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: ***MAVE S.r.l.****;*

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 B10

Magazzino: Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25 (Categoria C/2)

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato

(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)

SOMMARIO

A. PREMESSE 5

RISPOSTE AI QUESITI 13

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13

1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini 16
1.2 Dati catastali 21
1.3 Accessi 22
1.4 Situazione igienico sanitaria 22
1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni 23
1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie 23
1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico condominiale 24
1.8 Stato coniugale del fallito 25
1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali 26

2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE 27

3 STATO DI POSSESSO 30

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 31

5 STIMA DELL'IMMOBILE 46

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA 49

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti 52

Allegato 2: Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B10 61

Allegato 3: Provenienza catastale dell'immobile in questione 74

Allegato 4: Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare costituente il Lotto B10 92

Allegato 5: Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B10 94

Allegato 6: Elaborato planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B10 96

Allegato 7: Visura catastale storica dell'immobile costituente il Lotto B10 98

Allegato 8: Estratto di mappa catastale dell'edificio a cui appartiene il Lotto B10 101

Allegato 9: Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto B10 103

Allegato 10: Regolamento condominiale e Tabelle millesimali del condominio a cui appartiene il Lotto B10 106

Allegato 11: Corrispondenza con l'Amministratore condominiale Ing. Cavalieri Daniele 153

Allegato 12: Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato 157

Allegato 13 – Annesso 1: Permesso di costruire n. 6/2006 del 09/01/2006 195

Allegato 13 – Annesso 2: Denuncia di inizio di attività edilizia protocollo 27092 del 11/07/2007 207

Allegato 13 – Annesso 3: Denuncia di inizio di attività edilizia protocollo 25152 del 31/05/2010 226

Allegato 13 – Annesso 4 – Certificato di agibilità n.193/2007 del 19/11/2007 …… 241

Allegato 14: Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sull'immobile costituente il Lotto B10 ……..… 255

Allegato 15: Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse ……..…… 310

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 temine 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 (volture, allineamenti, rettifiche);

– in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA;

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

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.
Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della

sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.
Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- *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 giudiziali sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei

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

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

a. *prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
b. *comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*
c. *ove l'esecuzione fallimentare abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti 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, <u>non sospenda, in nessun caso,</u> 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 relazione peritale generale fanno riferimento al Fallimento della Ditta *"MAVE S.r.l."* con sede a San Benedetto del Tronto e Codice Fiscale 01576630444.

Ricadendo essi in due distinti comuni, sono stati oggetto di due diverse trascrizioni, predisposte dallo scrivente, della sentenza dichiarativa di fallimento, in particolare: per quanto agli immobili ricadenti nel Comune di Porto Sant'Elpidio la Nota di Trascrizione presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo dell'Agenzia delle Entrate il 17/12/2018 con R.G. 9700 e R.P. 7032; per quanto agli immobili

ricadenti nel Comune di Macerata la Nota di Trascrizione presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata dell'Agenzia delle Entrate il 19/12/2018 con R.G. 14623 e R.P. 10764.

Successivamente presso gli uffici competenti si procedeva con le visure, la richiesta di certificazioni e planimetrie, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

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

Nella presente relazione si procede ora con la trattazione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25**, **Magazzino (Categoria C/2) di catastali mq 4,** rispondendo ai quesiti come sopra formulati.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO B10

Magazzino Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25 (Categoria C/2)

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 (volture, allineamenti, rettifiche);

   – in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA;
c. *Accessi;*
d. *Situazione igienico sanitaria: se l'immobile è agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico-sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*
e. *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

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

L'immobile in questione, censito al Foglio 29, Particella 763, Subalterno 25, di catastali mq. 4, costituente il presente Lotto B10, è sito nel Comune di Macerata in Via Giovanni Palatucci n. 58 e consiste in un locale destinato a magazzino (Categoria C/2) posto al Piano Interrato di un ampio complesso residenziale.
Esso risulta interamente intestato alla "MAVE S.R.L." (con sede in San Benedetto del Tronto, C.F. 01576630444) e pertanto l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà del bene.

Per una migliore comprensione della descrizione che segue, si rimanda alla documentazione fotografica, completa sia di foto esterne dell'intero complesso residenziale, sia di foto relative all'immobile in oggetto, come allegata alla presente relazione peritale (*v. Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo all'unità immobiliare costituente il Lotto B10*).

Il più ampio complesso, di cui fa parte l'immobile in questione, è ubicato in Località Villa Potenza, più precisamente nella zona residenziale di recente espansione a Sud–Ovest della Località in questione, ed in prossimità del Supermercato *"Si con te"*. In particolare al complesso si accede da Via Giovanni Palatucci.

Il fabbricato che ricomprende il magazzino in questione, avente una destinazione residenziale, è composto da un unico corpo di fabbrica caratterizzato da due piani fuori terra, e da un piano interrato contenente le unità immobiliari adibite a magazzini e ad autorimesse e da un piano sottotetto non praticabile.

Il complesso condominiale è costituito da n. 8 fabbricati a schiera su due piani con alloggi autonomi sovrapposti ed un piano interrato destinato a garage e cantine.

Il fabbricato d'interesse ha finiture decorose con paramento per lo più in mattoni a faccia vista, così come i parapetti delle terrazze, mentre alcune porzioni del paramento sono intonacate al civile e tinteggiate così come le zone in corrispondenza dei terrazzi e le fasce 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). La copertura è del tipo a capanna ed il manto di copertura è in coppi.

Il fabbricato è servito da n. 03 corpi scale in parte interni ed in parte esterni, che collegano i tre piani di cui si compone il fabbricato (Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo). L'accesso ai corpi scale avviene da Via Giovanni Palatucci, numeri civici 44 – 50 – 56.

Il fabbricato in questione è di recente costruzione in quanto realizzato tra il Gennaio 2006 ed il Luglio 2007 dalla Ditta "MAVE S.R.L.", la quale, dopo aver acquistato nel Giugno del 2003 i terreni rientranti nella Lottizzazione PEEP di Villa Potenza e dopo aver stipulato la Convenzione con il Comune di Macerata nell'Agosto del 2003, ha provveduto alla realizzazione dei vari lotti edificabili, tra cui quello del condominio in questione.

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

Al civico 58 di Via Giovanni Palatucci, mediante un cancello metallico, si accede al Piano Interrato, costituito sostanzialmente da unità immobiliari destinate ad autorimesse e magazzini, oltre che dalla corsia di manovra e dalle scale condominiali per accedere ai piani superiori del condominio.
La pavimentazione della corsia di manovra è in cemento rifinito al quarzo.
Le pareti che definiscono la corsia di manovra, da cui si accede alle autorimesse ed ai fondaci, sono intonacate e tinteggiate a tempera.
Il solaio di soffittatura del Piano Interrato, ovvero quello di calpestio del Piano Terra, risulta essere, come già detto, in pannelli di cemento armato precompresso, che nella faccia inferiore, come d'uso, sono privi di intonaco e semplicemente tinteggiati a tempera.

Al magazzino oggetto della presente relazione si accede tramite una porta metallica verniciata, completa di serratura e maniglia in plastica, che si apre sulla corsia di manovra accessibile da Via Giovanni Palatucci n. 58. Tale porta risulta avere una larghezza di 70 cm ed un'altezza di 210 cm.
La pavimentazione del locale risulta essere in piastrelle aventi dimensioni di circa 20x20 cm ed è dotata di battiscopa.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera per quanto a quelle in laterizio; sono semplicemente tinteggiate a tempera per quanto a quelle in calcestruzzo.
Il locale è dotato di un infisso, in corrispondenza di una bocca di lupo, avente dimensioni di circa cm 50x50.
Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dell'impianto elettrico.
Le finiture del locale in questione possono essere considerate di tipo medio.

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 "MAVE S.R.L." (con sede a San Benedetto del Tronto, C.F. 01576630444), 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 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70431/30528, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7141 di Registro Particolare ed al n. 11152 di Registro Generale), la ditta MAVE S.R.L. ha acquistato dalla Sig.ra Calvari Laura (nata a Macerata il 12/01/1923, C.F. CLV LRA 23A52 E783W), la quota intera di proprietà del seguente immobile:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 550, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70432/30529, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7142 di Registro Particolare ed al n. 11153 di Registro Generale), la ditta MAVE S.R.L. ha acquistato dai Sig.ri Calvari Laura (sopra generalizzata), Carnevali Gabriele (nato a Macerata il 02/01/1959, C.F. CRN GRL 59A02 E783B), Francia Rossana (nata a Ancona il 14/11/1961, C.F. FRN RSN 61S54 A271Q), la quota intera di proprietà del seguente immobile:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 573, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70433/30530, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7143 di Registro Particolare ed al n. 11154 di Registro Generale), la ditta MAVE S.R.L. ha acquistato dai Sig.ri Carnevali Guerrina (nata a Macerata il 27/11/1916, C.F. CRN GRN 16S67 E783Q), Carnevali Maria (nata a Macerata il 17/08/1914, C.F. CRN MRA 14M57 E783M), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 557, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 556, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 553, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 366, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70434/30531, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7144 di Registro Particolare ed al n. 11155 di Registro Generale), la ditta MAVE S.R.L. ha acquistato dai Sig.ri Mozzicafreddo Gina (nata a Macerata il 27/11/1919, C.F. MZZ GNI 19S67 E783Y), Carnevali Cesare (nato a Macerata il 04/01/1951, C.F. CRN CSR 51A04 E783D), Carnevali Diva (nata a Macerata il 13/08/1940, C.F. CRN DVI 40M53 E783I), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 220, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 221, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70435/30532, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7145 di Registro Particolare ed al n. 11156 di Registro Generale), la ditta MAVE S.R.L. ha acquistato dai Sig.ri Mozzicafreddo Gina (sopra generalizzata), Carnevali Cesare (sopra generalizzato), Monti Daniela (nata a Montecassiano il 16/09/1955, C.F. MNT DNL 55P56 F454S), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 572, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 130, Natura T – Terreno.

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70436/30533, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7146 di Registro Particolare ed al n. 11157 di Registro Generale), la ditta MAVE S.R.L. ha acquistato dai Sig.ri Carnevali Pacifico (nato a Macerata il 18/05/1923, C.F. CRN PFC 23E18 E783P), Carnevali Giovanna (nata a Macerata il 18/09/1956, C.F. CRN GNN 56P58 E783H), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 569, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 570, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 574, Natura T – Terreno.

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

- Con atto di compravendita del 04/08/2003 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (Repertorio n. 70438/30535, trascritto a Macerata il 06/08/2003 al n. 7175 di Registro Particolare ed al n. 11193 di Registro Generale), la ditta MAVE S.R.L. ha acquistato dal Comune di Macerata (C.F. 00093120434), la quota intera di proprietà dei seguenti immobili:
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 435, Natura T – Terreno;
  - Catasto Terreni, Macerata, Foglio 29 Particella 560, Natura T – Terreno.

- Con il frazionamento n.78945 del 21/07/2004, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 130 – 220 – 480 – 550 – 556 – 557 – 560 – 562 – 564 – 566 – 573 ed alla costituzione, tra le altre, delle Particella 317 – 618 – 619 620 – 629 – 630 – 631 – 633 – 635 – 637 – 648 – 649 – 654 – 655 – 656 – 666 – 667 – 668;

- Con il frazionamento n.10458 del 11/02/2005, sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 617 – 618 – 619 – 620 – 629 – 630 – 631 – 633 – 635 – 637 – 666 – 668 ed è stata costituita, tra le altre, la Particella 706;

- Con il frazionamento n.64258 del 21/06/2006, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 655 – 656 – 667 – 706 ed alla costituzione, tra le altre, delle Particelle 737 – 738 – 740 – 743;

- Con il frazionamento n.121885 del 07/11/2006, sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 561 – 654 e sono state costituite, tra le altre, le Particelle 758 – 760;

- Con il frazionamento n.131123 del 22/11/2006, si è proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 29 Particelle 648 – 649 – 737 – 738 – 740 – 743 – 758 – 760 ed alla costituzione della Particella 763; la quale ultima è stata costituita all'urbano con la creazione di tutti i Subalterni di cui l'attuale fabbricato condominiale si compone.

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

Per quanto concerne, invece, ***l'ubicazione*** - di cui alla ***lettera a)*** del quesito -, come ampiamente riportato nella descrizione dell'immobile, il magazzino costituente il presente Lotto B10 è situato in Via Giovanni Palatucci n. 58 del Comune di Macerata, al Piano Interrato di un ampio complesso residenziale.

Per quanto concerne ***la superficie*** - di cui alla ***lettera a)*** del quesito – dalla Planimetria Catastale allegata alla presente relazione *(v. Allegato 4 – Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare costituente il Lotto B10)*, dalla Planimetria riportata nell'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Macerata *(v. Allegato 5 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B10)* e dai riscontri direttamente effettuati in sito dallo scrivente, si può riferire che, con tollerabile approssimazione:

- il locale ha una larghezza di circa 2,81 metri ed una profondità pari a circa 1,52 metri, così per una complessiva Superficie Interna Netta (SIN[1]) pari a (2,81 m x 1,52 m) = 4,27 mq;
- considerando anche la quota delle porzioni di muratura in comune con le unità immobiliari confinanti, il locale giunge ad un Superficie Esterna Lorda (SEL[2]) pari a (3,20 m x 1,90 m) = 6,08 mq. e in ct mq 6,00;

Il locale ha un'altezza pari a circa 2,50 metri.

[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.

Le predette superfici saranno utilizzate nel successivo *"Capitolo 5 – Stima dell'immobile"* per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto concerne ***i confini*** - di cui alla ***lettera a)*** del quesito – dall'Elaborato Planimetrico allegato alla presente relazione *(v. Allegato 6 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B10)* e dai riscontri direttamente effettuati dallo scrivente, si può riferire che l'immobile in questione confina:

- a Sud–Ovest con rampa condominiale carrabile che permette l'accesso al Piano Interrato dalla Via Giovanni Palatucci;
- a Sud–Est con corsia di manovra del Piano Interrato dell'intero complesso residenziale;
- ad Est con proprietà Calcagni Sabrina (nata a Macerata il 01/04/1969) e Cittadini Luca (nato a Montecassiano il 04/03/1969), censita al Foglio 29 Particella 763 Subalterno 20;

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 29, Particella 763, Subalterno 25, Zona Censuaria 2, Categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Classe 3, Consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 6 mq, Rendita Euro 6,82, Via Giovanni Palatucci SNC, Piano S1.
  Dati derivanti da:
  - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2015 protocollo n. MC0018174 in atti dal 16/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10968.1/2015);
  - VARIAZIONE del 06/06/2007 protocollo n. MC0165963 in atti dal 06/06/2007 ULTIMAZIONE LAVORI (n. 4441.1/2007).

  L'immobile in questione, Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25, deriva dagli originari Subalterni 3 – 5 – 7 della stessa Particella 763.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- MAVE S.R.L., con Sede in San Benedetto del Tronto, Codice Fiscale 01576630444, Proprietà per 1/1.

Pertanto si sottolinea che non risulta l'esistenza di comproprietari e/o di usufruttuari relativamente all'immobile in questione.

Le informazioni fin qui riportate in merito alle risultanze catastali possono essere consultate nella Visura Catastale storica per immobile effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore mediante Visura n. T319609 del 19/03/2019 (*v. Allegato 7 – Visura catastale storica dell'immobile costituente il Lotto B10*).
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 8 – Estratto di mappa catastale dell'edificio a cui appartiene il Lotto B10* ed *Allegato 9 – Elenco subalterni di cui si compone il complesso di cui fa parte il Lotto B10*).

1.3 Accessi

Riguardo all'***accesso all'unità immobiliare*** - di cui alla ***lettera c)*** del quesito - si evidenzia che l'accesso al magazzino costituente il Lotto B10 in questione, avviene sulla Via Giovanni Palatucci al numero civico 58, dove, mediante cancello a due ante si accede alla rampa carrabile di accesso al Piano Interrato in cui insiste il locale in oggetto. Si sottolinea inoltre che l'immobile in questione è raggiungibile anche dai corpi scala, i cui accessi avvengono sempre su Via Giovanni Palatucci ai numeri civici 44 – 50 – 56.

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 fabbricato condominiale, censito alla Particella 763 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, è costituito da svariati Subalterni, alcuni dei quali sono accatastati come Bene Comune Non Censibile (*v. Allegato 6 – Elaborato Planimetrico del fabbricato in cui insiste il Lotto B10*).

I Beni Non Censibili che sono Comuni anche al Subalterno 25, oggetto della presente perizia, risultano presumibilmente essere: i Subalterni 1 – 8 – 9 che consistono nelle corti esterne di ingresso ai corpi scala e nelle scale stesse; il Subalterno 2 che consiste nella rampa di accesso al Piano Interrato e nella relativa corsia di manovra.

Inoltre si precisa che l'intero complesso residenziale, censito alla Particella 763 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati del Comune di Macerata, si è costituito in un Condominio denominato *"Condominio Lotto 7, Via Palatucci, Villa Potenza - Macerata"* ed è amministrato dall'Ing. Cavalieri Daniele.

Mediante la corrispondenza avvenuta con l'Amministratore condominiale, il sottoscritto ha reperito il *"Regolamento del Condominio Lotto 7"* completo delle Tabelle Millesimali (*v. Allegato 10 – Regolamento condominiale e Tabelle millesimali del condominio a cui appartiene il Lotto B10*), da cui si può evincere che il Subalterno 25, oggetto della presente relazione, ha i seguenti millesimi:

- Tabella A – Proprietà generale: 0,44 millesimi;
- Tabella A/4 – Proprietà separata androne garage: 7,21 millesimi;
- Tabella A/5 – Proprietà separata copertura corpo 1: 2,00 millesimi.

1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie

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

L'Amministratore ha precisato che *"nei bilanci approvati la quota di proprietà della MAVE SRL, essendo molto modesta rispetto al contesto generale, è stata momentaneamente stralciata in attesa di acquirenti"*, come riscontrabile nella corrispondenza allegata alla presente relazione (*v. Allegato 11 – Corrispondenza con l'Amministratore condominiale Ing. Cavalieri Daniele*).
Questo significa che non ci sono informazioni in merito alle spese condominiali ordinarie, ma anche che, a seguito dell'intervenuto stralcio comunicato dall'Amministratore non ci sarebbero arretrati di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico condominiale

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

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v. Allegato 12 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto B10 ricade in un'area avente destinazione urbanistica di *"Zona residenziale di Espansione"*, regolata dall'Articolo 19 delle N.T.A.

Si procede, pertanto, riportando lo stralcio iniziale dell'Articolo 19 delle N.T.A. sopra richiamato per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la ***"Zona Residenziale di Espansione"***.

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 aritcolazione 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 ml < 1 < 15 ml
ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml
[……]

Per una più approfondita lettura dell'Articolo 19, si rimanda all'allegato stralcio delle NTA (*v. Allegato 12 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*).

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

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che il compendio immobiliare oggetto di stima appartiene all'*"Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza"*.

1.8 Stato coniugale del fallito

Per quanto concerne la ***lettera h)*** del quesito, si specifica che il fallimento riguarda una Società a Responsabilità Limitata, pertanto nello specifico, il quesito non assume rilievo.

1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali

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

2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Quesito:

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

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008.

A seguito di accesso agli atti effettuato in data 07/09/2018 presso il Comune di Macerata, in ordine alla **situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile** in questione, è stato possibile prendere in esame il fascicolo relativo al fabbricato condominiale a cui appartiene il Lotto in questione, archiviato con la posizione 7031. All'interno di tale fascicolo sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie, le quali vengono riportate in ordine cronologico unitamente ad una breve descrizione per ciascuna di esse:

- ✓ **Permesso di Costruire n. 6/2006** rilasciato dal Comune di Macerata il **09/01/2006** alla Ditta MAVE S.R.L. per la *"costruzione di n. 8 case a schiera – Lotto n. 7 – E.R.P. 2 – PEEP Villa Potenza, sull'immobile distinto al catasto al foglio 29 mappali 560/562/564, ubicato in Via dell'Acquedotto"*;

  La relativa Richiesta di rilascio di Permesso di costruire era stata presentata il 22/10/2005 al protocollo 48257 dall'Ing. Tommaso Marchetti (in qualità di Presidente C.d.A. della MAVE s.r.l.) relativamente ai lavori di *"Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia Convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza, Edificio Lotto n. 7"*;

Si evidenzia che il 17/07/2007 con protocollo 27919, il Sig. Tommaso Marchetti unitamente al Direttore dei Lavori Arch. Francesco Marcelletti presentavano *"Comunicazione di ultimazione dei lavori"*;
(*v. Allegato 13 – Annesso 1 – Permesso di costruire n. 6/2006 del 09/01/2006*);

- ✓ **Denuncia di inizio di attività edilizia di variante finale**, presentata con **protocollo 27092 del 11/07/2007** dal Sig. Tommaso Marchetti Presidente C.d.A. della MAVE s.r.l., in variante al permesso di costruire n. 6 del 09/01/2006 e relativo al *"Lotto n. 7 contraddistinto catastalmente al foglio n. 29 mappale n. 763 avente destinazione residenziale*"; si precisa che tale pratica edilizia deve essere quella da considerare come ultimo precedente edilizio che ha riguardato il fabbricato condominiale nella sua interezza;
(*v. Allegato 13 – Annesso 2 – Denuncia di inizio di attività edilizia protocollo 27092 del 11/07/2007*);

- ✓ Denuncia di inizio di attività edilizia, presentata con **protocollo 25152 del 31/05/2010** dal Sig. Tommaso Marchetti Presidente C.d.A. della MAVE s.r.l., relativo al *"Frazionamento e fusione unità immobiliari per l'immobile contraddistinto catastalmente al foglio n. 29 mappale n. 763 subalterno 49 avente destinazione di abitazione*"; si precisa che a tale pratica edilizia venivano allegate delle tavole riguardanti l'aggiornamento del volume delle logge di cui si compone il fabbricato condominiale;
(*v. Allegato 13 – Annesso 3 – Denuncia di inizio di attività edilizia protocollo 25152 del 31/05/2010*);

- ✓ **Certificato di Agibilità n. 193/2007** rilasciato dal Comune di Macerata il **19/11/2007** alla Ditta MAVE S.R.L., con il quale veniva certificata l'agibilità degli immobili accatastati al Foglio 29 Particella 763 Subalterni 31 – 32 – 33 – 34 – 51 – 6 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 30 – 29 – 4 – 28 – 27 – 26 – 11 – 20 – **25** – 2 – 8 – 9 – 1 – 10 – 11 – 45 – 47 – 49 – 51 – 53 – 17 – 4 – 24 – 23 – 22 – 21 – 20 – 19 – 18;
La relativa Domanda di agibilità era stata presentata il 17/07/2007 al protocollo 27907 dalla Ditta MAVE s.r.l. relativamente all'intero fabbricato del *"Lotto n. 7 autorizzato con Concessione n. 06 del 09/01/2006 e DIA variante finale n. 27092 del 11/07/2007"*;

Si evidenzia che alla domanda di agibilità veniva allegato, tra gli altri documenti, anche il Collaudo Statico presentato dall'Ing. Malavolta Bruno in data 18/01/2007 ed assunto al protocollo n. 5330/022/003 del 24/01/2007 dal Dipartimento del Genio Civile di Macerata;
(*v. Allegato 13 – Annesso 4 – Certificato di agibilità n.193/2007 del 19/11/2007*).

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

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

Pertanto, in sede di sopralluogo e nella successiva fase di elaborazione della perizia, è stata controllata la conformità della Planimetria vigente in Comune (*v. Allegato 5 – Planimetria vigente in Comune con individuazione dell'unità immobiliare costituente il Lotto B10*), con la Planimetria catastale (*v. Allegato 4 – Planimetria catastale relativa all'unità immobiliare costituente il Lotto B10*) e con lo stato di fatto riscontrato direttamente dallo scrivente mediante sia misurazioni a campione, sia documentazione fotografica effettuate in sede di accesso (*v. Allegato 2 – Fascicolo fotografico relativo al Lotto B10*).

Sulla base di tale controllo, lo scrivente ritiene che lo stato attuale dell'immobile in questione è conforme a quanto depositato sia al Comune sia al Catasto e sottolinea inoltre che il locale in oggetto è dotato di Certificato di agibilità.

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

3 STATO DI POSSESSO

Quesito:

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

L'immobile di che trattasi, in sede di sopralluogo per le operazioni peritali, è risultato essere libero da persone e cose.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Quesito:

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

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

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

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

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

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

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

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

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

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

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

Tuttavia, come da ricerca eseguita dallo scrivente, mediante le Ispezioni Ipotecarie con numeri T187136, T187987, T188798, T194229, T194900, T195863, T196420, T196865, T197490, T198452, T199085, T165109 del 23/11/2018 e con numeri T102681 del 24/01/2019 presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate *(v. Allegato 14 – Ispezione ipotecaria relativa alle trascrizioni, iscrizioni e relative annotazioni gravanti sull'immobile costituente il Lotto B10)*, risultano a carico dell'immobile in oggetto, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (che dovranno essere cancellate al momento della vendita a spese dell'acquirente), riportate in ordine cronologico:

Iscrizione del 06/08/2003 – Reg. Generale n. 11195, Reg. Particolare n. 2585

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: *04/08/2003*; Numero di repertorio: *70439/30536*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'ipoteca: Specie dell'ipoteca: *Ipoteca Volontaria*; Derivante da: *Concessione a garanzia di mutuo*; Capitale: *€ 2.800.000,00*; Tasso interesse annuo: *3,415%*; Totale: *€ 4.200.000,00*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*550*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*573*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*572*, Natura *T – Terreno*;

- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*130*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*569*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*570*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*574*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*557*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*366*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*553*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*556*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*560*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*435*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*480*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*435*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*476*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*566*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*562*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*564*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*220*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*221*, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore: *Bancapulia S.P.A.* (con sede a *San Severo*, C.F. *00148520711*), Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
Soggetti contro: *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*), Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 02/05/2005 – Reg. Generale n.6219, Reg. Particolare n.1137

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *09/12/2004*; Numero di repertorio: *72231*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*
Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni.*
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*
Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*625–676–613–614–615–366–435–647–658–672*, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Annotazione del 30/05/2005 – Reg. Generale n.8112, Reg. Particolare n.1585

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *20/04/2005*; Numero di repertorio: *72760*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*
Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni.*
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*
Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*632–634–664–665–692–703*, Natura *T – Terreno*.
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Annotazione del 16/12/2005 – Reg. Generale n.20195, Reg. Particolare n.3153

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *01/09/2005*; Numero di repertorio: *73165*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*
Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni.*
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*
Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*680–682–697–710–695–628–636–712–669–716–708–707–714*, Natura *X – Fabbricato.*
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Ulteriori informazioni: *Per quanto concerne l'immobile come meglio descritto al Quadro "B" della presente annotazione si precisa che: - per la Particella 680 è ex 550; - per la Particella 682 è ex 220; - per la Particella 697 è ex 220; - per la Particella 710 è ex 220; - per la Particella 695 è ex 550; - per la Particella 628 è ex 550; - per la Particella 636 è ex 550; - per la Particella 712 è ex 564; - per la Particella 669 è ex 564; - per la Particella 716 è ex 550; - per la Particella 708 è ex 564; - per la Particella 707 è ex 564; - per la Particella 714 è ex 550.*

Annotazione del 19/09/2006 – Reg. Generale n.16381, Reg. Particolare n.2188

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *05/12/2005*; Numero di repertorio: *73521*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*626–663*, Natura *E – Ente comune*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*733* Sub.*1*, Natura *E – Ente comune*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*733* Sub.*2–3–4–5–6–7–8–9–10*, Natura *C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*733* Sub.*11–12–13–14–15–16–17–18*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*728–730*, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Ulteriori informazioni: *Le Particelle: 681–725–684–685–685–687–688–689–690–691–696–729–699–700–702–731 del Foglio 29 del Catasto Terreni di Macerata, sono state ora trasferite nel NCEU di Macerata e distinte al Foglio 29 Particella 733 Sub 1 (Bene Comune Non Censibile ovvero strada di manovra) ed al Foglio29 Particella 733 Subb.2,3,4,5,6,7,8,9,10 (Posti auto scoperti comuni ai Lotti 4 e 5), Foglio 29 Particella 733 Subb.11,12,13,14,15,16,17,18 (Aree destinate a verde privato). Le suddette*

Particelle provengono dalle Particelle: 550 (ex 8) – 573 (già 129) – 572 (ex 127) – 130 – 569 (ex 537) – 570 (ex 539) – 574 – 557 – 366 – 553 – 556 – 560 – 435 – 480 – 476 – 566 – 562 – 564 – 220 – 221 del Foglio 29 Catasto Terreni del Comune di Macerata.

Annotazione del 15/06/2007 – Reg. Generale n.10268, Reg. Particolare n.1628

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *01/12/2006*; Numero di repertorio: *74885/33634*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*4–6*, Natura *C – Fabbricato in corso di costruzione*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*1–2*, Natura *E – Ente comune*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17600, Reg. Particolare n.2430

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *19/07/2007*; Numero di repertorio: *75674/34254*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.

Unità negoziale n.1:

Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*11–19–10–12–13–14–15–16–17–18–20–21–22–23–24*, Natura *A – Appartamento*;

Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*41–43–26–28–31–32–33–34–35–36–37–38–39–40–42*, Natura *G – Garage o Autorimessa*;

Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*25–27–29–30*, Natura *D – Deposito*.
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).
Ulteriori informazioni: *Si precisa quanto segue: - che la Particella 560 ha originato le Particelle 648, 649; - che la Particella 564 ha originato, fra le altre, le Particelle 743 e 740; - che la Particella 562 ha originato, fra le altre, le Particelle 737, 738 e 760; - che le Particelle 648, 649, 743, 740, 737, 738 e 760 hanno formato il Lotto n.ro 7 Particella 763.*

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17601, Reg. Particolare n.2431
Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *25/07/2007*; Numero di repertorio: *75717/34291*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*
Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003*.
Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*648–649–743–740–737–738–785–747–749*, Natura *T – Terreno*.
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).
Ulteriori informazioni: *Le Particelle 648 e 649 del Foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Macerata sono (ex 560), e le 743 e 740 sono (ex 564), la 737 e la 738 sono (ex 562). La Particella 785 del Foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Macerata è (ex 557, 562, 564, 556, 480, 553, 476). La Particella 747 del Foglio 29 del Comune di Macerata è (ex 550) e la 749 è (ex 573).*

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13305, Reg. Particolare n.2369
Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/06/2011*; Numero di repertorio: *79480/37303*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS*

CLD 43T11 F520N; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Riduzione di somma*; Riduzione di somma dovuta da *€ 2.800.000,00* a *€ 610.000,00*; Riduzione somma dell'ipoteca da *€ 4.200.000,00* a *€ 1.200.000,00.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13306, Reg. Particolare n.2370

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/06/2011*; Numero di repertorio: *79480/37303*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Erogazione a saldo*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Ulteriori informazioni: *La parte mutuataria rilascia alla banca ampia e definitiva quietanza per la somma di € 610.000,00.*

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13307, Reg. Particolare n.2371

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/06/2011*; Numero di repertorio: *79480/37303*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Rettifica.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).
Ulteriori informazioni: *Le parti convengono di prorogare la durata del mutuo sino al 31/08/2016.*

Annotazione del 16/09/2011 – Reg. Generale n.13308, Reg. Particolare n.2372
Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *30/06/2011*; Numero di repertorio: *79480/37303*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*
Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni.*
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*
Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*613*, Natura *T – Terreno*.
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).
Ulteriori informazioni: *La Particella del presente annotamento deriva dalla Particella 130, del Foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Macerata.*

Annotazione del 13/03/2012 – Reg. Generale n.3480, Reg. Particolare n.553
Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *23/02/2012*; Numero di repertorio: *8280/5658*; Notaio: *D'Andrea Maria Elisa*; Codice fiscale: *DND MLS 74S41 H224R*; Sede: *San Benedetto del Tronto (AP).*
Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Rettifica.*
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *2585* del: *06/08/2003.*
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia SPA* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Ulteriori informazioni: *Le parti hanno convenuto che il periodo di preammortamento della suddetta somma mutuata di Euro 610.000,00 (seicentodiecimila virgola zero zero) sia prorogato sino al 28/02/2013, ferma restando la scadenza finale del finanziamento al 31/08/2016, pertanto la parte mutuataria si è impegnata a pagare ulteriori n.2 (due) rate di soli interessi semestrali posticipate scadenti il 31/08/2012 ed il 28/02/2013 nonché la rata di soli interessi scadente il 29/02/2012 e a rimborsare il suddetto capitale mutuato mediante n.7 (sette) rate di ammortamento semestrali posticipate la prima scadente il 31/08/2013 e l'ultima il 31/08/2016, secondo le condizioni di periodicità e di tasso già già previste nel citato contratto di mutuo del 04/08/2003. La parte mutuataria ha preso atto che, qualora necessario, la banca provvederà a propria cura alla rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria ai sensi degli art. 2847 e seguenti del codice civile. Restano fermi tutti gli altri patti e condizioni previsti con il contratto di mutuo a rogito Notaio Claudio Alessandrini Calisti del 04/08/2003, Rep.n.70439/30536 con garanzia ipotecaria e con il successivo atto del 30/06/2011 Rep.n.79480/37303.*

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

- l'unità immobiliare in oggetto (Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25), come riscontrabile nel paragrafo delle *"Provenienze"*, deriva dalle Particelle gravate dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 06/08/2003 al R.G.11195 ed al R.P. 2585 della Conservatoria di Macerata;
- con l'Annotazione, trascritta il 24/10/2007 al R.G. 17600 ed al R.P. 2430 della Conservatoria di Macerata, è avvenuta la Restrizione dei Beni gravati dall'originaria ipoteca che ha interessato, tra gli altri, anche l'immobile censito al Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25;

Pertanto l'unità immobiliare costituente il Lotto in questione risulta non essere gravata dall'ipoteca finora trattata (R.G.11195 ed al R.P. 2585 del 06/08/2003) e nessuna spesa dovrà essere effettuata dall'acquirente per cancellare tale iscrizione.

Iscrizione del 21/07/2006 – Reg. Generale n. 13527, Reg. Particolare n. 3544

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: *20/07/2006*; Numero di repertorio: *74465/33293*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'ipoteca: Specie dell'ipoteca: *Ipoteca Volontaria*; Derivante da: *Concessione a garanzia di mutuo*; Capitale: *€ 1.200.000,00*; Totale: *€ 2.400.000,00*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*648*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*649*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*743*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*737*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*738*, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*740*, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore: *Bancapulia S.P.A.* (con sede a *San Severo*, C.F. *00148520711*), Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*), Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 15/06/2007 – Reg. Generale n.10267, Reg. Particolare n.1627

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*; Data: *01/12/2006*; Numero di repertorio: *74884/33633*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC)*.

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni*.

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *3544* del: *21/07/2006*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*4–6–1–2*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17596, Reg. Particolare n.2426

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *19/07/2007*; Numero di repertorio: *75673/34253*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Riduzione di somma.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *3544* del: *21/07/2006.*

Somma dovuta: da *€ 1.200.000,00* a *€ 210.000,00.*

Somma dovuta: da *€ 2.400.000,00* a *€ 420.000,00.*

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17597, Reg. Particolare n.2427

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *19/07/2007*; Numero di repertorio: *75673/34256*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Erogazione a saldo.*

Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *3544* del: *21/07/2006.*

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Ulteriori informazioni: La part mutuataria ha rilasciato alla parte mutuante ampia e definitiva quietanza della complessiva somma di € 210.000,00".

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17598, Reg. Particolare n.2428

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *19/07/2007*; Numero di repertorio: *75673/34253*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*

Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Frazionamento in quota.*
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *3544* del: *21/07/2006.*
Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*11–41.*
Unità negoziale n.2: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*19–43.*
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

Annotazione del 24/10/2007 – Reg. Generale n.17599, Reg. Particolare n.2429
Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *19/07/2007*; Numero di repertorio: *75673/34253*; Notaio: *Alessandrini Calisti Claudio*; Codice fiscale: *LSS CLD 43T11 F520N*; Sede: *Macerata (MC).*
Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: *Annotazione a iscrizione*; Descrizione: *Restrizione di beni.*
Altri dati: Formalità di riferimento: *Iscrizione*; Numero di registro particolare: *3544* del: *21/07/2006.*
Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.*29* Part.*763* Sub.*10–12–13–14–15–16–17–18–20–21–23–24–25–27–29–30–26–28–31–32–33–34–35–36–37–38–39–40–42–22.*
Soggetti a favore (come nella formalità originaria): *Bancapulia S.P.A.* (con sede in *San Severo*, C.F. *00148520711*).
Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*).

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

- l'unità immobiliare in oggetto (Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25), come riscontrabile nel paragrafo delle *"Provenienze"*, deriva, tra le altre, dalle Particelle 648 – 649 – 743 – 737 – 738 – 740, le quali ultime sono gravate dall'Ipoteca Volontaria trascritta il 21/07/2006 al R.G.13527 ed al R.P. 3544 della Conservatoria di Macerata;

- con l'Annotazione, trascritta il 24/10/2007 al R.G. 17599 ed al R.P. 2429 della Conservatoria di Macerata, è avvenuta la Restrizione dei Beni gravati dall'originaria ipoteca che ha interessato, tra gli altri, anche l'immobile censito al Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25;

Pertanto l'unità immobiliare costituente il Lotto in questione risulta non essere gravata dall'ipoteca finora trattata (R.G.13527 ed al R.P. 3544 del 21/07/2006) e nessuna spesa dovrà essere effettuata 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 Ditta MAVE SRL*, Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
Soggetti contro: *MAVE S.R.L.* (con sede in *San Benedetto del Tronto*, C.F.*01576630444*), 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 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 giudiziali sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle Valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile".

Sulla base delle considerazioni riportate nei precedenti paragrafi, il compendio immobiliare che si valuta è costituito da un magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al **Foglio 29 Particella 763 Subalterno 25**, avente una consistenza di 4 mq ed una superficie catastale di 6 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 Località Villa Potenza del Comune di Macerata;
- al tipo di contratto, ovvero quello delle compravendite recenti;
- alla destinazione d'uso al quale è adibito l'immobile, ovvero quella di magazzino;
- alla tipologia immobiliare ed edilizia, ovvero quella di un complesso residenziale di costruzione non lontana nel tempo;
- alla dimensione, ovvero magazzino di piccola estensione;

non ha trovato degli immobili che potessero essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, in quanto i magazzini di piccole dimensioni 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 accatastate come magazzini e locali di deposito.

Lo scrivente pertanto ha proceduto dapprima con la determinazione del prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale localizzate nella stessa zona e poi con l'applicazione di un coefficiente di ragguaglio (ovvero un rapporto mercantile superficiale, definito come rapporto tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale) in modo che le superfici secondarie come quella del magazzino 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˙450,00 – 1˙650,00 €/mq, come riportato per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo nella *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al 1° Semestre 2018 per la *"Zona Periferica comprendente: Frazione Villa Potenza, Borgo Peranzoni, Contrada Montanello, Contrada Rotacupa, Contrada Potenza, Via Einaudi, Via Troili, Via De Gasperi, Via Federico II"* del Comune di Macerata (*v. Allegato 15 – Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse*).
Su detta base, fatte le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona, si ritiene di poter assumere un prezzo di mercato dell'ordine di **1˙550,00 € al metro quadro di superficie principale**, ovvero pari alla media rispetto al range indicato dall'OMI.

Per quanto riguarda la definizione del rapporto mercantile superficiale relativo ai **magazzini e/o fondaci si adotta una percentuale pari al 25%**.
Ciò significa che la Superficie secondaria del fondaco in esame pari a mq 6,00, viene trasformata in (mq 6,00x 25%) = **mq 1,50 di Superficie principale**.

Pertanto il valore di tale superficie risulterà pari a:

Valore = Superficie principale x Prezzo al mq =

= mq 1,50 x €/mq 1˙550,00 = <u>€ 2˙325,00</u>

<u>ed in c.t € 2.300,00</u>

In conclusione si può affermare che il ***<u>valore di stima dell'immobile in questione è pari ad € 2.300,00</u>***.

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

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad **€ 2.300,00**.

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 € (2.300,00 x 10%) = **€ 230,00**;
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): **decurtazione dello 0%** in quanto non esistono arretrati;
g) per altri oneri e pesi: **decurtazione dello 0%** in quanto non vi sono altri oneri a carico dell'eventuale futuro acquirente;

si perviene alla valutazione di:

V = € 2.300,00 – € 230,00 – € 400,00 =

€ 1.670,00

in cifra tonda: € 1.700,00

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 Giovanni Palatucci n. 58, adibita a Magazzino e posta al Piano Interrato di un ampio fabbricato condominiale. Il tutto distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- *Foglio 29, Particella 763, Subalterno 25, Zona Censuaria 2, Categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Classe 3, Consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 6 mq, Rendita Euro 6,82, Via Giovanni Palatucci SNC, Piano S1.*

Confinante: a Sud–Ovest con rampa condominiale carrabile che permette l'accesso al Piano Interrato dalla Via Giovanni Palatucci; a Sud–Est con corsia di manovra del Piano Interrato dell'intero complesso residenziale; ad Est con proprietà Calcagni Sabrina e Cittadini Luca; salvo altri."

Valutazione = € 1.700,00 (diconsi Euro millesettecento/00).

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)