

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 C1 – Terreno edificabile in Località “Fonte Maggiore”

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	17
1.3 Accessi.....	18
1.4 Situazione igienico sanitaria.....	19
1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	19
1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie	19
1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	19
1.8 Stato coniugale del fallito	24
1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali.....	24
2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE	25
2.1 Allocazione delle Particelle catastali all'interno della zonizzazione del Piano Regolatore Generale	25
2.2 Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto.....	27
2.3 Consistenza dei volumi e delle superfici edificabili	28
3 STATO DI POSSESSO	31
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
5 STIMA DELL'IMMOBILE	40
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	45

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti	48
Allegato 2: Documentazione fotografica	57
Allegato 3: Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA	68
Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica n.148 del 15/12/2018	109
Allegato 5: Trascrizioni delle Provenienze relative alle Particelle 1650 e 1651 del Foglio 56 insistenti in Località “Fonte Maggiore”	112
Allegato 6: Visura storica degli immobili della Ditta ***** siti in Località Fonte Maggiore e costituenti il Lotto C1	116
Allegato 7: Stralci Mappe Catastali con individuazione degli immobili in questione	125
Allegato 8: Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto “PCL14”	128
Allegato 9: Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sugli immobile costituenti il Lotto C1	180
Allegato 10: Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse	214

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 col n. 303 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale tecnico estimatore nella procedura fallimentare di che trattasi;
- nello stesso provvedimento il Giudice del Fallimento ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 60 (sessanta); rispetto a tale termine sono state concesse dal Giudice proroghe motivate, preve istanze dello scrivente, concedendo termine conclusivo al 31/03/2019;
- 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); **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;
- m. alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;
- n. produca se occorre certificato di destinazione urbanistica;

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

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

tutto ciò premesso, il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione in risposta ai quesiti, i quali fanno riferimento agli immobili ricompresi nel 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.

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

Nella presente relazione viene preso in esame il terreno edificabile sito in Località “Fonte Maggiore” censito al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 56 Particelle 1650–1651.

Previo accordo con il Curatore Fallimentare Dott. Giorgio Marilungo, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili da stimare alla presenza del Curatore stesso e dell’Ing. Carlo Giannangeli (collaboratore dello scrivente). Nell’occasione venivano effettuate numerose riprese fotografiche di cui le più significative vengono allegare alla presente relazione (*v. Allegato 2 – Documentazione fotografica*).

Successivamente è stato effettuato un accesso agli atti del Comune di Macerata riguardante, in particolar modo, il Piano Regolatore Generale (conseguente alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 09/04/2018 di approvazione della “Variante parziale al PRG per rimodulazione PL 1 e IDEC 10. Approvazione ai sensi dell’art. 15, comma 5, L.R. 34/1992 e ss.mm.ii” in vigore dalla pubblicazione sul B.U.R.M. n. 39 del 03/05/2018) e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v. Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA*).

Per un maggior approfondimento sulla questione urbanistica, lo scrivente ha presentato al Comune di Macerata una “Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica” (depositata il 04/12/2018 con prot. 95581 ed integrata il 14/12/2018 con prot. 99056). Detto certificato è stato rilasciato dal Comune di Macerata in data 15/12/2018 con il n. 148 (*v. Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.148 del 15/12/2018*).

Si procede pertanto nella trattazione rispondendo ai quesiti come sopra formulati.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO C1 – Terreno edificabile in Località “Fonte Maggiore”

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'area in questione, ricadente in Località "Fonte Maggiore" del Comune di Macerata, risulta censita al Catasto Terreni detto Comune al **Foglio 56 Particelle 1650 – 1651 con una superficie catastale complessiva di mq. 716.**

Per maggior precisione le Particelle in questione sono posizionate nelle adiacenze del centro storico del Comune di Macerata, e più precisamente a Nord dello stesso. Infatti esse distano poco più di cento metri da Viale Giacomo Leopardi che costeggia le mura storiche del centro della città. In particolare il terreno è situato al di sotto delle mura, nel tratto in cui esse costeggiano la Curia di Macerata, la Piazza San Vincenzo Maria Strambi e la Cattedrale di San Giuliano, e non è distante dalla Chiesa di San Michele e dall'Istituto Comprensivo Enrico Fermi.

Il terreno censito con la Particella 1650 ha una superficie catastale pari a 419 mq, mentre quello accatastato alla Particella 1651 ha una superficie catastale di 297 mq. Entrambe le Particelle consistono in un terreno in declivio privo di alberature di ogni tipo ed attualmente non coltivato.

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

Tali immobili risultano interamente intestati alla "*****" (*****) e pertanto l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà.

1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini

Per quanto concerne **la provenienza** – di cui alla **lettera a)** del quesito – il sottoscritto ha effettuato una serie di 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:

- Con atto di compravendita del 10/12/2001 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Numero di repertorio 68002/28891, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 12/12/2001 al n. 11322 di Registro Particolare ed al n. 15915 di Registro Generale), la ditta ***** ha acquistato dai ***** e ***** la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
 - Catasto Fabbricati, Macerata, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 1, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza di 181 mq;
 - Catasto Fabbricati, Macerata, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 2, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 8 vani;
 - Catasto Fabbricati, Macerata, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 4, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza di 286 mq;
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 56 Particella 82, Natura R – Fabbricato rurale;
 - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 56 Particella 1438, Natura T – Terreno.
- Con il mappale n.7224 del 25/01/2006, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 56 Particella 300 Sub. 1–2–3–4 e le Particelle 1438–82 ed alla costituzione di nuovi subalterni della Particella 300 all’urbano;

- Con il frazionamento n.6983 del 21/01/2008, si è proceduto al frazionamento dell'area urbana della Particella 300 con la costituzione della Particella 1570 sempre censita come area urbana;
- Con il mappale n.97358 del 12/07/2010, si è proceduto allo spostamento della Particella 1570 del Foglio 56 dal Catasto Fabbricati al Catasto Terreni;
- Con il frazionamento n.7671 del 19/01/2011, si è proceduto alla soppressione dell'immobile censito al Foglio 56 Particella 1570 ed alla costituzione degli immobili accatastati al Foglio 56 Particelle 1650–1651.

(v. *Allegato 5 – Trascrizioni delle Provenienze relative alle Particelle 1650 e 1651 del Foglio 56 insistenti in Località “Fonte Maggiore”*).

Per quanto concerne, invece, **l'ubicazione** - di cui alla **lettera a)** del quesito -, come già riportato nella descrizione dell'immobile, le Particelle 1650–1651 del Foglio 56 sono situate in Località “Fonte Maggiore” del Comune di Macerata a poche decine di metri dalla Via Fontemaggiore, e più precisamente sono posizionate a Nord del centro storico comunale (nel tratto in cui le mura storiche costeggiano la Curia di Macerata, la Piazza San Vincenzo Maria Strambi e la Cattedrale di San Giuliano) e non sono distanti dalla Chiesa di San Michele e dall'Istituto Comprensivo Enrico Fermi.

Per quanto concerne **la superficie** – di cui alla **lettera a)** del quesito – dalle Visure catastali storiche sugli immobili oggetto della presente relazione peritale (v. *Allegato 6 – Visura storica degli immobili della Ditta *****. siti in Località Fonte Maggiore e costituenti il Lotto C1*) si desume che:

- la Particella 1650 del Foglio 56 ha un'estensione pari a 419 mq;
 - la Particella 1651 del Foglio 56 ha un'estensione pari a 297 mq;
- così per una superficie complessiva pari a mq $(419 + 297) = \text{mq } 716$.

Per quanto concerne ***i confini*** – di cui alla ***lettera a)*** del quesito – dagli stralci di Mappe Catastali del Foglio 56 del Comune di Macerata dove gli immobili sono evidenziati in giallo (*v. Allegato 7 – Stralci Mappe Catastali con individuazione degli immobili in questione*), si può desumere che:

➤ la Particella 1650 confina:

- ▣ a Sud con la corte esterna del Condominio censito con la Particella 300;
- ▣ a Nord con terreno censito con la Particella 1637 di Proprietà della Sig.ra *****; ad Ovest con la Particella 1651, oggetto anch'essa della
- ▣ presente perizia; ad Est con la Particella 83 di Proprietà dei Sig.ri
- ▣ (*****), (*****), (*****), (*****);

➤ la Particella 1651 confina:

- ▣ a Sud con corte esterna del Condominio censito con la Particella 300;
- ▣ a Nord con terreno censito con la Particella 1638 di Proprietà della Sig.ra *****; ad Est con la Particella 1650, oggetto anch'essa della presente
- ▣ perizia;
- ▣ ad Ovest con la Particella 1643 di Proprietà dei Sig.ri (*****), (*****), (*****), (*****), (*****), (*****), (*****), (*****);

salvo altri.

1.2 Dati catastali

Per quanto concerne ***i dati catastali*** – di cui alla ***lettera b)*** del quesito - dalle visure effettuate al Catasto Terreni del Comune di Macerata, l'area oggetto della presente relazione peritale risulta descritta con i seguenti dati identificativi (v. *Allegato 6 – Visura storica degli immobili della Ditta MAVE S.R.L. siti in Località Fonte Maggiore e costituenti il Lotto C1*):

o **Foglio 56 Particella 1650:**

Qualità Area Urbana, Superficie 04 are 19 centiare.

Dati derivanti da: *“Frazionamento del 19/01/2001 protocollo n. MC0007671 in atti dal 19/01/2011 presentato il 19/01/2001 (n. 7671.1/2011); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 56 particelle 1437–1439–1563–1565–1570; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 56 particelle 1636–1637–1638–1639–1640–1641–1642–1643–1644–1645–1646–1647–1648–1649–1651”.*

Identificativo catastale precedente: Foglio 56 Particella 1570, con i dati derivanti da: *“Variazione d’ufficio del 12/07/2010 protocollo n. MC0097358 in atti dal 12/07/2010 Iscr di part al CT Ist 97335 (n. 1542.1/2010)”*; *“Tabella di variazione del 27/01/2009 protocollo n. MC0013196 in atti dal 27/01/2009 Bonifica identificativo catastale (n. 392.1/2009)”*; *“Variazione d’ufficio del 04/03/2008 protocollo n. MC0038107 in atti dal 04/03/2008 Pass di foglio di partici st 37194/08 (n. 3256.1/2008)”*; *“Tipo mappale del 21/01/2008 protocollo n. MC0006983 in atti dal 21/01/2008 (n. 6983.1/2008)”.*

Identificativo catastale precedente: Foglio 56 Particella 300, con i dati derivanti da: *“Variazione d’ufficio del 26/01/2006 protocollo n. MC0007929 in atti dal 26/01/2006 TM 7224/06 (n. 7692.1/2006)”*; *“Tabella di variazione del 25/01/2006 protocollo n. MC0007224 in atti dal 25/01/2006 (n. 7224.1/2006)”*; *“Impianto meccanografico del 06/08/1976”.*

o **Foglio 56 Particella 1651:**

Qualità Area Urbana, Superficie 02 are 97 centiare.

Dati derivanti da: *“Frazionamento del 19/01/2001 protocollo n. MC0007671 in atti dal 19/01/2011 presentato il 19/01/2001 (n. 7671.1/2011); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 56 particelle 1437–*

1439–1563–1565–1570; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 56 particelle 1636–1637–1638–1639–1640–1641–1642–1643–1644–1645–1646–1647–1648–1649–1650”.

Identificativo catastale precedente: Foglio 56 Particella 1570, con i dati derivanti da: “Variazione d’ufficio del 12/07/2010 protocollo n. MC0097358 in atti dal 12/07/2010 Iscr di part al CT Ist 97335 (n. 1542.1/2010)”; “Tabella di variazione del 27/01/2009 protocollo n. MC0013196 in atti dal 27/01/2009 Bonifica identificativo catastale (n. 392.1/2009)”; “Variazione d’ufficio del 04/03/2008 protocollo n. MC0038107 in atti dal 04/03/2008 Pass di foglio di partici st 37194/08 (n. 3256.1/2008)”; “Tipo mappale del 21/01/2008 protocollo n. MC0006983 in atti dal 21/01/2008 (n. 6983.1/2008)”.

Identificativo catastale precedente: Foglio 56 Particella 300, con i dati derivanti da: “Variazione d’ufficio del 26/01/2006 protocollo n. MC0007929 in atti dal 26/01/2006 TM 7224/06 (n. 7692.1/2006)”; “Tabella di variazione del 25/01/2006 protocollo n. MC0007224 in atti dal 25/01/2006 (n. 7224.1/2006)”; “Impianto meccanografico del 06/08/1976”.

Pertanto, come già riportato in precedenza, la **Superficie catastale complessiva è pari a mq (419 + 297) = mq 716.**

Gli immobili risultano catastalmente intestati a *****, con Sede in *****, Proprietà per 1/1.

Pertanto non risulta l’esistenza di comproprietari e/o di usufruttuari.

Infine per una migliore comprensione dei luoghi si rimanda agli stralci di Mappe Catastali del Foglio 56 del Comune di Macerata, dove gli immobili in questione sono stati evidenziati in giallo (v. *Allegato 7 – Stralci Mappe Catastali con individuazione degli immobili in questione*).

1.3 Accessi

Riguardo all’**accesso agli immobili** – di cui alla **lettera c)** del quesito – si evidenzia che entrambi gli immobili (Particelle 1650 – 1651) non sono direttamente accessibili da Via Fonte Maggiore, in quanto bisognerebbe attraversare altre proprietà.

Tuttavia lo scrivente ritiene che tale circostanza non debba essere considerata come problematica, in quanto l'edificazione su tale terreno è possibile solo mediante un *“intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto”*.

Ciò significa che tale terreno è parte di un complesso ben più ampio di terreni, sui quali verrà realizzato un unico complesso edilizio, dotato naturalmente di accessi, viabilità, verde, parcheggi, etc.

1.4 Situazione igienico sanitaria

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

1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

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

1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie

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

1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

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

Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 15/12/2018 con il n. 148 (v. *Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.148 del 15/12/2018*), risulta che:

- l'area identificata in Catasto al **Foglio 56** con **porzione della Particella 1650** e con **l'intera Particella 1651**, ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto, relativo a "**zona residenziale di espansione**", con prescrizioni particolari, denominato "**PCL 14**", adottato con atto di Consiglio Comunale n. 01 del 18/01/2010 e approvato definitivamente con atto di Consiglio Comunale n. 56 del 29/06/2010, regolata dagli Articoli 1 – 3 – 5 – 7 – 13 – 19 – 49 – 55 – 60 delle Norme Tecniche di Attuazione, intervento mai convenzionato;
- l'area identificata in Catasto al **Foglio 56** con **porzione della Particella 1650** e con **l'intera Particella 1651**, ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto, relativo a "**zona residenziale di espansione**", con prescrizioni particolari, denominato "**PCL 14**" oggetto di una variante urbanistica al PRG ai sensi della L.R. 34/1992 finalizzata all'attuazione di un progetto di social housing adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 31/01/2012 e adottata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 05/06/2012 e mai approvata;
- l'area identificata in Catasto al **Foglio 56** con **porzione della Particella 1650**, ricade all'interno del limite di "**zona di recupero**", di progetto, denominato "**Z1**", regolata dagli Articoli 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 60 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- l'area identificata in Catasto al **Foglio 56** con **porzione della Particella 1650**, è indicata come "**zona residenziale di risanamento e ristrutturazione**", denominato "**Z1**", regolata dagli Articoli 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si procede, dapprima, riportando alcuni stralci dell'Articolo 19 delle N.T.A. sopra richiamato per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la **“Zona Residenziale di Espansione, Prescrizione particolare PCL 14”**.

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

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

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

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

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

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

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

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

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

ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15 \text{ ml}$

ml 10 per strade con larghezza $1 > 15 \text{ ml}$

[.....]

Prescrizioni particolari:

PCL 14 (Fonte Maggiore):

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 12.133 mq

Vft - Volumetria fuori terra: 14.000 mc

H - Altezza Massima: 10,60 ml per edifici a tre piani f.t.

*Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade
in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un
minimo di ml.5;*

Sp - Dotazione standards

Pp - Parcheggi pubblici 460 mq

Vp - Verde pubblico 2.983 mq

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp), attestata in prossimità di via Fonte Maggiore ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo.

La pericolosità media è stata assegnata in considerazione della copertura colluviale che può superare i 6.00m di profondità ed in relazione all'acclività del terreno abbastanza accentuata; tali fattori potrebbero risultare determinanti per il ricorso sistematico a fondazioni profonde ed eventualmente per la predisposizione di sistemi preventivi di stabilizzazione del terreno.

La pericolosità alta è stata assegnata in via previsionale alla zona del fossato esterna all'area per indicare la potenziale necessità di dover eseguire opere di stabilizzazione delle sponde nel caso in cui si riavviasse l'erosione delle stesse; in ogni caso, se nelle loro vicinanze si dovessero eseguire opere di urbanizzazione, sarà opportuno predisporre interventi di consolidamento delle sponde medesime e di regimazione delle acque del fossato.

Ad ogni modo si consiglia di continuare le letture inclinometriche fino al mese di febbraio 2007 in modo da completare l'anno di monitoraggio.

Si procede, poi, riportando alcuni stralci dell'Articolo 4 delle N.T.A. sopra richiamati per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la **“Zona di Recupero”**.

ART. 4 - ZONE DI RECUPERO

Il PIANO - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua con apposita simbologia le Zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Tali Zone di recupero (Z) sostituiscono, modificandole e/o integrandole, quelle individuate con delibera consiliare N. 32 dell'11/3/1980.

La perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti si intende inclusiva della simbologia della relativa zona di recupero.

Si procede, infine, riportando alcuni stralci dell'Articolo 16 delle N.T.A. sopra richiamato per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la **“Zona di Risanamento e ristrutturazione”**.

ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero.

L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Con esclusione degli edifici compresi nelle Zone di Recupero Z1 (Borgo San Giuliano), Z9 (Corso Cavour), Z13 (Palazzaccio) e Z14 (C.so Cairoli) l'intervento

edilizio diretto ammette anche la ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo nel rispetto e nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto della volumetria esistente.

I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero isolato così come zonizzato nelle planimetrie di PIANO, possono prevedere - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici:

- il Piano di Recupero, rilevata la densità fondiaria media dell'isolato, individua gli edifici la cui densità fondiaria risulta inferiore a quella media e che necessitano di adeguamenti dimensionali, nonché le eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni;*
- negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come Indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato;*
- a seguito di tali operazioni la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato non deve comunque superare del 20% quella preesistente;*
- l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona;*
- la dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. N. 1444/68.*

Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 5 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità.

I Piani di Recupero limitati a porzioni di isolato o a singole aree e immobili non possono prevedere densità fondiarie superiori a 5 mc/mq o al 70% della densità fondiaria preesistente.

I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

Per tutti gli altri Articoli, richiamati nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.148 del 15/12/2018, si rimanda all'allegato stralcio delle NTA (v. Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA).

Si conclude evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree in questione non risultano gravare vincoli,

come da “*Variante parziale al Piano Regolatore Generale*”, in vigore dal 03/05/2018.

Tale mancanza di vincoli è stata confermata:

- o sia dal confronto con l’Ufficio Urbanistica del Comune di Macerata, dove i Tecnici comunali hanno confermato che sulle aree in questione non risultano insistere vincoli di alcun tipo;
- o sia dall’ufficiale riscontro nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica (v. *Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.148 del 15/12/2018*), dove non c’è traccia alcuna della presenza di vincoli.

1.8 Stato coniugale del fallito

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

1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali

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

2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Quesito:

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

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

Dato che in questo caso ricorre quanto previsto dal Comma 2 dell'Articolo 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente, come detto in precedenza, ha presentato al Comune di Macerata una “*Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica*” (depositata il 04/12/2018 con prot. 95581 ed integrata il 14/12/2018 con prot. 99056) e tale Certificato veniva rilasciato dal Comune di Macerata in data 15/12/2018 con il n. 148 (v. *Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.148 del 15/12/2018*).

2.1 Allocazione delle Particelle catastali all'interno della zonizzazione del Piano Regolatore Generale

Il sottoscritto ha redatto una sovrapposizione tra lo stralcio di Mappa Catastale del Foglio 80 del Comune di Macerata (v. *Allegato 7 – Stralcio Mappa Catastale con individuazione degli immobili in questione*) e la “*Variante parziale al Piano Regolatore Generale*” in vigore dal 03/05/2018 (v. *Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione*), in modo da individuare la destinazione di piano delle particelle catastali in oggetto sulla Zonizzazione del PRG.

Tale sovrapposizione ha, solo in parte, confermato quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (v. *Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.148 del 15/12/2018*), infatti:

- per quanto riguarda il terreno censito al Foglio 56 Particella 1651, avente una **Superficie Catastale pari a 297 mq**, esso ricade **interamente** nella **“Zona Residenziale di Espansione, Prescrizione particolare PCL 14”** e pertanto conferma quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica;
- per quanto riguarda, invece, il terreno censito al Foglio 56 Particella 1650, avente una **Superficie Catastale pari a 419 mq**, secondo lo scrivente esso risulta ricadere in parte (**di mq 357**) nella **“Zona Residenziale di Espansione, Prescrizione particolare PCL 14”** ed in minor parte (**di mq 62**) nella **“Zona di Recupero”**; pertanto non risulta, a parere dello scrivente, che la Particella 1650 ricada anche nella **“Zona di Risanamento e Ristrutturazione”**, come invece riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Tuttavia, visto che la Mappa Catastale ed il Piano Regolatore Generale sono redatti su due diverse basi grafiche che non consentono una perfetta sovrapposizione, si ritiene di adottare in toto quanto riportato nel *“Certificato di Destinazione Urbanistica n. 148 del 15/12/2018”*, attribuendo pertanto anche una minima superficie alla **“Zona di Risanamento e Ristrutturazione”** ipotizzabile nel 10% dell'estensione della Particella 1650.

Pertanto in conclusione le superfici complessive attribuibili a ciascuna zona urbanistica risultano le seguenti:

- ✓ **“Zona Residenziale di Espansione, PCL 14”**: mq 297 (pari all'intera Particella 1651) e mq 315 (porzione della Particella 1650), così per complessivi mq $(297 + 315) = \mathbf{mq\ 612}$;
- ✓ **“Zona di Recupero”**: **mq 62** (porzione della Particella 1650);
- ✓ **“Zona di Risanamento e Ristrutturazione”**: **mq 42** (porzione della Particella 1650).

2.2 Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto

Come riportato in precedenza, il “*Certificato di Destinazione Urbanistica n. 148 del 15/12/2018*” evidenzia che l’area sottoposta ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto, rientrante nella “*Zona residenziale di espansione*” e denominato “*PCL 14*”, è stata interessata da un’approfondita attività di progettazione, che risulta essere stata promossa dalla MAVE S.R.L.

Il progetto inizialmente interessava una superficie complessiva di mq 12’133 per una volumetria di mc. 14’000 e prevedeva l’edificazione di 5 lotti in due diverse tipologie di fabbricati (una prevedente edifici condominiali a tre piani più mansarda ed interrato, di altezza massima di m 10,60, distribuiti su quattro lotti ed una prevedente abitazioni a due piani più interrato, di altezza massima di m 7,40, distribuita su un unico lotto), un’area a verde pubblico di mq 3.035 e parcheggi aventi superfici di mq 476.

Il progetto venne adottato con atto di Consiglio Comunale n. 01 del 18/01/2010, approvato definitivamente con atto di Consiglio Comunale n. 56 del 29/06/2010, ma poi non fu mai convenzionato.

Successivamente, l’area fu oggetto di una variante urbanistica al PRG, ai sensi della L.R. 34/1992, finalizzata all’attuazione di un progetto di social housing riguardante almeno il 70% del volume edificabile.

Tale variante comportava l’aumento di mc 200 della cubatura ammessa, dell’altezza massima degli edifici da m 10,60 a m 12,40 al colmo, del numero di piani da tre a quattro e l’eliminazione, quale unità urbanistica edificabile, del lotto 5 con ripartizione della superficie fondiaria dello stesso tra i lotti 2, 3 e 4.

Essa non comportava modifiche agli standard del verde e dei parcheggi.

Tale variante fu adottata provvisoriamente con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 31/01/2012 per essere poi adottata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 05/06/2012.

Tuttavia non fu mai approvata con delibera del Consiglio Comunale ed è per tale motivo che le modifiche ai parametri urbanistici di zona proposte nella variante non sono mai state recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Fonte Maggiore.

Infatti, come già riportato in precedenza, nelle *“Prescrizioni particolari del PCL 14”* riportate nell’ *“Articolo 19 – Zone residenziali di espansione”* vi sono ancora riportati i parametri iniziali, sia relativamente alla volumetria pari a mc 14.000 (e non a mc 14.200 come proposto in variante), sia relativamente all’altezza massima di m 10,60 (e non di m 12,40 come proposto in variante).

Tutte le informazioni fin qui riportate sono riscontrabili e possono essere oggetto di approfondimento in apposito allegato, dove vengono riportate le delibere di adozione della variante urbanistica, il progetto iniziale adottato, approvato e costituito dai 5 lotti e, infine, il progetto di variante oggetto di sola adozione e costituito dai 4 lotti (v. *Allegato 8 – Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto “PCL 14”*).

Si evidenzia, infine, che sia nel progetto iniziale (ovvero quello adottato ed approvato dal Consiglio Comunale nel 2010), sia nel progetto di variante (adottato dal Consiglio Comunale nel 2012 ma non approvato), era compresa la Superficie di 716 mq della Particella 1570, la quale ultima ha generato le attuali Particelle 1650–1651 oggetto della presente perizia.

Pertanto ne deriva che entrambe le Particelle 1650–1651 rientrerebbero nella **“Zona Residenziale di Espansione, Prescrizione particolare PCL14”**, per una superficie complessiva pari a mq 716.

2.3 Consistenza dei volumi e delle superfici edificabili

Sulla base di quanto finora detto si può ora procedere con il calcolo delle volumetrie realizzabili.

Tale calcolo viene svolto per una superficie unica che comprende entrambe le Particelle 1650 – 1651, le quali si ricorda hanno una superficie complessiva pari a mq 716.

L'intera superficie di mq 716 potrebbe essere considerata interamente facente parte dell’ *“Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto denominato PCL14”*, come dimostrato nel paragrafo precedente e come risultante dai progetti presentati, adottati e/o approvati tra il 2010 ed il 2012.

Tuttavia nel calcolo delle consistenze dei volumi, lo scrivente, a fini cautelativi, adotta le indicazioni attualmente desumibili dal “*Certificato di Destinazione Urbanistica n. 148 del 15/12/2018*”, in quanto è l’atto amministrativo più aggiornato.

Su tale base viene attribuita una parte della superficie complessiva alla **Zona Residenziale di Espansione, PCL 14**, una parte alla “*Zona di Recupero*” ed una parte alla “*Zona di Risanamento e Ristrutturazione*”, in ragione delle seguenti superfici:

- ✓ “**Zona Residenziale di Espansione, PCL 14**”: mq 297 (pari all’intera Particella 1651) e mq 315 (porzione della Particella 1650), così per complessivi mq $(297 + 315) = \mathbf{mq\ 612}$;
- ✓ “**Zona di Recupero**”: **mq 62** (porzione della Particella 1650);
- ✓ “**Zona di Risanamento e Ristrutturazione**”: **mq 42** (porzione della Particella 1650).

Dalla distinzione appena riportata, deriva che **la superficie rientrante nell’ “Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto denominato PCL14” risulta essere soltanto quella pari a mq 612**, in quanto le superfici minori attribuite alla “*Zona di Recupero*” ed alla “*Zona di Risanamento e Ristrutturazione*” non possono presumibilmente essere inglobate nell’intervento assoggettabile alla “*Zona Residenziale di Espansione*”, visto lo sviluppo delle porzioni in questione e lo scomputo del rispetto delle distanze legali e dato che entrano in gioco zone urbanistiche aventi vocazioni e prescrizioni differenti.

Pertanto la potenzialità edilizia attribuibile alla superficie di mq 612, dovrà rispettare le prescrizioni urbanistiche relative all’intervento PCL14 (Art. 19 delle NTA), le quali vengono di seguito riportate:

Superficie territoriale: 12.133 mq
Vft - Volumetria fuori terra: 14.000 mc
H - Altezza Massima: 10,60 ml per edifici a tre piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade
in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un
minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards
Pp – Parcheggi pubblici 460 mq
Vp – Verde pubblico 2.983 mq

Dalla lettura degli indici urbanistici appena riportati si potrebbe desumere che l'Indice di fabbricabilità dell'intervento è pari al rapporto tra la Volumetria realizzabile (pari a mc 14'000) e la Superficie territoriale (pari a mq 12'133), ovvero:

$$\textit{Indice di fabbricabilità} = \frac{\textit{Volumetria realizzabile}}{\textit{Superficie territoriale}} = \frac{\textit{mc 14'000}}{\textit{mq 12'133}} = \mathbf{1,154 \frac{mc}{mq}}$$

Ciò significa che nella Superficie di mq 612 **può essere realizzata una volumetria pari a (mq 612 x 1,154 mc/mq) = mc 706,25.**

3 STATO DI POSSESSO

Quesito:

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

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Quesito:

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

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

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

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

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

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

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

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

- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- 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 numero T291036 del 23/01/2019, presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, e con numeri AP10049/2, AP10050/2, AP10051/2, AP10052/2, AP10053/2, AP10062/2 del 13/02/2019 presso lo sportello dell'ufficio provinciale territorio di Ascoli Piceno (*v. Allegato 9 – Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sugli immobili costituenti il Lotto C1*), 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 12/02/2002 – Reg. Generale n. 2088, Reg. Particolare n. 336

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: *05/02/2002*; Numero di repertorio: *68247/29042*; 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: *€ 2.582.284,50*; Totale: *€ 5.164.569,00*; Durata: *30 anni*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.1, Natura *C2 – Magazzini e locali di deposito*, Consistenza *181 mq*;

- Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.2, Natura A3 – *Abitazione di tipo economico*, Consistenza 8 vani;
- Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.4, Natura C2 – *Magazzini e locali di deposito*, Consistenza 286 mq;
- Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.82, Natura R – *Fabbricato rurale*;
- Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.1438, Natura T – *Terreno*.

Soggetti a favore: *****, Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1. Soggetti contro: *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Annotazione del 12/04/2007 – Reg. Generale n. 6188, Reg. Particolare n. 890

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*;
Data: 28/09/2006; Numero di repertorio: 198478/22346; Notaio: *Chessa Paolo*;
Codice fiscale: *CHS PLA 46R27 E783R*; Sede: *Corridonia (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: 336 del: 12/02/2002.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.72–38–62–100–68–39–40, Natura X – *Fabbricato*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: *Le Particelle oggetto del presente annotamento, meglio descritte nel Quadro “B”, derivano tutte dalle Particelle 300 Sub 1, Sub 2, Sub 4 censite al Foglio 56 del Catasto Fabbricati di Macerata e al Foglio 56 Particelle 82 e 1438 del Catasto Terreni di Macerata.*

Annotazione del 19/04/2007 – Reg. Generale n. 6733, Reg. Particolare n. 1089

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*;
Data: *20/09/2006*; Numero di repertorio: *198387/22306*; Notaio: *Chessa Paolo*;
Codice fiscale: *CHS PLA 46R27 E783R*; Sede: *Corridonia (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: *336*
del: *12/02/2002*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.28-34-35-36-58-71-
73-74-76-91-98-56-93, Natura *X – Fabbricato*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *B******, Relativamente a
tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *******, Relativamente a tutte
le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: *Le Particelle oggetto del presente annotamento,*
meglio descritte nel Quadro "B", derivano tutte dalle Particelle 300 Sub 1, Sub
2, Sub 4 censite al Foglio 56 del Catasto Fabbricati di Macerata e al Foglio 56
Particelle 82 e 1438 del Catasto Terreni di Macerata.

Annotazione del 19/11/2008 – Reg. Generale n. 17796, Reg. Particolare n. 2318

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione*
autenticata; Data: *13/11/2006*; Numero di repertorio: *198836/22507*; Notaio:
Chessa Paolo; Codice fiscale: *CHS PLA 46R27 E783R*; Sede: *Corridonia (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: *336*
del: *12/02/2002*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.19-41-42-43-44-
45-46-48-49-50-53-54-66-67-86-94-95-106, Natura *X – Fabbricato*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *******, Relativamente a tutte
le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: *Le Particelle oggetto del presente annotamento, meglio descritte nel Quadro "B", derivano tutte dalle Particelle censite al Catasto Fabbricati di Macerata al Foglio 56 con le Particelle 300 Sub 1, Sub 2 e Sub 4 e al Catasto terreni di Macerata al Foglio 56 con la Particella 82 e 1438.*

Annotazione del 21/01/2009 – Reg. Generale n. 1152, Reg. Particolare n. 216

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *22/02/2007*;

Numero di repertorio: *199789/22952*; Notaio: *Chessa Paolo*; Codice fiscale: *CHS PLA 46R27 E783R*; Sede: *Corridonia (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: *336* del: *12/02/2002*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.27-31-51-52-60-55-63-64-65-70-75-77-87-88-89-90-99-101-102-103, Natura *X – Fabbricato*;

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: *Le Particelle oggetto del presente annotamento, meglio descritte nel Quadro "B", derivano tutte dalle Particelle censite al Catasto Fabbricati di Macerata al Foglio 56 con la Particelle 300 Sub 1, Sub 2, Sub 4, e al Catasto terreni di Macerata al Foglio 56 con le Particella 82 e 1438.*

Annotazione del 03/02/2009 – Reg. Generale n. 1773, Reg. Particolare n. 356

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

autenticata; Data: *25/03/2008*; Numero di repertorio: *202428/24352*; Notaio: *Chessa Paolo*; Codice fiscale: *CHS PLA 46R27 E783R*; Sede: *Corridonia (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: *336*
del: *12/02/2002*;

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.105–107–108, Natura
X – Fabbricato;

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *****, Relativamente a tutte
le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *****, Relativamente a tutte le
unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: *Il fabbricato in cui sono comprese l'unità immobiliare
in oggetto sono state edificate sull'area distinta nel Catasto Fabbricati di
Macerata al Foglio 56 con le Particelle 300 Sub 1 – 2 e 4, ed al Catasto Terreni di
Macerata al Foglio 56 con le Particelle 82 e 1438.*

Annotazione del 06/06/2016 – Reg. Generale n. 7073, Reg. Particolare n. 959

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione
autenticata*; Data: *19/10/2006*; Numero di repertorio: *198645/22416*; Notaio:
Chessa Paolo; Codice fiscale: *CHS PLA 46R27 E783R*; Sede: *Corridonia (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:
336 del: *12/02/2002*;

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.56 Part.300 Sub.29–69, Natura *X*
– Fabbricato;

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *****, Relativamente a tutte
le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *****, Relativamente a tutte
le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

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

Le unità immobiliari in oggetto (Fig.56 Part.1650–1651) sono derivate dalla soppressione della Particella 1570 del Foglio 56, la quale ultima è stata frazionata dalla Particella 300 del Foglio 56.

Essendo la Particella 300 del Foglio 56 gravata dall'Ipoteca Volontaria in questione, anche le Particelle 1650 – 1651 sono indirettamente gravate dall'Ipoteca Volontaria, trascritta il 12/02/2002 al R.G.2088 ed al R.P. 336 della Conservatoria di Macerata.

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

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

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

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

Unità negoziale n.1:

- *Macerata, Fig.29 Part.732 Sub.39–43–44, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fig.29 Part.733 Sub.16–18–33, T – Terreno;*
- *Macerata, Fig.56 Part.300 Sub.63–64–65–73–77, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fig.56 Part.300 Sub.87–145, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fig.56 Part.300 Sub.101, T – Terreno;*
- *Macerata, Fig.56 Part.300 Sub.137–142–143, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fig.29 Part.757 Sub.15, PF – Porzione di bene futuro;*
- *Macerata, Fig.29 Part.763 Sub.25–27–29–30, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fig.29 Part.785 Sub.57, C2 – Magazzini e locali di deposito;*
- *Macerata, Fig.29 Part.785 Sub.107, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;*
- *Macerata, Fig.29 Part.613–657–670–694–701–705–715–717–726–728–730, T – Terreno;*
- *Macerata, Fig.56 Part.1650–1651, T – Terreno;*
- *Macerata, Fig.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 sia della "*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*" (Iscrizione del 12/02/2002, R.G. 2088 R.P. 366), sia del "*Atto giudiziario della Sentenza dichiarativa di fallimento*" (Trascrizione del 19/12/2018, R.G. 14623 R.P. 10764).

Per un totale di spesa, a carico dell'acquirente, stimato in **€ 800,00 necessari alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** insistenti

sull'immobile oggetto della presente relazione peritale.

5 STIMA DELL'IMMOBILE

Quesito:

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

- Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;

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

Sulla base delle considerazioni riportate nei precedenti paragrafi, il compendio immobiliare che si valuta è costituito da un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Macerata al **Foglio 56 Particelle 1650–1651**, avente una **Superficie Catastale pari a complessivi mq (419 + 297) = mq 716** ed avente una **capacità edificatoria pari a (1,154 mc/mq x 612 mq) = 706,25 mc**.

Pertanto, con la potenzialità edificatoria di tale terreno, nell' *“Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto denominato PCL14”* potrà essere realizzato un fabbricato avente destinazione residenziale che, ipotizzando un'altezza di interpiano di 3,00 metri, potrebbe avere una **superficie complessiva pari a (mc 706,25 / 3,00 m) = 235,4 mq abitativi**, i quali potrebbero svilupparsi su due piani, ciascuno di (235,4 / 2) = 117,70 m.

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

Dato atto che la Superficie Utile Lorda (SUL) realizzabile risulta pari a 235,4 mq, come sopra calcolata, si possono fare le seguenti considerazioni:

- o Incidenza vani scala e parti comuni: 8%;
- o Superficie commerciale residua: 235,4 mq – (8% di 235,4 mq) = 216,57 mq.

La superficie utile lorda abitativa, così determinata, va incrementata con quella degli accessori, opportunamente ragguagliati:

- incidenza ipotizzata della superficie dei balconi mediamente realizzabili in corrispondenza della SUL determinata: 15%;
- coefficiente di ragguaglio dei balconi: 0,50;
- incidenza ipotizzata della superficie dei garage mediamente realizzabili in corrispondenza della SUL: 50%;
- coefficiente di ragguaglio dei garage: 0,50;

giungendo così alla determinazione della superficie commerciale finale, calcolata come a seguire:

$$Sf = mq\ 216,57 \times (1 + 15\% \times 0,50 + 50\% \times 0,50) = mq\ 286,96$$

Eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale dotate di ottime finiture, analogamente localizzate sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione dei servizi, è attestato, al nuovo, mediamente in 1'500,00 – 2'300,00 €/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 Semicentrale comprendente: Rione Pace, Borgo San Giuliano, Contrada Pace, Contrada Santo Stefano, Via Fonte Maggiore, Contrada Morica, Contrada Alberotondo”* del Comune di Macerata (v. Allegato 10 – 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 2'000,00 €/mq, ovvero di poco superiore alla media rispetto al range indicato dall’OMI.

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

$$V_f = 286,96 \text{ mq} \times 2'000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 573'920,00}$$

Tenuto conto:

- delle caratteristiche dell'edificio da immettere sul mercato, con finiture di tipo medio-alto, il cui costo di intervento, comprensivo degli oneri riflessi quali Progettazione, Direzione dei Lavori, Calcoli statici, Collaudo, Oneri di urbanizzazione, ecc. è mediamente attestato, in €/mq. 1'200,00;
- delle superfici da assumere a riferimento:
 - Superfici abitazioni e corpi scala = mq 235,40;
 - Superfici balconi = mq (216,57 x 15%) = mq 32,49;
 - Superfici garage = mq (216,57 x 50%) = mq 108,29;
- del costo delle sistemazioni esterne (muri di contro-terra, muretti di recinzione, cancelli, marciapiedi, sistemazione del terreno) valutabili a corpo in € 25'000,00;
- del costo delle opere in verde e arredi esterni valutabili a corpo in € 10.000,00;

così per un totale come alla tabella a seguire:

Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Costo complessivo (€)
Superficie abitazioni e corpi scala	235,40	1'200,00	282'480,00
Superficie balconi	32,49	600,00	19'494,00
Superficie garage	108,29	600,00	64'974,00
Sistemazioni esterne			25'000,00
Opere in verde e arredi urbani			15'000,00
		SOMMANO	406'948,00

- degli oneri di preammortamento dell'investimento consistente nell'esposizione economica relativa all'acquisto del terreno (X) ed al costo di costruzione (€ 406'948,00), valutato in ragione media del periodo per progettare, realizzare l'immobile e porlo sul mercato (anni 4/2 = 2 anni), così per anni due al tasso di interesse passivo ottenibile da prestito bancario, quest'ultimo valutabile, tenuto conto degli oneri connessi, nell'5% reale annuo, così per un onere pari a € [(406'948,00 + X) x 2 x 5%];
- dell'utile di impresa sulla movimentazione del capitale (406'948,00 + X) che ritrarrebbe un operatore medio che presta la sua opera manageriale per la realizzazione dei fabbricati (stimata per anni 4), che congiuntamente ad una valutazione del rischio di impresa si ritiene attestato nell'ordine del 25% della movimentazione così per € [(406'948,00 + X) x 25%];

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

$$\begin{aligned} \text{€ } 573'920,00 &= (\text{€ } 406'948,00 + X) + [(\text{€ } 406'948,00 + X) \times 2 \times 5\%] + \\ &+ [(\text{€ } 406'948,00 + X) \times 25\%]; \end{aligned}$$

da cui con semplici operazioni si perviene a:

$$X \text{ (valore del terreno)} = (\text{€ } 573'920,00 - \text{€ } 406'948,00) / 1,35;$$

e quindi:

$$X = 166'972,00 / 1,35 = \text{€ } 123'682,96;$$

pertanto, in c.t.:

$$V = \text{€ } 123'700,00.$$

Lo scrivente ritiene che al valore appena calcolato non debba essere aggiunto nessun altro valore relativo agli eventuali spazi esterni adibiti a corti esterne e/o a parcheggi, in quanto queste superfici aggiuntive saranno presumibilmente a servizio dell'intero *“Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto denominato PCL14”* e pertanto contribuiranno direttamente al valore unitario al mq della Superficie Utile Lorda dei mq abitativi.

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare è pari a **€ 123'700,00**.

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

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad € **123.700,00**.

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 € (123.700,00 x 10%) = € **12.370,00**;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: **decurtazione dello 0%**, in quanto il compendio immobiliare è semplicemente costituito da terreno in condizioni ordinarie;
- c) per lo stato di possesso: **decurtazione dello 0%**, in quanto l'immobile risulta non utilizzato da alcun soggetto;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: **decurtazione stimata pari ad € 800,00**;
- e) per necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi: per rifiuti di qualsiasi genere, anche nocivi e tossici come reperibili/occultati in terreni non coltivati da anni si prevede una **decurtazione del 5%** pari ad € (123.700,00 x 5%) = € **6.185,00**;
- f) per altri oneri e pesi: **nessuna decurtazione**;

si perviene alla valutazione di:

$$V = € 123.700,00 - € 12.370,00 - € 800,00 - € 6.185,00 = € 104.345,00$$

in cifra tonda: € 104.300,00

Si giunge pertanto ad una valutazione complessiva del terreno edificabile in Località "Fonte Maggiore" pari ad € 104'000,00.

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

“Terreno edificabile sito nel Comune di Macerata in Località “Fonte Maggiore”, in prossimità di Via Fonte Maggiore a poche centinaia di metri dalle mura del centro storico.

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

- *Foglio 56, Particella 1650, Qualità Area Urbana, Superficie 04 are 19 centiare;*
 - *Foglio 56, Particella 1651, Qualità Area Urbana, Superficie 02 are 97 centiare.*
- Confinante: a Sud con corte esterna di edificio censito con la Particella 300; a Nord con terreni censiti con le Particelle 1637–1638 del Foglio 56, entrambe di Proprietà della Sig.ra *****; ad Est con la Particella 83 di Proprietà dei *****, *****, ***** ad Ovest con la Particella 1643 di Proprietà dei Sig.ri ***** *****, Z*****; salvo se altri o variati.”*

Valutazione = € 104.300,00 (diconsi Euro centoquattromilatrecento/00).

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)