
- Fg. 66 part 2069, sub 20, B.C.N.C. comune ai sub. 1-2-3-4-5-6 (scala e ascensore interni e disimpegno al PS1)

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è in corso di costruzione ma risulta immediatamente riconoscibile per la sua geometria a torre, con facciata continua in vetro, che spicca tra l'edilizia tradizionale della zona; la struttura è costituita da telai in calcestruzzo armato con nucleo centrale che accoglie il vano scala e l'ascensore, i solai sono in latero-cemento di altezza 20+5 cm; le fondazioni sono su pali trivellati di diametro 60/80cm collegati da una platea di spessore 50cm. Le pareti controterra sono realizzate con una tura di pali  $\phi 60$ cm posti ad interasse di 70cm, ad esclusione del muro di confine lato ovest il quale è stato realizzato con un muro in c.a. di spessore 30cm.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Le unità immobiliari descritte sono state edificate su area di mq. 1677 di cui alla p.lla 2069 (ex 1974, ex 2067, ex 1938, ex 161) attualmente indentificata al catasto terreni come "ente urbano", sono riconducibile ulteriormente a due immobili, poi demoliti, distinti nel NCEU al:

- fg. 66 p.lla 161 sub. 2
- fg. 66 p.lla 161 sub.3.

Per quanto concerne la **part. 166 sub2** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 12/12/2008	[REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1) Codice fiscale: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO [REDACTED]	12/12/2008	29446	9133
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19617	12286
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 09/03/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	09/03/2004	74896	24388
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2910
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/05/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio [REDACTED] di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore di [REDACTED] riferito al fatto che non si trasferiva l'intero fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2.

Per quanto concerne la **part. 166 sub3** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 12/12/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO [REDACTED] [REDACTED]	12/12/2008	29446	9133
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19618	12287
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 09/03/2004	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	09/03/2004	74896	24388
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2911
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/05/1999	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	



TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio [REDACTED] di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore di [REDACTED], riferito al fatto che non si trasferiva l'intero fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2. E con atto di conferma sempre del Notaio [REDACTED] di Macerata in data 09/03/2004 rep. 74896/24388 e trascritto in data 18/03/2004 n. 2911 detto immobile ritorna in possesso del Comune di Macerata: infatti nel quadro "d" della nota di trascrizione si dice che l'atto di conferma è stato stipulato al fine di specificare che gli immobili (p.lla 161 sub.3) devono intendersi come sempre rimasti nel patrimonio del Comune di Macerata.

Per quanto concerne la **part. 1974 fg.66** (ex 1974, ex 1938, ex 161) sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	04/11/2015	142227	26151
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	06/11/2015	12279	9036
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Il bene in oggetto (part.161) è pervenuto al COMUNE DI MACERATA (c. f. [REDACTED]) anteriormente al ventennio con giusti titoli. Dalla ricerca effettuata presso il catasto di Macerata mediante ispezione al microfilm per partita catastale, non è stato possibile rintracciare la prima provenienza in



quanto si dice che il comune di Macerata ne era già proprietario sin dall'impianto catastale (intorno agli anni 30/40).

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca volontaria R.P. 3175 del 05/10/2010** a favore della [REDACTED], capitale 9.500.000,00 €, atto pubblico not. [REDACTED] di Fermo in data 30/09/2010 REP. 31829/10733, trascritto il 05/10/2010 Reg. part 3175 gravante sulle U.I. Fg.66 part.161 sub 2-3 ora descritte dalle part. 2068 e 2069.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- Annotazione Reg.Part. 1644 del 13/10/2016 con restrizioni di beni non riguardanti i subalterni tuttora in carico alla società, ma concernente le seguenti unità immobiliari part. 2069 sub 1-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20 trasferite alla società [REDACTED] con atto di compravendita not. [REDACTED] rep. 2711/1754 del 07/10/2016, trascritto a Macerata il 26/10/2016 Reg. Part. 9894;
- Annotazione Reg.Part. 1701 del 25/10/2016 per riduzione di somma da €9.500.000,00 a € 5.271.650,00;
- Annotazione Reg.Part. 1702 del 25/10/2016 per quietanza e conferma.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area ove ricadono i fabbricati oggetto di valutazione è definita dal vigente PRG come "**P.P. - zona ex campo boario di p.zza Pizzarello**" ed è stata interessata, in variante al **PRG**, da accordo di programma adottato il 25/03/2002 DCC n° 25 e approvato in variante con DCC n° 49 del 04/06/2007; l'area in oggetto ricade all'interno della delimitazione descritta come "*limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica di progetto PP art. 5-6 delle NTA (\*interventi urbanistici soggetti a prescrizioni particolari)*", è interessata inoltre dall'art. 35 delle NTA "*zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale*". Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico approvato assume valore di piano norma.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**



Visto lo stato attuale bene in oggetto non è stata rilasciata alcuna certificazione di regolarità edilizia ed impiantistica.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

L'edificio è stato collaudato in data 10/03/2016 dall'Ing. [REDACTED] di Civitanova Marche (Provincia di Macerata settore Gestione del territorio servizio sismica - Pratica n.23/3723 del 29/06/2009; 1° variante del 06/12/2010; 2° variante del 20/09/2013).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Visto lo stato dell'immobile non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

#### **STIMA DEL LOTTO**

L'immobile come descritto nei paragrafi precedenti è in corso di costruzione ed essendo stati realizzati la struttura portante e le chiusure esterne con facciata continua è possibile definire uno stato di avanzamento dei lavori pari al 35%. In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di **2.300€/mq**.

Pertanto, vista la percentuale di lavori eseguiti il valore parametrico sullo stato di consistenza attuale è pari a **805,00€/mq**.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO N.86 PORZIONE DI FABBRICATO AI PIANI 1°, 2°, 3°, 4° E LASTRICO SOLARE	1367,5 mq	805,00 €/mq	€ 1.100.837,50	100,00	€ 1.100.837,50
VALORE DI STIMA:					€ 1.100.837,50

Valore finale di stima: **€ 1.100.837,50**.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 1.100.000,00** in c.t. (diconsi euro **unmilione centomila/00**).

**3.1.43 LOTTO 87: fabbricato in corso di costruzione Fg.66, part. 2068 “Progetto di riqualificazione edilizia dell’area dell’ex Foro Boario” Edificio in linea a più piani in p.zza Pizzarello con destinazione direzionale e residenziale oltre parcheggi e posti auto**

**DESCRIZIONE**

Edificio in linea in costruzione in p.zza Pizzarello a seguito del “progetto di riqualificazione dell’area dell’Ex Foro Boario”.

L’edificio, di notevoli dimensioni, (lungo oltre 125,00 m con una larghezza al piano 1° e 2° interrato di oltre 36,00 m) si presenta attualmente allo stato grezzo nelle sole strutture in c.a. essendo mancante ogni finitura, le pareti di tamponamento, le partizioni interne e ogni predisposizione impiantistica. L’edificio si presenta come scheletro in c.a. non completo in tutte le sue parti rispetto al progetto approvato mancando il corpo di fabbrica terminale a Nord e l’ultima parte del solaio in latero cemento di copertura dell’ultimo blocco sempre a Nord.

Il n° di piani complessivo è pari a 6, di cui due interrati, con destinazione parcheggi e posti auto e quattro fuori terra.

Di questi ultimi il piano terra è destinato da progetto a direzionale mentre i piani primo, secondo, terzo sono destinati da progetto a residenza, la copertura è piana per l’intero ultimo piano.

Nel dettaglio i singoli piani possono essere così descritti, precisando che le misure riportate sono state tratte dalle copie dei progetti autorizzati, l’ultimo dei quali costituito da PdC 164 del 17.11.2010, deposito pratica al genio civile 23/3723 del 29.06.2009 e confrontate ove è stato possibile con le opere realizzate avendo assunto le principali misure di controllo riscontrando una sostanziale corrispondenza.

**Piano secondo interrato.** Dimensioni di progetto max 125,76 m x 36,19/32,65, h netta 2,40, sup. lorda pari a **4.070,00 mq**; gli spazi realizzati sono destinati da progetto a 120 posti auto, un garage oltre corsie e spazi di manovra, locali cantine, locali tecnici, riserva idrica, disposti questi ultimi sull’angolo S-E e 2 vani scale ascensore oltre 2 scale di sicurezza antincendio che escono all’aperto ad W sulla piastra al p.t., infine 2 rampe di accesso per gli automezzi in generale.

Il perimetro dei locali interrati è quasi per intero interessato da cavedi di ventilazione (cfr. copia tav di prog. T3-T4-T5).

**Piano primo interrato.** Dimensioni di progetto max 125,76 m x 32,20, h netta 3,15, sup. **3.888,55 mq**, gli spazi realizzati sono destinati a garages e 10 posti auto oltre corsie e spazi di manovra, alcune cantine, disposte sull’angolo S-E e 5 vani scala-ascensore oltre 2 scale di sicurezza antincendio che escono all’aperto ad W sulla piastra al p.t., l’accesso ai locali per gli automezzi autorizzati è situato sul fronte Sud da via Emanuele Filiberto essendo la quota del terreno corrispondente al solaio di calpestio dei locali in questione.

Il perimetro dei locali interrati è interessato in più punti da cavedi di ventilazione (cfr copia tav di prog. T3-T4-T5).

**Piano terra.** dim. max 120,35 m x 30,80 comprese le superfici scoperte; h netta 3,35; sup. lorda direzionale **996,34** mq, oltre sup. lorda res.le **176,61** mq occupati da vani scala-ascensore per un totale previsto di mq **1.172,95** di cui **251,74** mq non sono realizzati corrispondenti a parte dell'estremo corpo di fabbrica a Nord. (cfr. piante p.t.).

Di fatto il p.t. del fabbricato che consiste di effettivi **921,21 mq** realizzati, si eleva sulla piastra di copertura del piano 1° interrato costituendo la stecca definita edificio in linea di tre piani fuori terra che si affaccia ad Est sulla p.zza Pizzarello da cui l'intervento di riqualificazione prende il nome e che ne caratterizza l'aspetto formale.

Il progetto prevede una distribuzione di spazi a destinazione direzionale secondo tre blocchi pressoché simili in quanto a dimensioni oltre i vani scala-ascensore di cui si è detto, la restante superficie in pianta che si sviluppa essenzialmente verso W come un ampio spazio scoperto è previsto sia pavimentata e quindi area pedonale di accesso e sosta con ampie isole destinate a verde perimetrato da percorsi anch'essi pavimentati.

L'intera piastra in questione è organizzata quindi su spazi chiusi destinati a direzionale e spazi all'aperto che occupano gran parte della superficie del lotto e secondo il progetto tali spazi sono accessibili sia dalla p.zza Pizzarello, su cui vi è l'affaccio principale che dalla via Emanuele Filiberto a Sud e dalla via Cadorna a Nord. Ad Ovest l'area scoperta confina con lo spazio occupato dalla stazione delle corriere ed è divisa da questo da una recinzione che corre rettilinea da Sud a Nord come si può vedere dal progetto approvato e dalla doc.ne fotografica.

**Piano primo.** Destinazione residenziale, dim. max 120,35 m x 30,80, (la stecca principale risulta larga 11,50 m); h netta 2,70; sup. lorda res.le prevista **1.742,47 mq** compresi logge, vani scala-ascensore mentre quella effettivamente realizzata mancante della parte terminale a Nord risulta pari a **mq 1.468,47** oltre balconi pari a **200,14 mq** su 267,18mq previsti.

Il piano in questione che, come tutto il fabbricato, si trova allo stato grezzo della sola struttura si sviluppa su pianta rettangolare allungata con due maniche alle estremità che si estendono verso W. L'intero piano primo è quindi destinato a residenza e sono previsti n° 14 abitazioni (una duplex) di diversa dimensione serviti da 5 corpi scala e ascensore. Ognuno degli appartamenti prevede un balcone o loggia che si affaccia per la stecca principale sulla piastra al p.t. a W e per le due maniche a Nord e Sud.

**Piano secondo.** Destinazione residenziale, dim max 120,35 m x 30,80, (la stecca principale risulta larga 11,50 m); h netta 2,70; sup. lorda res.le **1722,79 mq** compresi logge, vani scala-ascensore. Questo piano replica la geometria del piano primo, la stecca è interrotta a Nord da un tunnel tra il p1° e il p3°. A questo livello sono previsti in progetto n° 14 appartamenti. I corpi scala ascensore sono 4 e le abitazioni

previste hanno i balconi sia su entrambe le facciate vista la trasversalità degli appartamenti mentre anche il corpo di fabbrica che si estende a Nord trasversalmente alla stecca prevede i balconi sui tre lati. La porzione a Nord dell'ultimo blocco e la relativa manica sono mancanti a questo livello.

**Piano terzo.** La stecca non si estende per tutta la lunghezza ma ne occupa circa 2/3 per una superficie di progetto di **1.128,53 mq** dei quali **788,53 mq** realizzati non completamente mancando il solaio di copertura dell'ultimo blocco a nord. La destinazione è residenziale, le dim. max previste in progetto per la stecca longitudinale sono pari a 69,15 m x 11,50 m mentre il corpo di fabbrica previsto a Nord misura esternamente 17,60 m x 25,85 m ma come ai piani sottostanti non è stata realizzata neanche la struttura. A questo livello sono previsti in progetto n° 11 appartamenti. I corpi scala ascensore sono 4 e le abitazioni previste hanno i balconi su entrambe le facciate vista la trasversalità degli appartamenti mentre anche il corpo di fabbrica che si estende a Nord trasversalmente alla stecca prevede i balconi sui tre lati. (cfr. doc.ne fotografica).

La copertura è costituita da solaio piano sul quale sporgono solo i torrini dei vani ascensore e scala, mentre il perimetro della copertura prevede una paretina in alzato simile ad un cornicione di circa 45 cm di altezza che fa da chiusura come elemento architettonico alla copertura stessa. Alcune porzioni del solaio e altre parti strutturali debbono essere realizzate.

### TITOLARITÀ

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina con via Valentini a Ovest, particella 1938 a Nord, part.2068 a Est, via E. Filiberto a Sud, locali stessa proprietà, salvi altri.

### CONSISTENZA

Ai beni di tipologia garage e posti auto generalmente si associa un coefficiente di superficie rispettivamente di 0,50 e 0,30, ma visto che la consistenza è stata valutata sull'intera superficie dei piani interrati comprendendo anche le corsie di manovra, scale ed ogni altro spazio. Si ritiene pertanto di assegnare un coefficiente pari a 0,20 e 0,15 ricavato dai rapporti di superficie.

Destinazione	PIANO	Superficie Lorda [mq]	Altezza	Volume	Sup. Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Posti auto, locali per impianti realizzati	S2	4.070,00				0,15	610,5
Garages locali tecnici realizzati	S1	3.885,00				0,20	777,0
Direzionale e residenziale Di progetto	Terra	1.172,95				-	

Direzionale e residenziale. Realizzati	Terra	921,21				1,2	1105,45	
Residenziale di progetto + logge	Primo	1.742,47				-		
Residenziale realizzato	Primo	1.468,47				1	1.468,47	
Balconi previsti	Primo	267,18				-		
Balconi Realizzati	Primo	200,14				0,3	60,04	
Residenziale di progetto + logge	Secondo	1.722,79				-		
Residenziale realizzato	Secondo	1.448,79				1	1.448,79	
Balconi previsti	Secondo	339,57				-		
Balconi Realizzati	Secondo	272,53				0,3	81,76	
Residenziale di progetto	Terzo	1.128,53				-		
Residenziale realizzato	Terzo	508,53				1	508,53	
Residenziale realizzato solo pilastri compreso vano scala	Terzo	280,00				0,4	112	
Balconi previsti	Terzo	382,94				-		
Balconi Realizzati	Terzo	299,87				0,3	89,96	
Totale superficie convenzionale:								6.262,5 mq
Totale superficie realizzata:								13.354,54 mq
Incidenza condominiale:								-

**DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	66	2068			F3						

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi tenuto conto che si tratta di edificio in corso di costruzione.

**PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- spazi scoperti pertinenti il fabbricato e le altre parti comuni che andranno dettagliatamente indicate nell'elaborato planimetrico definitivo da redigere a fine lavori.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio, come detto in altra parte, di notevoli dimensioni, (lungo oltre 125,00 m con una larghezza al piano 1° e 2° interrato di oltre 36,00 m) che si presenta come sola struttura in c.a. costituita nella parte interrata da una struttura che prevede una cassonata in cls lungo tutto il perimetro, pilastri centrali e solai di tipo prefabbricato a pannelli con superficie all'intradosso in cemento; la costruzione sempre costituita dalla sola struttura in c.a. si sviluppa fuori terra con una serie di telai piani a due campate con tessitura (pilastri e travi a spessore di solaio) tessuti ortogonalmente all'asse principale parallelo alla p.zza Pizzarello. Anche le due maniche a nord e sud sono progettate ed in parte realizzate secondo questo schema dei telai a due campate quindi tre pilastri in linea e travi di collegamento.

I giunti strutturali che in strutture come questa, con un lato molto maggiore dell'altro, sono consigliati se non indispensabili con un passo di circa 20 metri, sono stati realizzati non prevedendo il raddoppio dei pilastri ma prevedendo l'appoggio del solaio su di una trave a L rovescia, particolare questo riportato anche negli elaborati di progetto che sono stati visionati a seguito di accesso agli atti fatto presso il Genio Civile di Macerata. (cfr. doc.ne grafica allegata). Si precisa che le opere sono state realizzate conformemente ai progetti depositati e redatti secondo le norme vigenti all'epoca (DM 09/01/1996, DM 16/01/1996) e che al termine dell'esecuzione delle opere strutturali, oggi non ancora ultimate, dovrà essere redatta la relazione a struttura ultima dei lavori da parte del direttore dei lavori strutturali e che successivamente le stesse opere dovranno essere collaudate.

Ciò premesso, tenuto conto del tempo trascorso dall'esecuzione dei lavori, non si può escludere la necessità di minimi interventi locali sull'integrità delle strutture per ovviare a fenomeni di ammaloramento del calcestruzzo (carbonatazione), ossidazione delle armature, ecc., dovuti agli effetti degli agenti atmosferici, soprattutto nelle zone dei giunti.

L'edificio si presenta quindi come scheletro in c.a. non completo in tutte le sue parti rispetto al progetto approvato non essendo ancora stati costruiti il corpo di fabbrica terminale a Nord e l'ultima parte del solaio in latero cemento di copertura dell'ultimo blocco sempre a Nord.

Il n° di piani complessivo è pari a 6 di cui due interrati con destinazione parcheggi e posti auto e quattro fuori terra.

Di questi ultimi il piano terra è destinato da progetto a direzionale mentre i piani primo, secondo, terzo sono destinati da progetto a residenza, la copertura è piana per l'intero ultimo piano.

Nel dettaglio i singoli piani sono stati descritti ai punti precedenti precisando che le misure riportate sono state tratte dalle copie dei progetti autorizzati, l'ultimo dei quali costituito da PdC 164 del 17.11.2010, deposito pratica al genio civile 23/3723 del 29.06.2009 e confrontate ove è stato possibile con le opere realizzate avendo assunto le principali misure di controllo riscontrando una sostanziale corrispondenza. La struttura è incompleta e non è stata collaudata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili distinti nel NCEU al fg. 66 p.lla 2068 edificati su area di mq. 5086, sono riconducibile a due immobili poi demoliti distinti nel NCEU al:

- fg. 66 p.lla 161 sub. 2
- fg. 66 p.lla 161 sub.3.

Per quanto concerne la **part. 166 sub2** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 12/12/2008	[REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1) [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO [REDACTED] [REDACTED]	12/12/2008	29446	9133
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19617	12286
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 09/03/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	09/03/2004	74896	24388
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2910
		REGISTRAZIONE			

		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>ATTI</b>			
<b>DAL 04/05/1999</b>	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>
		Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio ██████████ di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore di ██████████, riferito al fatto che non si trasferiva l'intero fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2.

Per quanto concerne la **part. 166 sub3** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>ATTI</b>			
<b>DAL 12/12/2008</b>	██████████ ██████████ (Proprietà 1/1) ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO ██████████ ██████████	12/12/2008	29446	9133
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19618	12287
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>ATTI</b>			
<b>DAL 09/03/2004</b>	██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>



		Notaio ██████████ ██████████	09/03/2004	74896	24388
TRASCRIZIONE					
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2911
REGISTRAZIONE					
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/05/1999	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	
TRASCRIZIONE					
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
REGISTRAZIONE					
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio ██████████ di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore di ██████████ riferito al fatto che non si trasferiva l'intero fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2. E con atto di conferma sempre del Notaio ██████████ di Macerata in data 09/03/2004 rep. 74896/24388 e trascritto in data 18/03/2004 n. 2911 detto immobile ritorna in possesso del Comune di Macerata: infatti nel quadro "d" della nota di trascrizione si dice che l'atto di conferma è stato stipulato al fine di specificare che gli immobili (p.lla 161 sub.3) devono intendersi come sempre rimasti nel patrimonio del comune di Macerata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**



- **Ipoteca volontaria R.P. 3175 del 05/10/2010** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], capitale 9.500.000,00 €, atto pubblico not. [REDACTED] di Fermo in data 30/09/2010 REP. 31829/10733, trascritto il 05/10/2010 Reg. part 3175 gravante sulle
- U.I. Fg.66 part.161 sub 2-3 ora descritte dalle part. 2068 e 2069.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- Annotazione Reg.Part. 1644 del 13/10/2016 con restrizioni di beni non riguardanti i subalterni tuttora in carico alla società, ma concernente le seguenti unità immobiliari part. 2069 sub 1-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20 trasferite alla società [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita not. [REDACTED] rep. 2711/1754 del 07/10/2016, trascritto a Macerata il 26/10/2016 Reg. Part. 9894;
- Annotazione Reg.Part. 1701 del 25/10/2016 per riduzione di somma da €9.500.000,00 a € 5.271.650,00;
- Annotazione Reg.Part. 1702 del 25/10/2016 per quietanza e conferma.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area ove ricadono i fabbricati oggetto di valutazione è definita dal vigente PRG come "**P.P. - zona ex campo boario di p.zza Pizzarello**" ed è stata interessata, in variante al PRG, da accordo di programma adottato il 25/03/2002 DCC n° 25 e approvato in variante con DCC n° 49 del 04/06/2007; l'area in oggetto ricade all'interno della delimitazione descritta come "*limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica di progetto PP art. 5-6 delle NTA (\*interventi urbanistici soggetti a prescrizioni particolari)*", è interessata inoltre dall'art. 35 delle NTA "*zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale*". Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico approvato assume valore di piano norma.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito permesso di costruire n.143/2009 del 17 ottobre 2009, successiva variante n. 164/2010, del 17 novembre 2010. Sono state richieste per il completamento dei lavori diverse proroghe al PdC la prima n. 381/2013 del 23 aprile 2013, la seconda n.329/2015 dell'11 aprile 2015 e infine la terza n.386/2017 del 19/04/2017 con scadenza il 22.04.2019. Allo stato attuale i lavori sono sospesi e sarà necessario richiedere un nuovo PdC per ultimare i lavori, aggiornando ed assolvendo i relativi oneri concessori.

Si segnala inoltre che in virtù di Delibera GC di Macerata n° 114 del 10 Marzo 2010 rep. 586 si dava corso per tale intervento alla procedura di scomputo del contributo di costruzione limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di € 399.945,78 di cui € 209.898,00 per urbanizzazione primaria e € 190.047,13 per urbanizzazione secondaria consistenti tali opere a scomputo in realizzazione di marciapiedi, asfaltature varie. Tali opere che avrebbero dovuto essere completate entro sei mesi dal permesso di costruire sopra citato n° 143/2009 e a garanzia del rispetto di tale impegno il rilascio del PdC era subordinato alla presentazione di una polizza fidejussoria di € 403.945,24 pari alla somma oggetto di scomputo aumentata degli interessi legali calcolati per un anno nel caso in cui la procedura di scomputo non venisse conclusa entro i termini stabiliti. (cfr copia deliberazione 114 del 10 Marzo 2010 rep. 586 e copia dei progetti opere urbanizzazione e computo metrico estimativo).

In data 18.01.2011 il servizio LL.PP. del Comune di Macerata inviava lettera n° 361040 di prot. al Servizio Gestione del Territorio avente per oggetto “opere di urbanizzazione primaria Piazza Pizzarello” con la quale si comunicava la presentazione di un nuovo computo metrico estimativo da parte dell'██████████ che teneva conto sia della cessione al Comune di aree a marciapiede e una “più razionale definizione e gestione delle aree pubbliche esterne all’area di sedime degli edifici da realizzare”. (cfr allegato doc.to e relativo computo metrico estimativo del 12.02.2011).

Le opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono state realizzate dalla ditta ██████████ pertanto, gli oneri concessori dovranno essere corrisposti all’ente comunale previa attualizzazione e suddivisione degli stessi secondo le rispettive volumetrie edificabili pertinenti ai diversi edifici, oggetto di nuova richiesta di PdC.

Si riporta qui di seguito esclusivamente a titolo indicativo ed informativo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti ai rispettivi lotti facendo riferimento agli importi di cui alla Delibera GC di Macerata n° 114 del 10 Marzo 2010 complessivamente pari a € 399.945,78: per l’intero fabbricato in linea si perviene ad un onere di **€ 284.332,73**.

Il progetto strutturale è stato depositato presso il settore Gestione del territorio servizio sismica della Provincia di Macerata: pratica n.23/3723 del 29/06/2009; 1° variante del 06/12/2010; 2° variante del 20/09/2013).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Visto lo stato attuale dei beni in oggetto non è stata rilasciata alcuna certificazione di regolarità edilizia ed impiantistica né di collaudo statico; si segnala anzi che anche strutturalmente i lavori non sono stati ultimati essendo mancanti alcune parti.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non esistono spese condominiali per tutti i motivi sopra esposti.

### **STIMA DEL LOTTO**

L'immobile come descritto nei paragrafi precedenti è in corso di costruzione ed essendo stata realizzata esclusivamente la struttura portante è possibile definire uno stato di avanzamento dei lavori pari al 30-35%.

La valutazione del valore di mercato per questo lotto è stata eseguita valutando l'incidenza del costo del terreno e delle opere realizzate:

- Il valore del terreno della particella 2068 è stato calcolato in base al prezzo di acquisto dell'intera area edificabile (4.150.000 €) suddividendo il costo tra le attuali particelle 2068 (5086 mq) e 2069 (1677 mq) ricavando un valore di circa 3.100.000 €;
- Il costo delle opere è stato valutato secondo una stima parametrica della spesa sostenuta per la realizzazione delle strutture riferita all'anno di realizzazione, 2010, pari a 80 €/mq e quindi rapportato alla superficie pari a **240 €/mq**.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE REALIZZATA	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO 87: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	13.354,54 mq	240,0 €/mq	€ 3.205.089,60	100,00	€ 3.205.089,60
	SUPERFICIE TERRENO	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	
	5086 mq	-	€ 3.100.000,00	100,00	€ 3.100.000,00
VALORE DI STIMA:					€ 6.305.089,60

Valore finale di stima: **€ 6.305.089,60**.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 6.300.000,00** in c.t. (diconsi euro **seimilionitrecentomila/00**).



	LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	COMUNE	VALORE DI STIMA al netto di sp
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
TORRE p.zza Pizzarello	86	66	2069	2	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE	740	MACERATA	1.100.000,00 €
		66	2069	3	F/5 - LASTRICO SOLARE			
		66	2069	4	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE			
		66	2069	5	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE			
		66	2069	6	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE			
Edificio in linea p.zza Pizzarello	87	66	2068		F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE		MACERATA	6.300.000,00 €
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	- €
							TOTALE	[REDACTED]

Fermo, li 02/02/2024

Il tecnico  
Ing. Antonio Zamponi