

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 C7 – Magazzino ed Area urbana

Foglio 56 Particella 300 Subalterni 87 – 101

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	15
1.2 Dati catastali	18
1.3 Accessi.....	19
1.4 Situazione igienico sanitaria.....	19
1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	20
1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie	20
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	37
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	40

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti	43
Allegato 2: Fascicolo fotografico relativo alle unità immobiliari costituenti il Lotto C7	52
Allegato 3: Provenienza catastale dell'immobile in questione: Atto di compravendita R.P. 11322 R.G. 15915 del 12/12/2001	67
Allegato 4: Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare appartenente al Lotto C7	71
Allegato 5: Elaborato planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto C7	73
Allegato 6: Visure catastali storiche degli immobili costituenti il Lotto C7	77
Allegato 7: Estratto di mappa catastale dell'edificio a cui appartiene il Lotto C7	84
Allegato 8: Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto C7	86
Allegato 9: Regolamento condominiale e Tabelle millesimali del complesso residenziale a cui appartiene il Lotto C7	91
Allegato 10: Riparto preventivo 2019 e Riparti consuntivi 2018 e 2017	109
Allegato 11: Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato	118
Allegato 12: Mail ricevuta dal Comune di Macerata in merito alla richiesta di accesso pratica edilizia ante incendio	131
Allegato 13 – Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni e annotazioni gravanti sul fabbricato a cui appartiene il Lotto C7	134
Allegato 14 – Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse	168

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); **fc)** file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;
- m. alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;
- n. produca se occorre certificato di destinazione urbanistica;

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno riferimento al Fallimento della Ditta "*****." con sede a ***** e Codice Fiscale *****. Ricadendo essi in due distinti Comuni, sono stati soggetti a due diverse trascrizioni della sentenza dichiarativa di fallimento, in particolare: sugli immobili ricadenti nel Comune di Porto Sant'Elpidio incombe la Nota di Trascrizione predisposta dallo scrivente e presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo dell'Agenzia delle Entrate il 17/12/2018 con R.G. 9700 e R.P. 7032; mentre

sugli immobili ricadenti nel Comune di Macerata incombe la Nota di Trascrizione pure predisposta dallo scrivente 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 immobili in diversi lotti a seconda della località e del fabbricato a cui appartengono, nonché della loro tipologia.

Nella presente relazione lo scrivente procede ora con la trattazione del Lotto C7 costituito dalle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al:

- ✓ **Foglio 56 Particella 300 Subalterno 87, Magazzino (Categoria C/2);**
- ✓ **Foglio 56 Particella 300 Subalterno 101, Area urbana;**

rispondendo ai quesiti come sopra formulati.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO C7 – Magazzino ed Area urbana Foglio 56 Particella 300 Subalterni 87 – 101

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;*

Gli immobili in questione censiti al Foglio 56 Particella 300 Subalterni 87 – 101, costituenti il presente Lotto C7, sono siti nel Comune di Macerata in Via Fontemaggiore al numero civico 49 e consistono in un magazzino (Categoria C/2) con adiacente aiuola di proprietà (Categoria Area urbana), collocati al Piano Terra di un ampio complesso residenziale.

Essi risultano interamente intestati alla “*****.” (con sede in ***** d******) e pertanto l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà dei beni.

Per una migliore comprensione della descrizione che segue, si rimanda alla documentazione fotografica, completa sia di foto esterne dell'intero complesso residenziale, sia di foto relative agli immobili in oggetto, allegata alla presente relazione peritale (v. *Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo alle unità immobiliari costituenti il Lotto C7*).

Il più ampio complesso, di cui fa parte l'immobile in questione, è ubicato in Località Fontemaggiore, nelle adiacenze del centro storico del Comune di Macerata, e più precisamente a Nord dello stesso. Dista, infatti, un centinaio di metri da Viale Giacomo Leopardi, che costeggia le mura storiche del centro della città.

In particolare 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 fabbricato che ricomprende gli immobili in questione, avente una destinazione residenziale, è composto da tre distinte porzioni, ciascuna caratterizzata da due piani fuori terra, unite tra di loro da un unico piano seminterrato contenente le unità immobiliari adibite a fondaci e ad autorimesse.

Tali porzioni di fabbricato hanno finitura esterna per lo più in mattoni a faccia vista ed in minor parte intonacata al civile e tinteggiata. Talvolta la finitura in intonaco e tinteggiatura è utilizzata come fascia marcapiano.

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato gettato in opera, mentre i solai sono in parte realizzati con pannelli di cemento armato precompresso (relativamente al solaio che separa il Piano Seminterrato dal Piano Terra) ed in parte in latero-cemento (relativamente agli altri solai di interpiano ed al solaio di copertura). Il manto di copertura è in coppi.

Il fabbricato in questione può considerarsi di recente costruzione in quanto risulta essere stato realizzato tra il 2003 ed il 2006 dalla Ditta "*****.", la quale, dopo aver acquisito nel Dicembre del 2001 il preesistente fabbricato, ha provveduto alla sua completa demolizione e ricostruzione.

Lo stato di manutenzione generale delle facciate esterne dell'intero complesso immobiliare risulta essere soddisfacente per tutte le porzioni di cui si compone il fabbricato.

Su Via Fonte Maggiore insiste un ingresso dotato di cancello pedonale che è comune ai numeri civici 49 – 51 – 53 – 55 – 57 – 59 – 61 – 63 – 65 – 67 – 69. Infatti tale cancello apre ad un percorso pedonale condominiale che serve molte delle unità immobiliari insistenti al Piano Terra del complesso residenziale.

A tale percorso pedonale condominiale è adiacente l'immobile censito al Subalterno 101 come area urbana e di fatto adibita ad aiuola. Tale spazio è definito da un muretto, sormontato da soglie in travertino, che separa l'aiuola dal percorso pedonale condominiale. L'aiuola è completa di arbusti di diversa tipologia, oltre a pietre decorative, il tutto in ottimo stato.

Continuando sul percorso pedonale condominiale e costeggiando la suddetta aiuola, si giunge ad una scalinata anch'essa condominiale che permette l'accesso ad un ulteriore spazio comune su cui insiste l'ingresso all'immobile censito al Subalterno 87 come magazzino. Tale ingresso è al numero civico 49 ed è caratterizzato da una vetrina, di grandi dimensioni con telaio in alluminio.

Attraverso tale vetrina, si accede al magazzino in questione che è caratterizzato da un unico locale di grandi dimensioni, oltre ad un bagno con annesso anti-bagno.

Il locale principale, oltre alla grande vetrina di ingresso, è dotato di due finestre del tipo a vasistas, anch'esse in alluminio. Anche il bagno è dotato di una finestra avente stesse caratteristiche.

Si evidenzia che il subalterno 87, censito come magazzino, ed il subalterno 101, censito come area urbana, sono tra di loro adiacenti; tuttavia essendo posizionati su due distinti livelli, essi non sono direttamente accessibili l'uno dall'altro, ma sono facilmente ed unitamente fruibili con l'utilizzo della scalinata sopra descritta.

1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini

Per quanto concerne ***la provenienza*** - di cui alla ***lettera a)*** del quesito - dalle ricerche effettuate risulta che la Ditta "*****" (con Sede a ***** del ***** , Codice Fiscale *****) ha realizzato l'intero complesso immobiliare sito in Località Fontemaggiore e censito alla Particella 300 del Foglio 56, a cui appartengono il magazzino e l'aiuola costituenti il presente Lotto. Tale complesso immobiliare risulta essere stato realizzato tra il 2003 ed il 2006 mediante demolizione di preesistente fabbricato e successiva ricostruzione.

Alla Ditta “*****” la proprietà era pervenuta mediante atto di compravendita a rogito Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Numero di repertorio 68002/28891, trascritto a Macerata il 12/12/2001 al n. 11322 di Registro Particolare ed al n. 15915 di Registro Generale).

Con tale atto di compravendita, la Sig.ra ***** (nata a ***** il ***** C.F. *****), la Sig.ra ***** (nata a ***** ***** C.F. P*****), il Sig. ***** (nato a ***** il ***** C.F. *****), vendevano alla “*****” (con Sede a ***** , Codice Fiscale *****) i seguenti immobili:

- o Catasto Fabbricati, Comune di Macerata, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 1, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza di 181 mq;
- o Catasto Fabbricati, Comune di Macerata, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 2, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 8 vani;
- o Catasto Fabbricati, Comune di Macerata, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 4, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza di 286 mq;
- o Catasto Terreni, Comune di Macerata, Foglio 56 Particella 82, Natura R – Fabbricato rurale;
- o Catasto Terreni, Comune di Macerata, Foglio 56 Particella 1438, Natura T – Terreno.

Le informazioni fin qui riportate in merito alle provenienze catastali possono essere consultate nella Nota di Trascrizione R.P. 11322 R.G. 15915 del 12/12/2001 relativa all’atto di compravendita sopra descritto, reperita dal sottoscritto mediante Ispezione ipotecaria n. T17285 del 04/07/2018 (v. *Allegato 3 – Provenienza catastale dell’immobile in questione: Atto di compravendita R.P. 11322 R.G. 15915 del 12/12/2001*).

Per quanto concerne, invece, **l’ubicazione** - di cui alla **lettera a)** del quesito -, come ampiamente riportato nella descrizione dell’immobile, il magazzino e l’aiuola costituenti il presente Lotto C7 sono siti al numero civico 49 di Via Fontemaggiore del Comune di Macerata, al Piano Terra di un ampio complesso residenziale. Infatti mediante ingresso dotato di cancello pedonale ad anta battente (comune ai numeri civici 49-51-53-55-57-59-61-63-65-67-69) si accede ad un percorso pedonale condominiale, su cui insistono sia l’aiuola sia il magazzino.

Per quanto concerne **la superficie** - di cui alla **lettera a)** del quesito – dalla Planimetria Catastale del Subalterno 87 allegata alla presente relazione (v. *Allegato 4 – Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare appartenente al Lotto C7*), si può riferire, con tollerabile approssimazione, che il magazzino:

- ha una Superficie Interna Netta (SIN¹) pari a circa 62,00 mq;
- ha una Superficie Esterna Lorda (SEL²) pari a 74,00 mq;
- ha un'altezza pari a 2,70 metri.

Per quanto riguarda invece la superficie del Subalterno 101, dall'Elaborato Planimetrico allegato alla presente relazione (v. *Allegato 5 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto C7*), si può riferire, con tollerabile approssimazione, che l'aiuola ha una Superficie pari a circa 25,00 mq.

Le predette superfici saranno utilizzate nel successivo “*Capitolo 5 – Stima dell'immobile*” per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in questione.

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 C7*) e dai riscontri direttamente effettuati dallo scrivente, si può riferire che l'immobile in questione confina:

- ✚ a Nord e ad Ovest con gli spazi comuni condominiali, quali percorsi pedonali e scalinata, censiti al Foglio 56 Particella 300 Subalterni 6–148;
- ✚ ad Ovest con unità immobiliare di proprietà

, censito al Foglio 56 Particella 300 Subalterno 100;

¹ Per Superficie Interna Lorda (SIL), si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento, inclusi: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, i pilastri o le colonne, lo spazio interno di circolazione ed i condotti verticali.

² Per Superficie Esterna Lorda (SEL), si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali (misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento), inclusi lo spessore dei muri perimetrali, metà dello spessore delle mura contigue ai confinanti, i pilastri e/o le colonne, lo spazio di circolazione di scale e ascensori.

ad Est con unità immobiliare di proprietà
, censito al Foglio 56 Particella 300 Subalterno 132;

salvo altri.

1.2 Dati catastali

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

- Foglio 56, Particella 300, Subalterno 87, Zona Censuaria 1, Categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, Classe 10, Consistenza 62 mq, Superficie Catastale Totale 74 mq, Rendita Euro 188,92, Via Fontemaggiore SNC, Piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 22/06/2006 protocollo n. MC0066429 in atti dal 22/06/2006 COLL. DOCFA P.53920/06 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65573.1/2006);
- VARIAZIONE del 22/05/2006 protocollo n. MC0053920 in atti dal 22/05/2006 DIVISIONE – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2460.1/2006);

L'immobile in questione, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 87, deriva dagli originari Subalterni da 17 a 79 della stessa Particella 300.

- Foglio 56, Particella 300, Subalterno 101, Categoria “Area urbana”, Consistenza 25 mq, Via Fontemaggiore SNC, Piano T.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/08/2006 protocollo n. MC0081132 in atti dal 03/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3808.1/2006);

L'immobile in questione, Foglio 56 Particella 300 Subalterno 101, deriva dagli originari Subalterni 9 – 79 – 16 – 20 – 30 – 32 – 37 – 96 – 97 della stessa Particella 300.

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

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 Visure numeri T219692 e T220181 del 24/01/2019 (v. *Allegato 6 – Visure catastali storiche degli immobili costituenti il Lotto C7*).

Inoltre presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, sono stati reperiti anche l'Estratto di mappa, l'Elaborato planimetrico e l'Elenco dei subalterni relativi al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto (v. *Allegato 7 – Estratto di mappa catastale dell'edificio a cui appartiene il Lotto C7* ed *Allegato 8 – Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto C7*).

1.3 Accessi

Riguardo all'accesso all'unità immobiliare - di cui alla lettera c) del quesito - si evidenzia che l'accesso al magazzino ed all'aiuola costituenti il Lotto C7 in questione, avviene sulla Via Fontemaggiore al numero civico 49, mediante il passaggio attraverso cancello comune ad altri numeri civici e mediante percorso pedonale condominiale.

1.4 Situazione igienico sanitaria

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

1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Per quanto concerne la **lettera e)** del quesito, riguardante le eventuali **pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**, si precisa che l'intero complesso residenziale, censito alla Particella 300 del Foglio 56 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, è costituito da svariati Subalterni, alcuni dei quali sono accatastati come Bene Comune Non Censibile (v. *Allegato 8 – Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto C7*).

I Beni Non Censibili che sono Comuni anche ai Subalterni 87 – 101, oggetto della presente perizia, sono:

- o il Subalterno 6, che nell'Elenco Subalterni viene descritto come “*BCNC AI SUB 33-34-35-36-37-38-87-89-91-92-93-101-132-146 (SCALA PT PS1 – PERCORSO PEDONALE PT)*”;
- o il Subalterno 148, che nell'Elenco Subalterni viene descritto come “*BCNC AI SUB 87 – 89 – 132 – 149 (PERCORSO PEDONALE PT)*”.

Inoltre si precisa che l'intero complesso residenziale, censito alla Particella 300 del Foglio 56 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, si è costituito in un Condominio denominato “*Residence Fonte Maggiore*” ed è amministrato dal Geom. Paolucci Marco (iscritto all'ANACI al n° 8973).

Mediante la corrispondenza avvenuta con l'Amministratore condominiale, il sottoscritto ha reperito il “*Regolamento del Condominio – Residence Fonte Maggiore*” completo delle Tabelle Millesimali (v. *Allegato 9 – Regolamento condominiale e Tabelle millesimali del complesso residenziale a cui appartiene il Lotto C7*).

1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie

In riferimento alla **lettera f)**, circa le **spese condominiali ordinarie e straordinarie**, il sottoscritto ha avuto una corrispondenza con l'Amministratore Condominiale Geom. Paolucci Marco, al fine di individuare quali fossero le spese condominiali afferenti all'unità immobiliare in questione.

L'Amministratore ha trasmesso allo scrivente uno schema di “*Riparto preventivo Gestione Globale dal 01/01/2019 al 31/12/2019*”, nel quale sono state riportate le spese condominiali afferenti ad ogni singola unità immobiliare ancora intestata alla Ditta

Su tale Riparto relativo all'anno in corso, si può evincere che:

➤ sul Subalterno 87 gravano i seguenti importi:

- Spese Generali Palazzina A; Millesimi 16,310; Importo € 3,26;
- Spese Ingr. Pedonale Esterno A; Millesimi 28,000; Importo € 10,08;
- Spese Generali Condominio; Millesimi 12,523; Importo € 71,38;
- Spese Generali Complesso; Millesimi 12,523; Importo € 13,78;

➤ sul Subalterno 101 gravano i seguenti importi:

- Spese Generali Palazzina A; Millesimi 1,290; Importo € 0,26;
- Spese Generali Condominio; Millesimi 0,086; Importo € 0,49;
- Spese Generali Complesso; Millesimi 0,086; Importo € 0,09;

così per complessivi € (3,26 + 10,08 + 71,38 + 13,78 + 0,26 + 0,49 + 0,09) = € 99,34 gravanti sull'immobile in questione per la gestione ordinaria del condominio.

L'Amministratore Condominiale, in merito alle Spese ordinarie e straordinarie, scadute e non pagate, ha inviato allo scrivente la seguente documentazione:

➤ *“Riparto consuntivo Gestione Globale dal 01/01/2018 al 31/12/2018”* in cui si può riscontrare che:

▪ sul Subalterno 87 gravano i seguenti insoluti:

- Spese Ingr. Pedonale Esterno A; Millesimi 28,000; Importo € 13,57;
- Spese Generali Condominio; Millesimi 12,523; Importo € 65,62;
- Spese Generali Complesso; Millesimi 12,523; Importo € 120,22;

▪ sul Subalterno 101 gravano i seguenti insoluti:

- Spese Generali Condominio; Millesimi 0,086; Importo € 0,45;
- Spese Generali Complesso; Millesimi 0,086; Importo € 0,83;

così per complessivi € (13,57 + 65,62 + 120,22 + 0,45 + 0,83) = € 200,69;

➤ *“Riparto consuntivo Gestione Globale dal 01/01/2017 al 31/12/2017”* in cui si può riscontrare che:

▪ sul Subalterno 87 gravano i seguenti insoluti:

- Spese Generali Palazzina A; Millesimi 16,310; Importo € - 4,93;
- Spese Ingr. Pedonale Esterno A; Millesimi 28,000; Importo € 16,69;
- Spese Generali Condominio; Millesimi 12,523; Importo € 62,81;
- Spese Generali Proprietari; Millesimi 12,523; Importo € 45,08;

- sul Subalterno 101 gravano i seguenti insoluti:
 - Spese Generali Palazzina A; Millesimi 1,290; Importo € - 0,39;
 - Spese Generali Condominio; Millesimi 0,086; Importo € 0,43;
 - Spese Generali Proprietari; Millesimi 0,086; Importo € 0,31;
 così per complessivi € $(-4,93+16,69+62,81+45,08-0,39+0,43+0,31) = € 120,00$;

Le informazioni fin qui riportate in merito alle spese condominiali ordinarie, preventive dell'anno in corso e consuntive degli ultimi due anni, possono essere consultate negli allegati Riparti a firma dell'Amministratore condominiale (v. *Allegato 10 – Riparto preventivo 2019 e Riparti consuntivi 2018 e 2017*).

A conclusione del presente paragrafo, il sottoscritto CTU ritiene che l'eventuale futuro acquirente del Lotto in questione:

- ❖ presumibilmente affronterà una spesa annua di manutenzione ordinaria condominiale pari a circa € 140,00;
- ❖ dovrà versare l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia) che risultano pari ad € $(200,69 + 120,00) = € 320,69$. Tale somma verrà decurtata al valore venale dell'immobile in questione, per la determinazione del valore finale del Lotto.

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***, nel "*Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata, conseguente alla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 09.04.2018 di approvazione della "Variante parziale al PRG per rimodulazione PL 1 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)", l'area in cui insiste l'immobile ricade nella "*Zona di recupero Z1*" e nella "*Zona residenziale di risanamento e ristrutturazione*". Pertanto il fabbricato è sottoposto agli Artt. 4 e 16 delle N.T.A., che vengono di seguito integralmente riportati.

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.

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 fondiaria 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.

Tutte le informazioni riportate in merito all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, possono essere verificate e riscontrate negli allegati stralci del Piano Regolatore Generale e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (v. *Allegato 11 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*).

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 09/01/2019 presso il Comune di Macerata, in ordine alla **situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile** in questione, non è stato possibile prendere in esame il fascicolo relativo al complesso residenziale a cui appartiene il Lotto in questione, archiviato con la posizione 6183.

Infatti, il Comune con mail inviata in pari data, ha comunicato che “*si rappresenta che l'archivio comunale è stato interessato da un incendio in data 11/08/2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (Via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.FF. durante l'intervento di messa in sicurezza, mentre è possibile verificare i documenti, successivi a tale data, interessati dalla richiesta di accesso. Poiché al momento non è stata ancora eseguita la cernita del materiale incendiato non è dato sapere se i fascicoli di che trattasi, risultano recuperabili o meno; di conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti, né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio*”.

I dati finora riportati sono rinvenibili nell'allegata copia della mail ricevuta in data 09/01/2019 dal Tecnico Flavio Torresi del Comune di Macerata (*v. Allegato 12 – Mail ricevuta dal Comune di Macerata in merito alla richiesta di acceso pratica edilizia ante incendio*).

Pertanto non è stato possibile esaminare e prendere copia né delle Concessioni Edilizie e/o dei Titoli Edilizi Abilitativi, né dei titoli di Agibilità relativi all'intero complesso residenziale a cui il Lotto in questione appartiene.

Si è però potuto riscontrare che dalla data dell'incendio non è stata presentata alcuna pratica edilizia sul Subalterno costituente il Lotto in questione (Foglio 56 Particella 300 Subalterni 87 – 101) e pertanto si può confermare che non insistono sull'immobile delle pratiche edilizie in corso.

In ogni caso, dagli atti di compravendita tra la “*****.” (in qualità di costruttrice dell'intero complesso immobiliare) ed i privati che hanno acquistato dei beni ricadenti nello stesso fabbricato del Lotto in questione, si è riscontrato che:

- il fabbricato è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Comune di Macerata del Permesso di Costruire n. 33.666/2003 del 20/01/2004 e della Variante n. 145/2006 del 31/07/2006;
- la richiesta volta ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità è stata presentata al Comune di Macerata in data 03/08/2006, completa di tutti i documenti richiesti dalla legge per il suo rilascio; pertanto l'agibilità si intenderebbe rilasciata per silenzio-assenso.

Tali precisazioni vengono riportate soltanto a mero fine informativo, ma si sottolinea che lo scrivente non ha potuto verificare la situazione edilizio urbanistica, per le motivazioni sopra riportate.

Stante la comunicazione del Comune di Macerata – in merito all'impossibilità di reperire ed esaminare le pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il Lotto in questione – il sottoscritto ritiene che per verificare la conformità dell'immobile alla situazione edilizio urbanistica si debba necessariamente far riferimento alla Planimetria deposita al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata.

Infatti, nonostante il Catasto sia di natura “Non Probatoria”, nello specifico costituisce l’unica possibilità di riscontro della conformità dell’immobile, tenuto anche conto che la piantina catastale viene allegata obbligatoriamente alla pratica di agibilità ed in quella sede viene verificata la sua rispondenza al titolo edilizio.

Pertanto, in sede di sopralluogo e nella successiva fase di elaborazione della perizia, è stata controllata la conformità della Planimetria catastale (*v. Allegato 4 – Planimetria catastale relativa all’unità immobiliare appartenente al Lotto C7*) con lo stato di fatto riscontrato direttamente dallo scrivente, mediante sia delle misurazioni a campione sia della documentazione fotografica, entrambe effettuate in sede di accesso (*v. Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo alle unità immobiliari costituenti il Lotto C7*).

Sulla base di tale controllo, lo scrivente ritiene che lo stato attuale dell’immobile in questione è conforme a quanto depositato al Catasto e pertanto, per quanto detto in precedenza, debba considerarsi conforme anche alla situazione edilizio – urbanistica.

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 da oggetti di qualsiasi natura.

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 T291036 del 23/01/2019 e T134550 del 20/03/2019 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 13 – Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni e annotazioni gravanti sul fabbricato a cui appartiene il Lotto C7*), 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: ***** (con sede in *Ancona*, C.F. *****),

Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro: *****. (con sede in *****

C.F.*****), 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): ***** (con sede in *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

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

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

Soggetti contro (come nella formalità originaria): ***** (con sede in *San ******), 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): *****(con sede in *Ancona*, C.F. *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): ***** (con sede in *San ******), 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): *Banca delle Marche SPA* (con
sede in *Ancona*, C.F. *01377380421*), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il
diritto di Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San*
Benedetto del Tronto, C.F.*01576630444*), 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): ***** (con sede in
Ancona, *****), Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di
Proprietà per quota di 1/1.

Soggetti contro (come nella formalità originaria): ***** (con sede in *****
***** , C.F.***** , 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 (Fg.56 Part.300 Sub.87–101) – appartenendo all'intero complesso immobiliare censito al Foglio 56 Particella 300, ed essendo quest'ultimo stato costruito a seguito della demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato censito al Foglio 56 Particella 300 Sub.1-2-4 – sono indirettamente gravate dall'Ipoteca Volontaria, trascritta il 12/02/2002 al R.G.2088 ed al R.P. 336 della Conservatoria di Macerata;
- con l'Annotazione, trascritta il 21/01/2009 al R.G. 1152 ed al R.P. 216 della Conservatoria di Macerata, è avvenuta la Restrizione dei Beni gravati dall'originaria ipoteca che ha interessato anche gli immobili censiti al Fg.56 Part.300 Sub. 87–101;

Pertanto le unità immobiliari costituenti il Lotto in questione risultano non essere gravate dall'ipoteca finora trattata (R.G.2088 R.P.336 del 12/02/2002) e nessuna spesa dovrà essere affrontata dall'acquirente per cancellare tale iscrizione.

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

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Giudiziario*; Data: *15/02/2018*; 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 ******, Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: ***** (con sede in *****, C.F.*****),

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

Pertanto lo scrivente ritiene che il futuro eventuale acquirente dovrà effettuare unicamente la cancellazione della Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento (Trascrizione del 19/12/2018, R.G. 14623, R.P. 10764).

Per un totale di spesa, a carico dell'acquirente, stimato in **€ 400,00 necessari alla cancellazione della trascrizione fallimentare** insistente sull'immobile oggetto

della presente relazione peritale.

5 STIMA DELL'IMMOBILE

Quesito:

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

- Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;

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

Sulla base delle considerazioni riportate nei precedenti paragrafi, il compendio immobiliare che si valuta è costituito da:

- o un magazzino censito al Catasto Fabbricati di Macerata al **Foglio 56 Particella 300 Subalterno 87**, avente una superficie catastale totale di 74 mq;
- o un'area urbana censita al Catasto Fabbricati di Macerata al **Foglio 56 Particella 300 Subalterno 101**, avente una superficie catastale totale di 25 mq;

Ai fini della valutazione del Lotto in questione, lo scrivente non ha potuto procedere con il metodo più diffuso 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 Loc. Fonte Maggiore di Macerata;
- al tipo di contratto, ovvero quello delle compravendite recenti;
- alla destinazione d'uso al quale è adibito l'immobile, ovvero quella di magazzino e/o quella di aiuola;
- alla tipologia immobiliare ed edilizia, ovvero quella di un complesso residenziale di costruzione non lontana nel tempo;

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

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 coefficienti di ragguaglio (ovvero rapporti mercantili superficiali, definiti come rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale) in modo che le superfici secondarie come quella del magazzino e/o quella dell'aiuola vengano trasformate in 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 1'500,00 – 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 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 **2'000,00 € al metro quadro di superficie principale**, ovvero di poco superiore alla media rispetto al range indicato dall'OMI.

Per quanto riguarda la definizione dei rapporti mercantili superficiali, si possono adottare le seguenti percentuali:

- ✓ **percentuale pari al 50% per il magazzino**, sulla base delle caratteristiche e delle finiture;
- ✓ **percentuale pari al 15% per l'aiuola adiacente**;

Ciò significa che le Superfici secondarie del magazzino e dell'aiuola in esame, rispettivamente pari a mq 74,00 e mq 25,00, vengono trasformate in [(mq 74,00 x 50%) + (mq 25,00 x 15%)] = (mq 37,00 + mq 3,75) = **mq 40,75 di Superficie principale**.

Pertanto il valore di tale superficie risulterà pari a:

$$\begin{aligned} \text{Valore} &= \text{Superficie principale} \times \text{Prezzo al mq} = \\ &= \text{mq } 40,75 \times \text{€/mq } 2'000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 81'500,00}} \end{aligned}$$

In conclusione si può affermare che il **valore di stima dell'immobile in questione è pari ad € 81.500,00.**

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

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad € **81.500,00**.

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 € (81.500,00 x 10%) = € **8.150,00**;
- 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 € 400,00**;
- e) per necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi: **decurtazione dello 0%**, in quanto non è necessaria alcuna bonifica;
- f) per l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia) che risultano pari ad € **320,69**;
- 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:

$$V = € 81.500,00 - € 8.150,00 - € 400,00 - € 320,69 =$$

€ 72.629,31

in cifra tonda: € 72.600,00

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

“Porzione di fabbricato sita nel Comune di Macerata in Via Fonte Maggiore al numero civico 49, costituita da un magazzino e da un’adiacente aiuola di proprietà, collocati al Piano Terra di un ampio complesso residenziale.

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

- *Foglio 56, Particella 300, Subalterno 87, Zona Censuaria 1, Categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, Classe 10, Consistenza 62 mq, Superficie Catastale Totale 74 mq, Rendita Euro 188,92, Via Fontemaggiore SNC, Piano T.*
- *Foglio 56, Particella 300, Subalterno 101, Categoria “Area urbana”, Consistenza 25 mq, Via Fontemaggiore SNC, Piano T.*

Confinante: a Nord e ad Ovest con gli spazi comuni condominiali, quali percorsi pedonali e scalinata; ad Ovest con unità immobiliare di proprietà Branciarì Luciana e Calcagni Giorgio; ad Est con unità immobiliare di proprietà Angeletti Sergio; salvo altri.”

Valutazione = € 72.600,00 (diconsi Euro settantaduemilaseicento/00).

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)