

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



Sistema Qualità Certificato UNI EN ISO 9001:2015

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - Sezione Fallimentare -

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

Fallimento:

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 B7 – Area urbana / Verde privato
Foglio 29 Particella 733 Subalterno 18

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)

SOMMARIO

A. PREMESSE	4
RISPOSTE AI QUESITI	12
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini	14
1.2 Dati catastali	19
1.3 Accessi.....	20
1.4 Situazione igienico sanitaria.....	20
1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	21
1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie	21
1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico condominiale	22
1.8 Stato coniugale del fallito	24
1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali.....	24
2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE	25
3 STATO DI POSSESSO	28
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
5 STIMA DELL'IMMOBILE	43
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	46

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti	49
Allegato 2: Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B7	58
Allegato 3: Provenienza catastale dell'immobile in questione	67
Allegato 4: Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B7	85
Allegato 5: Elaborato planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B7	88
Allegato 6: Visura catastale storica dell'immobile costituente il Lotto B7	90
Allegato 7: Estratto di mappa catastale dell'immobile a cui appartiene il Lotto B7	92
Allegato 8: Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto B7	94
Allegato 9: Corrispondenza con la Società "Esselle Amministrazione Condomini"	97
Allegato 10: Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato	104
Allegato 11 – Annesso 1: Progetto dell'intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza ed allegato alla Convenzione tra il Comune di Macerata e la	142
Allegato 11 – Annesso 2: Variante al progetto dell'intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza presentata dalla il 25/05/2012	182
Allegato 12: Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sull'immobile costituente il Lotto B7	199
Allegato 13: Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse	257

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

- a. *Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*
- b. *Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento;*

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

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarare 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 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.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

– Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei

procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle Valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile”.

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

- a. prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
- b. comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c. ove l'esecuzione fallimentare abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;*
- d. ove il bene sottoposto ad esecuzione fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo, però, conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.*
- e. se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad esecuzione fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il curatore presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;*

- f. qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g. acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h. in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i. eccettuati le evenienze sopra indicate subb. a ed e, non sospenda, in nessun caso, le operazioni peritali;
- j. depositi, oltre all'originale in via telematica due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;
- k. alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- l. depositi un cd avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in

- corso); *fe) 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

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 con la trattazione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particella 733 Subalterno 18, Categoria area urbana, di catastali mq 375**, rispondendo ai quesiti come sopra formulati.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO B7 – Area urbana / Verde privato

Foglio 29 Particella 733 Subalterno 18

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

Quesito:

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

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

- f. *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- g. *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- h. *Se il fallito è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*
- i. *Se il bene immobile rientri fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;*

L'immobile in questione, censito al Foglio 29, Particella 733, Subalterno 18, di catastali mq 375, costituente il presente Lotto B7, è sito nel Comune di Macerata in prossimità di Via dell'Acquedotto e consiste in un'area a verde privato inserita al centro di un ampio parcheggio esterno privato, posto in prossimità di fabbricati condominiali

Esso risulta interamente intestato alla

e pertanto l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà del bene.

Per una migliore comprensione della descrizione che segue, si rimanda alla documentazione fotografica (v. *Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B7*) ed alla planimetria come allegata alla presente relazione (v. *Allegato 4 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B7*).

Il più ampio parcheggio esterno privato, in cui è racchiuso l'immobile in questione, è ubicato in Località Villa Potenza, più precisamente nella zona residenziale di recente espansione a Sud-Ovest della Località in questione ed in prossimità sia del Supermercato , sia dei campi sportivi di calcetto e di bocce.

In particolare al parcheggio si accede da Via dell'Acquedotto.

L'ampio parcheggio esterno, in cui ricade l'immobile in oggetto, è caratterizzato da numerosi posti auto, per l'esattezza previsti in numero pari a 64 nel progetto approvato in Comune, oltre che dalle corsie di manovra e dalla zona centrale adibita a verde privato costituente il Lotto in questione.

La zona centrale a verde privato, mediante cordoli prefabbricati in cemento, è separata dal parcheggio, il quale ultimo ha una pavimentazione in tappetino di conglomerato bituminoso ed è separato dai tre fabbricati condominiali, rispettivamente posti a Sud-Ovest, a Nord-Ovest ed a Nord-Est, mediante muretti sormontati da ringhiere metalliche.

Si evidenzia, inoltre, che i fabbricati condominiali che circondano l'ampio parcheggio e l'interna area a verde privato, sono stati realizzati nell'ambito della Lottizzazione PEEP di Villa Potenza ed in particolare sono stati così denominati: "Lotto 3" quello a Nord-Est; "Lotto 4" quello a Nord-Ovest, "Lotto 5" quello a Sud-Ovest.

Questi fabbricati sono tutti di recente costruzione in quanto realizzati tra il 2003 ed il 2009 dalla Ditta _____, 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 dei condomini che circondano il parcheggio in questione.

L'area a verde privato in questione è semplicemente a prato ed è priva di arbusti. Lo stato di manutenzione generale dell'area a verde privato, dell'intero parcheggio e dei complessi condominiali confinanti risulta essere soddisfacente.

1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini

Per quanto concerne **la provenienza** – di cui alla **lettera a)** del quesito – il sottoscritto ha effettuato una serie di Ispezioni Ipotecarie, presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Macerata, volte a verificare la reale consistenza delle proprietà appartenenti alla Ditta _____

_____ 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 riportate in ordine cronologico (*v. Allegato 3 – Provenienza catastale dell'immobile in questione*):

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70431/30528, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7141 di Registro Particolare ed al n. 11152 di Registro Generale), la ditta

la quota intera di proprietà del
seguinte immobile:

- Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 550, Natura T – Terreno.
- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70432/30529, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7142 di Registro Particolare ed al n. 11153 di Registro Generale), la ditta

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

la quota intera di proprietà dei
seguinti 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

....., 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

....., 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

....., 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 (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 (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 Particelle 617 – 618 – 619 – 620 – 625 – 629 – 630 – 631 – 633 – 635 – 637 – 665 – 666 – 668;

- Con il frazionamento n.10458 del 11/02/2005, sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 617 – 618 – 619 – 620 – 629 – 630 – 631 – 633 – 635 – 637 – 666 – 668 e sono state costituite, tra le altre, le Particelle 681 – 684 – 685 – 686 – 687 – 688 – 689 – 690 – 691 – 696 – 698 – 699 – 700 – 702 – 704;

- Con il frazionamento n.103260 del 11/10/2005, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 625 – 665 – 698 – 704 ed alla costituzione, tra le altre, delle Particelle 725 – 729 – 731;

- Con lo stesso frazionamento n.103260 del 11/10/2005, sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 681 – 725 – 684 – 685 – 686 – 687 – 688 – 689 – 690 – 691 – 696 – 729 – 699 – 700 – 702 – 731 ed è stata costituita la Particella 733; la quale ultima è stata costituita all'urbano con la creazione di tutti i Subalterni di cui l'attuale parcheggio esterno privato si compone.

Per quanto concerne, invece, **l'ubicazione** - di cui alla **lettera a)** del quesito -, come ampiamente riportato nella descrizione dell'immobile, l'area a verde privato costituente il presente Lotto B7 è situato in prossimità di Via dell'Acquedotto del Comune di Macerata, ovvero nella zona residenziale di recente espansione a Sud-Ovest della Località Villa Potenza, ed in prossimità sia del Supermercato sia dei campi sportivi di calcetto e di bocce.

Per quanto concerne **la superficie** - di cui alla **lettera a)** del quesito - dalla Planimetria del progetto approvato dal Comune di Macerata (*v. Allegato 4 - Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B7*) e dai riscontri direttamente effettuati in sito dallo scrivente, si può riferire che, con sufficiente approssimazione, che l'area a verde in questione ha una superficie complessiva pari a mq 375,00.

La predetta superficie sarà utilizzata nel successivo "*Capitolo 5 - Stima dell'immobile*" per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto concerne **i confini** - di cui alla **lettera a)** del quesito - dall'Elaborato Planimetrico allegato alla presente relazione (*v. Allegato 5 - Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B7*) e dai riscontri direttamente effettuati dallo scrivente, si può riferire che l'immobile in questione confina:

📍 a Sud-Ovest con:

- o corsia di manovra dell'intero parcheggio esterno privato;
- o Subalterno 38 di proprietà
- o Subalterno 20 di proprietà
- o Subalterno 19 di proprietà

✚ a Sud–Est con:

- Subalterno 33 di proprietà della stessa Ditta MAVE S.R.L.;
- Subalterno 32 di proprietà Taccari Emanuela;
- corsia di manovra dell'intero parcheggio esterno privato;

✚ a Nord–Est con:

- Subalterno 10 di proprietà Mascioni Francesca;
- Subalterno 27 di proprietà Censi Emanuele e Linfozzi Veronica;
- Subalterno 28 di proprietà Scanzani Fabio e Tartuferi Elisa;
- Subalterno 29 di proprietà Caiafa Grazia e Giovanditti Luigi;
- Subalterno 30 di proprietà Pandolfi Antonietta;
- Subalterno 31 di proprietà Gagliardi Sara e Morresi Diego;

✚ a Nord–Ovest con:

- Subalterno 39 di proprietà Buschittari Oriella e Scarabotti Simone;
- Subalterno 5 di proprietà Castellani Roberto e Mancinelli Michela;
- Subalterno 6 di proprietà Michetti Laura e Principi Paolo;
- Subalterno 7 di proprietà Cipollitti Silvia e Sperandini Lorenzo;
- Subalterno 8 di proprietà Scoccia Claudia;
- Subalterno 9 di proprietà Papa Francesca;

salvo altri.

1.2 Dati catastali

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

- Foglio 29, Particella 733, Subalterno 18, Categoria “area urbana”, Consistenza 375 mq, Via dell'Acquedotto SNC, Piano T.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 28/10/2005 protocollo n. MC0112454 in atti dal 28/10/2005 COSTITUZIONE (n. 5609.1/2005).

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- MAVE S.R.L., con Sede in San Benedetto del Tronto, Codice Fiscale 01576630444, 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. T319124 del 19/03/2019 (v. *Allegato 6 – Visura catastale storica dell'immobile costituente il Lotto B7*).

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'immobile a cui appartiene il Lotto B7* ed *Allegato 8 – Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto B7*).

1.3 Accessi

Riguardo all'**accesso all'unità immobiliare** - di cui alla **lettera c)** del quesito - si evidenzia che l'accesso carrabile all'area verde oggetto di stima, costituente il Lotto B7 in questione, avviene dalla Via dell'Acquedotto. Si sottolinea inoltre che l'area verde è raggiungibile anche dagli ingressi dei corpi scala dei fabbricati condominiali circostanti, il tutto sempre usufruendo delle corsie di manovra del parcheggio.

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 parcheggio esterno privato, censito alla Particella 733 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, è costituito da diversi subalterni che individuano i posti auto, oltre al subalterno 1 accatastato come Bene Comune Non Censibile a tutti gli altri subalterni e comprendente di fatto le corsie di manovra dell'intero parcheggio, le quali permettono l'accesso anche all'area verde in questione (v. *Allegato 5 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B7*).

Inoltre si precisa che il parcheggio esterno privato, contenente l'area verde in questione, censito alla Particella 733 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, non si è costituito in un Condominio.

Infatti mediante la corrispondenza avvenuta con la Società _____, la quale amministra il "Condominio Lotto 4" confinante con il parcheggio in questione, è emerso che i subalterni appartenenti alla Particella 733 "... sono relativi al piazzale ... in comune ai condomini Lotto 3, 4 e 5, all'interno dei quali sono stati accatastati posti auto esterni ... ma la gestione dei suddetti subalterni non fa capo a noi, è condivisa tra i tre lotti ... (v. *Allegato 9 – Corrispondenza con la Società "Esselle Amministrazione Condomini"*).

Pertanto nessuna informazione si può riferire in merito ai millesimi riferiti al Subalterno 18 in questione, in quanto risulta l'assenza di un condominio di fatto costituito.

1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie

In riferimento alla **lettera f)**, circa le **spese condominiali ordinarie e straordinarie**, il sottoscritto ha avuto una corrispondenza con la Società

che amministra il "Condominio Lotto 4" confinante con il parcheggio in questione, al fine di avere informazioni su quali fossero le spese condominiali afferenti all'unità immobiliare in questione.

L'Amministrazione ha precisato che "... *Ad oggi non ci sono state spese (che eventualmente potrebbero riguardare l'asfaltatura), pertanto il saldo è a zero, ma la gestione dei suddetti subalterni non fa capo a noi, è condivisa tra i tre lotti. Non ci sono ad ogni buon grado spese ordinarie*" (v. Allegato 9 – *Corrispondenza con la Società*).

Pertanto non risultano né spese ordinarie né arretrati scaduti e non pagati 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 10 – *Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto B7 ricade in un'area avente destinazione urbanistica di "*Zona a verde privato*", regolata dall'Articolo 49 delle N.T.A.

Si procede, pertanto, riportando l'Articolo 49 delle N.T.A. sopra richiamato per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la "***Zona a verde privato***".

ART. 49 - ZONA A VERDE PRIVATO

Sono principalmente le Zone interessate da ville urbane e suburbane con parco; il PIANO applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani per i quali è ritenuto opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi.

Tali zone sono vincolate al mantenimento e potenziamento del verde esistente e alla conservazione dei manufatti edilizi.

I parchi di pertinenza delle ville urbane e suburbane debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del parco nel caso di riduzione del patrimonio arboreo per qualsiasi motivo (calamità naturali, malattie, ecc.).

Costituendo il parco nella sua unitarietà elemento di valore ambientale da salvaguardare, qualsiasi intervento sulla vegetazione arborea presente nello stesso, è soggetto alla specifica autorizzazione di cui alla LR N 7/85, anche nel caso in cui la specie oggetto dell'intervento non risulti compresa nella elencazione di cui all'art. 1 della LR 8/87.

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e ambientali degli stessi.

Inoltre per gli edifici vincolati dalle Leggi 1497/39 e 1089/39 nonché per quelli meritevoli di tutela dal Piano stesso e dal P.P.A.R., prevalgono le normative specifiche di salvaguardia di cui agli artt. 30 e 52 delle presenti norme.

Sono inoltre consentite, con destinazione di accessori alla residenza, costruzioni totalmente al di sotto del profilo del terreno naturale, fatto salvo il solo accesso carrabile per una larghezza massima di ml 3,00, a condizione che la superficie coperta complessiva, compresi eventuali accessori fuori terra, risulti inferiore al 10% dell'intera zona a verde privato; tali costruzioni sono soggette al parere preventivo del Servizio Foreste della Regione Marche, o della Provincia qualora competente, ai fini della tutela del patrimonio arboreo e debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della LR 5 agosto 1992, n. 34.

Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane la realizzazione di campi da gioco all'aperto e di altre strutture similari di uso privato (piscine, campi tennis, ecc.) deve risultare compatibile con la struttura del parco e delle relative piantumazioni.

N 41- E' escluso qualsiasi tipo di costruzione; la realizzazione dei parcheggi deve avvenire esclusivamente a raso con soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo.

Per una più approfondita lettura delle Norme Tecniche di Attuazione insistenti sulla zona PEEP di Villa Potenza, si rimanda all'allegato stralcio delle NTA (v. Allegato 10 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato).

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 dichiarare 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 emerso che il parcheggio esterno privato, a cui appartiene l'area di sosta oggetto della presente stima (Foglio 29 Particella 733 Subalterno 18), ricade nell' "Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza" di cui si riportano i principali passaggi autorizzativi:

- ✓ Il Consiglio Comunale di Macerata nelle sedute del 12-13/05/2003, con Delibera n.43, ha adottato il piano particolareggiato planivolumetrico di iniziativa pubblico/privata relativo all'intervento pilota di edilizia economica e popolare previsto nell'ambito della deliberazione programmatica n.87 del 23/12/2002.

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

Con atto del Dott. Claudio Alessandrini Calisti, Notaio in Macerata, repertorio n.70.438, Fascicolo n.30.535, è stata stipulata in data 04/08/2003 una convenzione di attuazione dell'intervento citato tra il Comune di Macerata e la Società

Il progetto allegato alla suddetta Convenzione (*v. Allegato 11 – Annesso 1 – Progetto dell'intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza ed allegato alla Convenzione tra il Comune di Macerata e la Società*) riguardava il Completamento della volumetria residua dell'intera Zona PEEP, da distribuire su di una Superficie Catastale di mq 58.333 e quantizzata in 52.120 mc, dei quali 40.120 mc a destinazione residenziale e 12.000 mc a destinazione commerciale.

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

E' proprio tra queste ultime superfici che ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale.

- ✓ La Società ha presentato in data 25/05/2012 una Variante al progetto (*v. Allegato 11 – Annesso 2 – Variante al progetto dell'intervento pilota pubblico/privato relativo al PEEP di Villa Potenza presentata dalla Società S.R.L. il 25/05/2012*), avente l'obiettivo di aggiornare le modifiche apportate all'iniziale progetto sottoposto a convenzione, consistenti principalmente in una redistribuzione delle volumetrie dei singoli Lotti e nell'individuazione delle porzioni di opere di urbanizzazione ancora da realizzare.

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

Sulla base dei precedenti edilizi sopra riportati – che hanno permesso la realizzazione dell'intero parcheggio esterno privato 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 della Planimetria vigente in Comune (*v. Allegato 4 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare*

costituente il Lotto B7), con l'Elaborato Planimetrico catastale (v. Allegato 5 – l'Elaborato Planimetrico catastale del fabbricato in cui insiste il Lotto B7) e con lo stato di fatto riscontrato direttamente dallo scrivente mediante sia misurazioni a campione, sia documentazione fotografica effettuate in sede di accesso (v. Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B7).

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

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

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

3 STATO DI POSSESSO

Quesito:

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

L'immobile di che trattasi, in sede di sopralluogo 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 la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

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

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

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

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

- non risultano né vincoli trascritti, né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali;
- non risultano né vincoli storico-artistici, né vincoli di alienabilità e/o di indivisibilità;

- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non possono sussistere convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, visto che la proprietà è di una Società a Responsabilità Limitato.

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

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

Tuttavia, come da ricerca eseguita dallo scrivente, mediante le Ispezioni Ipotecarie con numeri T187136, T187987, T188798, T194229, T194900, T195863, T196420, T196865, T197490, T198452, T199085 del 23/11/2018, con numero T165109 del 14/11/2018, con numero T298292 del 23/01/2019 e con numero T134550 del 20/03/2019, presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (*v. Allegato 12 – Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sull'immobile costituente il Lotto B7*), 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:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

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):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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): .

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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): .

Soggetti contro (come nella formalità originaria): .

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):

Soggetti contro (come nella formalità originaria): .

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): .

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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): *T Severo, C.F. 00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): .

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): .

Severo, C.F. 00148520711).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): :

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):

Soggetti contro (come nella formalità originaria): :

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):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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 può affermare che l'unità immobiliare in oggetto (Foglio 29 Particella 733 Subalterno 18) è indirettamente gravata dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 06/08/2003 al R.G.11195 ed al R.P. 2585 della Conservatoria di Macerata, in quanto essa, come riscontrabile nel paragrafo delle "Provenienze", deriva dalle Particelle inizialmente gravate dall'ipoteca in questione. 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.11195 ed al R.P. 2585 del 06/08/2003).

Iscrizione del 22/10/2004 – Reg. Generale n. 16217, Reg. Particolare n. 3998

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: *21/10/2004*; Numero di repertorio: *72074/31621*; 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: *€ 1.450.000,00*; Totale: *€ 2.900.000,00*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.625, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.676, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 08/02/2007 – Reg. Generale n.2528, Reg. Particolare n.403

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *05/12/2005*; Numero di repertorio: *73520/32584*; 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*; Numero di registro particolare: *3998* del: *22/10/2004*.

Somma dovuta: da € *1.450.000,00* a € *341.000,00*.

Somma dovuta: da € *2.900.000,00* a € *842.500,00*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

Annotazione del 08/02/2007 – Reg. Generale n.2529, Reg. Particolare n.404

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *05/12/2005*; Numero di repertorio: *73520/32584*; 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: *3998* del: *22/10/2004*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

Ulteriori informazioni: La parte mutuataria ha ricevuto dalla Banca la somma complessiva di € 341.000,00 di cui ha rilasciato ampia e definitiva quietanza.

Annotazione del 08/02/2007 – Reg. Generale n.2530, Reg. Particolare n.405

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *05/12/2005*; Numero di repertorio: *73520/32584*; 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: *3998* del: *22/10/2004*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.732 Sub.1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-14-16-17-18-19-20-21-22-24-25-27-28-29-30-31-32-33-34-35-38-39-40-41-42-43-44-45-46.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

Annotazione del 08/02/2007 – Reg. Generale n.2531, Reg. Particolare n.406

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *05/12/2005*; Numero di repertorio: *73520/32584*; 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*; Numero di registro particolare: *3998* del: *22/10/2004*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.732 Sub.12-36.

Unità negoziale n.2: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.732 Sub.13-37.

Unità negoziale n.3: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.732 Sub.7-23.

Unità negoziale n.4: Comune di *Macerata*, Fg.29 Part.732 Sub.15-26.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria):

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

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 733 Subalterno 18) è indirettamente gravata dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 22/10/2004 al R.G.16217 ed al R.P.3998 della Conservatoria di Macerata, in quanto essa, come riscontrabile nel paragrafo delle "Provenienze", deriva dalle Particelle inizialmente gravate dall'ipoteca in questione. 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.16217 ed al R.P.3998 del 22/10/2004).

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* Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

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 dell'Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo (Iscrizione del 06/08/2003, R.G. 11195, R.P. 2585); dell'Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo (Iscrizione del 22/10/2004, R.G.16217, R.P.3998); 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 **€ 1.200,00 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'area a verde privato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particella 733 Subalterno 18**, avente una consistenza di 375 mq.

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

Nel caso in questione, 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;
- alla destinazione d'uso al quale è adibito l'immobile, ovvero quella di verde privato;
- alla tipologia immobiliare ed edilizia, ovvero quella di costruzione non lontana nel tempo;
- alla dimensione, ovvero verde di grandi dimensioni;

non ha trovato degli immobili che potessero essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, in quanto: le aree a verde privato vengono usualmente considerati come annessi agli appartamenti e pertanto spesso vengono venduti a corpo con le abitazioni; inoltre il verde privato è usualmente fruibile direttamente dall'appartamento e di piccole dimensioni, diversamente da quello oggetto di perizia che si trova lievemente distante dalle abitazioni e ha una superficie estesa.

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

Per quanto riguarda il prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale dotate di ottime finiture e localizzate nella stessa zona, è stata eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo è attestato, al nuovo, mediamente in 1'450,00 – 1'650,00 €/mq, come riportato per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo nella *“Banca dati delle quotazioni immobiliari”* dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al 1° Semestre 2018 per la *“Zona Periferica comprendente: Frazione Villa Potenza, Borgo Peranzoni, Contrada Montanello, Contrada Rotacupa, Contrada Potenza, Via Einaudi, Via Troili, Via De Gasperi, Via Federico II”* del Comune di Macerata (v. Allegato 15 – Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse).

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

Per quanto riguarda la definizione del rapporto mercantile superficiale relativo al **verde privato si può adottare una percentuale pari al 3%**, percentuale che tiene conto della non adiacenza alle abitazioni e dell'estesa dimensione.

Ciò significa che la Superficie secondaria del parcheggio in esame pari a mq 375,00, viene ragguagliata a $(mq\ 375,00 \times 3\%) = \mathbf{mq\ 11,25\ di\ Superficie\ principale}$.

Pertanto il valore di tale superficie risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{Valore} &= \text{Superficie principale} \times \text{Prezzo al mq} = \\ &= \mathbf{mq\ 11,25} \times \mathbf{\text{€/mq}\ 1'550,00} = \mathbf{\text{€}\ 17'437,50} \end{aligned}$$

In conclusione si può affermare che il **valore di stima dell'immobile in questione è pari, in c.t., ad € 17.400,00.**

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

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad € 17.400,00.

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

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti: **decurtazione del 10%** pari ad € (17.400,00 x 10%) = € **1.740,00**;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: **decurtazione dello 0%**, in quanto già considerati nel procedimento di valutazione dell'immobile;
- c) per lo stato di possesso: **decurtazione 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 € 1.200,00**;
- e) per necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi: **decurtazione dello 0%**, in quanto non è necessaria alcuna bonifica;
- f) per l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia): **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:

$$V = € 17.400,00 - € 1.740,00 - € 1.200,00 =$$

€ 14.460,00

in cifra tonda: € 14.500,00

