

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



Sistema Qualità Certificato UNI EN ISO 9001:2015

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - Sezione Fallimentare -

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

Fallimento: ██████████

Giudice Delegato: Dott. Raffaele Agostini;

Curatore: Dott. Giorgio Marilungo;

Nomina Tecnico Estimatore: 08/06/2018;

Termine deposito relazione: 31/03/2019.

RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE

LOTTO D Terreno edificabile in Località “Le Vergini”

Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)

SOMMARIO

A. PREMESSE	4
RISPOSTE AI QUESITI	12
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini	14
1.2 Dati catastali	18
1.3 Accessi.....	20
1.4 Situazione igienico sanitaria.....	20
1.5 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	20
1.6 Spese condominiali ordinarie e straordinarie	20
1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	21
1.8 Stato coniugale del fallito	24
1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali.....	24
2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE	24
2.1 Allocazione delle Particelle catastali all'interno della zonizzazione del Piano Regolatore Generale	25
2.2 Consistenza dei volumi e delle superfici edificabili	25
2.3 Passaggio coattivo del "Lotto intercluso"	28
3 STATO DI POSSESSO	32
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
5 STIMA DELL'IMMOBILE	38
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	43

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Nomina del perito ed apposizione dei quesiti	46
Allegato 2: Documentazione fotografica	55
Allegato 3: Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA	62
Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018	107
Allegato 5 – Annesso 1: Trascrizioni delle Provenienze relative alla Particella 401 insistente nella Località “Le Vergini”	110
Allegato 5 – Annesso 1: Trascrizioni delle Provenienze relative alle Particelle 508–509 insistenti nella Località “Le Vergini”	135
Allegato 6: Visura storica degli immobili della Ditta [REDACTED] siti in Località Le Vergini	141
Allegato 7: Stralcio Mappa Catastale con individuazione degli immobili in questione	152
Allegato 8: Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse	154
Allegato 9: Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli relative alle Particelle 401–508–509 insistenti in Località Le Vergini	157

A. PREMESSE

Premesso che:

- con provvedimento in data 08/06/2018 il Giudice del Fallimento Dott. Raffaele Agostini del Tribunale di Ascoli Piceno ha emanato il provvedimento per autorizzare la nomina dello scrivente Ing. Pierluigi Zampini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale tecnico estimatore nella procedura fallimentare di che trattasi;
- nello stesso provvedimento il Giudice del Fallimento ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 60 (sessanta); a tale termine sono state concesse proroghe motivate dal Giudice Delegato, previe istanze dello scrivente, concedendo termine conclusivo al 31/03/2019;
- nello stesso provvedimento il sottoscritto è stato formalmente incaricato di rispondere ai seguenti **quesiti** (v. *Allegato 1 – Nomina del perito ed apposizione dei quesiti*):

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

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

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

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

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

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

sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

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

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

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

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente)*

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

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

– Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;

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

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

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

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

m. allegli, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;

n. produca se occorre certificato di destinazione urbanistica;

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

a. per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

b. richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e se dovute a cause oggettive e, quindi, non imputabili al consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;

c. in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata e/o di errori sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;

tutto ciò premesso, il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione in risposta ai quesiti, i quali fanno riferimento agli immobili ricompresi nel Fallimento della Ditta "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 della sentenza dichiarativa di fallimento, in particolare: sugli immobili ricadenti nel Comune di Porto Sant'Elpidio incombe la Nota di Trascrizione predisposta dallo scrivente e presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo dell'Agenzia delle Entrate il 17/12/2018 con R.G. 9700 e R.P. 7032; mentre sugli immobili ricadenti nel Comune di Macerata incombe la Nota di Trascrizione pure predisposta dallo scrivente presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata dell'Agenzia delle Entrate il 19/12/2018 con R.G. 14623 e R.P. 10764.

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

Nella presente relazione viene preso in esame il terreno edificabile sito in Località “Le Vergini” censito al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particelle 401-508-509.

Previo accordo con il Curatore Fallimentare, il sottoscritto eseguiva il 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 effettuate numerose riprese fotografiche di cui le più significative vengono allegate alla presente relazione (*v. Allegato 2 – Documentazione fotografica*).

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

Per un maggior approfondimento sulla questione urbanistica, lo scrivente presentava al Comune di Macerata una “*Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica*” (depositata il 04/12/2018 con prot. 95581 ed integrata il 14/12/2018 con prot. 99056). Detto certificato veniva rilasciato dal Comune di Macerata in data 15/12/2018 con il n. 149 (*v. Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018*).

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

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO D

Terreno edificabile in Località “Le Vergini”

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

Quesito:

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

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

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

I terreni ricadenti nella Località "Le Vergini" del Comune di Macerata, sono censiti al Catasto Terreno di detto Comune al **Foglio 80 Particelle 401 – 508 – 509**. Il terreno censito con la Particella 401 ha un'estensione catastale pari a 1.151 mq, ed è caratterizzato per la maggior parte da un piazzale brecciato e per la restante parte da una scarpata con sterpaglie ed alberi di basso fusto. Tale terreno è di fatto da considerare un e.d. "Fondo intercluso" in quanto esso non possiede alcun accesso diretto da pubblica via.

I terreni censiti con le Particelle 508 e 509 hanno una irrilevante estensione, catastalmente pari a 34 mq per la Particella 508 e pari a 15 mq per la Particella, e costeggiano la Via Giovanni Falcone.

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

Tali immobili risultano interamente intestati alla [REDACTED]
[REDACTED] e pertanto l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà.

1.1 Provenienza, ubicazione, superficie, confini

Per quanto concerne **la provenienza** – di cui alla **lettera a)** del quesito – il sottoscritto ha effettuato una serie di Ispezioni Ipotecarie, presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Macerata, volte a verificare la reale consistenza delle proprietà appartenenti alla Ditta [REDACTED], procedendo nel rintracciare ciascuna trascrizione con la quale la Società fosse divenuta proprietaria dei beni in questione.

Si riporta di seguito una breve descrizione delle trascrizioni, distinte per le Particelle ricedenti in Località “*Le Vergini*” e riportate in ordine cronologico.

Provenienze dell’immobile censito al Foglio 80 Particella 401:

- Con atto di compravendita del 12/11/1998 a rogito del Notaio Pantaleo Salvatore (trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata al Registro Generale n. 13816 e Registro Particolare n. 9592 del 02/12/1998), la ditta [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED], la quota intera di proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particelle 295 – 296 – 293;
- Con atto di compravendita del 12/11/1998 a rogito del Notaio Pantaleo Salvatore (trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata al Registro Generale n. 13817 e Registro Particolare n. 9593 del 02/12/1998), la ditta [REDACTED] ha acquistato dal Consorzio Imprese [REDACTED] (con s [REDACTED]), la quota intera di proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particella 152;
- Con il Frazionamento n.476.9.1999 del 26/02/1999, la ditta [REDACTED] proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 80 Particelle 152 – 295 ed alla costituzione degli immobili al Foglio 80 Particelle 399 – 400 – 401 – 402 – 403 – 410 – 410 – 411;

Macerata al Foglio 80 Particelle 400 – 402;

- Con atto di compravendita del 12/03/2001 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata al Registro Generale n. 3878 e Registro Particolare n. 2793 del 26/03/2001), la ditta **MAVE S.R.L.** (con sede a San Benedetto del Tronto) ha venduto alla Costr. **[REDACTED]**, tra le altre, la quota di 52.54/1000 di proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particelle 400 – 402;

(v. Allegato 5 – Annesso 1 – Trascrizioni delle Provenienze relative alla Particella 401 insistente nella Località “Le Vergini”).

Provenienze degli immobili censiti al Foglio 80 Particelle 508 – 509:

- Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 23/04/1999 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata al Registro Generale n. 5156 e Registro Particolare n. 3320 del 23/04/1999), la **[REDACTED]** San Benedetto del Tronto, C.F. 01576630444) ha acquistato da Colotti Grazia **[REDACTED]** (nata a Macerata il 19/07/1947, C.F. CLT LCN 47L59 E783L), la quota di inte **[REDACTED]** proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particelle 308 – 309;
- Con il Frazionamento n.158686 del 21/12/2000, la ditta MAVE S.R.L. ha proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 80 Particelle 308 – 309 ed alla costituzione degli immobili al Foglio 80 Particelle 443 – 444 – 441 – 442;
- Con atto di permuta del 19/01/2001 a rogito del Notaio Alessandrini Calisti Claudio (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata al Registro Generale n. 1288 e Registro Particolare n. 984 del 30/01/2001), **[REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED] la quota di intera proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particella 444, ed ha acquistato dagli stessi soggetti la quota di intera proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particella 440;

- Con il Mappale n.82297 del 03/08/2004, la ditta [REDACTED] ha proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 80 Particelle 441 – 442 mediante unione alla Particella 514. Tale Particella è stata poi costituita all'urbano con i Subalterni da 1 a 19, i quali ultimi vengono venduti tutti;
- Con il Mappale n.52294 del 20/05/2005, la ditta [REDACTED] ha proceduto alla soppressione degli immobili censiti al Foglio 80 Particelle 443 – 440 ed alla costituzione degli immobili al Foglio 80 Particelle 507 – 508 – 509 – 510;
- L'immobile censito al Foglio 80 Particella 510 viene unito alla Particella 507. Tale Particella è stata poi costituita all'urbano con i Subalterni da 1 a 22, i quali ultimi vengono venduti tutti;

(v. Allegato 5 – Annesso 2 – Trascrizioni delle Provenienze relative alle Particelle 508 – 509 insistenti nella Località “Le Vergini”).

Per quanto concerne, invece, **l'ubicazione** - di cui alla **lettera a)** del quesito -, come già riportato nella descrizione dell'immobile, le Particelle 401-508-509 del Foglio 80 sono situate in Località Le Vergini del Comune di Macerata, e più precisamente nei pressi del “*Dipartimento di Scienze della Formazione dell'Università di Macerata*” e del “*Concessionario Auto Land Rover e Suzuki*”.

Inoltre si evidenzia che la Particella 401 è un “*Fondo intercluso*” in quanto non possiede alcun accesso diretto da pubblica via; ma la strada ad esso più vicina è Via Donato Bramante. Mentre le aree censite con le Particelle 508 e 509 costeggiano Via Giovanni Falcone.

Per quanto concerne **la superficie** – di cui alla **lettera a)** del quesito – dalle Visure catastali storiche sugli immobili oggetto della presente relazione peritale (v.

Allegato 6 – Visura storica degli immobili della Ditta MAVE S.R.L. siti in Località Le Vergini) si desume che:

- la Particella 401 ha un'estensione pari a 1.151 mq;
- la Particella 508 ha un'estensione pari a 34 mq;
- la Particella 509 ha un'estensione pari a 15 mq.

Per quanto concerne **i confini** – di cui alla **lettera a)** del quesito – dallo stralcio di Mappa Catastale del Foglio 80 del Comune di Macerata, dove gli immobili sono evidenziati in giallo (*v. Allegato 7 – Stralcio Mappa Catastale con individuazione degli immobili in questione*), si può desumere che:

➤ la Particella 401 confina:

- ✚ a Nord con terreno censito con la Particella 397 di Proprietà MAC.I. S.R.L. (con sede a Macerata, C.F. 01269910434);
- ✚ ad Ovest con corte esterna del fabbricato accatastato con la Particella 83;
- ✚ a Sud con corti esterne di edifici censiti con le Particelle 113–227;
- ✚ ad Est con corti esterne di fabbricati accatastati con le Particelle 516–751 e con terreno censito con la Particella 750 di [REDACTED] I. [REDACTED]

➤ le Particelle 508–509 confinano:

- ✚ a Sud con Via Giovanni Falcone;
- ✚ a Nord con corte esterna di un edificio censito con la Particella 507;
- ✚ ad Est con Particella 513 di Proprietà Cooperativa [REDACTED] V. [REDACTED];

salvo altri.

1.2 Dati catastali

Per quanto concerne **i dati catastali** – di cui alla **lettera b)** del quesito - dalle visure effettuate al Catasto Terreni del Comune di Macerata, gli immobile oggetto della presente relazione peritale risultano descritti con i seguenti dati identificativi (*v. Allegato 6 – Visura storica degli immobili della Ditta [REDACTED] siti in Località Le Vergini*):

o **Foglio 80 Particella 401:**

Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 1.151 mq;

Reddito Domenicale € 5,94, Reddito Agrario € 6,84.

Dati derivanti da:

“Frazionamento del 26/02/1999 in atti dal 01/03/1999 (n. 476.9/1999); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 80 particella 152; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 80 particelle 402–403”;

“Istrumento (Atto Pubblico) del 12/11/1998 protocollo n. 136666, Voltura in atti dal 09/11/2000, Repertorio n.: 17254, Rogante: Pantaleo, Sede: Sant’Elpidio a mare, Registrazione: UR, Sede: Fermo, Volume: 1, n: 2185 del 30/11/1998 (n. 618.1/1999)”.

o **Foglio 80 Particella 508:**

Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 34 mq;

Reddito Domenicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,26.

Dati derivanti da:

“Tipo mappale del 20/05/2004 protocollo n. MC0052294 in atti dal 20/05/2004 (n. 52294.1/2004); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 80 particella 443–440; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 80 particelle 507–509–510”.

o **Foglio 80 Particella 509:**

Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 15 mq;

Reddito Domenicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,12.

Dati derivanti da:

“Tipo mappale del 20/05/2004 protocollo n. MC0052294 in atti dal 20/05/2004 (n. 52294.1/2004); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 80 particella 443–440; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 80 particelle 507–509–510”.

così per complessiva **Superficie di mq (1.151 + 34 + 15) = mq 1.200**, Reddito Domenicale pari ad € (5,94 + 0,37 + 0,16) = € 6,47 e Reddito Agrario pari ad € (6,84 + 0,26 + 0,12) = € 7,22.

1.7 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

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

Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 15/12/2018 con il n. 149 (*v. Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018*), le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare:

- l'area identificata in Catasto al **Foglio 80** con **porzione della Particella 401** e con le **Particelle 508 e 509**, ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, di progetto, con prescrizioni particolari, relativo a "**Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2**", denominato "**PL12**", regolato dagli Articoli 1 – 3 – 5 – 6 – 7 – 13 – 19 – 49 – 55 – 60 delle Norme Tecniche di Attuazione; la sigla "PL12" identifica la lottizzazione residenziale in Località "Le Vergini", convenzionata con atto del dr. Claudio Calisti, notaio in Macerata, del 25/03/1999, repertorio n. 63.930;
- l'area identificata in Catasto al **Foglio 80** con **porzione della Particella 401**, è indicata come "**Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1**", con prescrizione particolare "**Nmt02**", regolata dagli Articoli 1 – 3 – 8 – 12 – 13 – 15 – 18 – 60 – 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si procede, dapprima, riportando alcuni stralci dell'Articolo 19 delle N.T.A. sopra richiamato per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la "**Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2**". Per tutti gli altri Articoli, richiamati nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018, si rimanda all'allegato stralcio delle NTA (*v. Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA*).

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

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

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

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

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

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

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

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

Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml
ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15$ ml

ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml

[.....]

Sottozona 2

Jt - Indice di Densità Territoriale: 0,75 mc/mq

H - Altezza Massima: 9 ml

Sp - Dotazione Standards: 50% della St compreso il nucleo elementare delle attrezzature sportive di verde (4mq/100mc) di cui esistenti alle opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni particolari:

Piano di Lottizzazione PL 12:

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp) attestata alla strada di crinale ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo; comunque la edificazione dei fabbricati residenziali deve rispettare il distacco minimo di ml 100 dalla strada di crinale e qualsiasi costruzione il distacco minimo di ml 150 dal complesso monumentale della Chiesa delle Vergini. La suddetta prescrizione ai fini di una corretta salvaguardia dei valori paesistico - ambientali del crinale e del complesso monumentale citato.

Per la fase esecutiva della pianificazione si applicano le procedure di cui al PL11.

Piano di Lottizzazione PL 26 (tavv. 3.1 - 4.1) Ricadendo in ambito di tutela di un crinale, si impone di concentrare i parcheggi lungo la strada e le superfici di dotazione standards per il verde a valle della zona.

Si procede, infine, riportando alcuni stralci dell'Articolo 18 delle N.T.A. sopra richiamati per evidenziare le prescrizioni urbanistiche insistenti per la **“Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2”**. Per tutti gli altri Articoli, richiamati nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018, si rimanda all'allegato stralcio delle NTA (v. Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA).

ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO -fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

[.....]

Sottozona 1

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 1,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 7,50 ml

Prescrizioni Particolari:

[.....]

Nmt02 - Per le nuove edificazioni dovrà osservarsi una distanza dalla strada di ml. 15.

[.....]

Nelle Sottozone 1 e 2 il PIANO si attua per intervento edilizio diretto.

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano gravare vincoli, in quanto sulle tavole della **“Variante parziale al Piano Regolatore Generale”**, in vigore dal 03/05/2018, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.

Tale mancanza di vincoli è stata confermata:

- o sia dal confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Macerata, dove i Tecnici comunali hanno confermato che sulle aree in questione non risultano insistere vincoli di alcun tipo;
- o sia dall'ufficiale riscontro nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica (v. Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018), dove non c'è traccia alcuna della presenza di vincoli.

1.8 Stato coniugale del fallito

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

1.9 Appartenenza agli agglomerati industriali

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

2 SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Quesito:

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

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

Dato che in questo caso ricorre quanto previsto dal Comma 2 dell'Articolo 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente, come detto in precedenza, ha presentato al Comune di Macerata una "Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica" (depositata il

04/12/2018 con protocollo 95581 ed integrata il 14/12/2018 con protocollo 99056) ed il “*Certificato di Destinazione Urbanistica*” veniva rilasciato dal Comune di Macerata in data 15/12/2018 con il n. 149 (v. *Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018*).

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

Il sottoscritto ha effettuato una sovrapposizione tra lo stralcio di Mappa Catastale del Foglio 80 del Comune di Macerata (v. *Allegato 7 – Stralcio Mappa Catastale con individuazione degli immobili in questione*) e la “*Variante parziale al Piano Regolatore Generale*” in vigore dal 03/05/2018 (v. *Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione*), in modo da individuare la destinazione di piano delle particelle catastali in oggetto sulla Zonizzazione del PRG. Tale sovrapposizione ha confermato quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (v. *Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica n.149 del 15/12/2018*), ovvero che:

- i terreni censiti al Foglio 80, Particelle 508 e 509, aventi rispettivamente una Superficie Catastale pari a 34 mq ed a 15 mq, ricadono interamente nella “**Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2**”;
- il terreno censito al Foglio 80, Particella 401, avente una Superficie Catastale pari a 1’151 mq, ricade in parte (**di mq 95**) nella “**Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2**” e per la restante parte (**di mq 1’056 mq**) nella “**Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1**”. Le superfici delle predette porzioni della particella 401 sono solo indicative in quanto la Mappa Catastale ed il Piano Regolatore Generale sono redatti su due diverse basi grafiche che non consentono una perfetta sovrapposizione.

2.2 Consistenza dei volumi e delle superfici edificabili

Sulla base di quanto detto si può ora procedere con il calcolo delle volumetrie realizzabili, specificando per ciascuna particella il volume di competenza.

Particella 401 del Foglio 80:

Porzione ricadente nella “Zona Residenziale di Completamento”

La porzione di terreno in questione, ricadendo nella **“Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1”** (per la quale il PRG prescrive un **“Indice di Densità Fondiaria”** pari a 1,5 mc/mq) ed avendo una **superficie stimata in circa 1'056 mq**, **possiede una capacità edificatoria di $(1,5 \text{ mc/mq} \times 1'056 \text{ mq}) = 1'584,00 \text{ mc}$** . Tale volumetria dovrà essere realizzata rispettando l’**“Altezza Massima”** pari a 7,50 metri prevista dal PRG; pertanto, ipotizzando di realizzare una residenza che si sviluppa su due piani di altezza di 3,00 metri, **si potranno costruire $(1'584,00 \text{ mc} / 3,00 \text{ m}) = 528,00 \text{ mq}$** , che si potranno distribuire su due piani, ciascuno di superficie di $(528,00 \text{ mq} / 2) = 264,00 \text{ mq}$.

Analizzando lo sviluppo della particella in questione e scomputando da esso il rispetto delle distanze legali, pari a 5,00 metri su ciascun lato, si nota che la porzione edificabile risulta di circa 400 mq. Pertanto la volumetria realizzabile è completamente attuabile nella particella in questione.

Particella 401 del Foglio 80:

Porzione ricadente nella “Zona Residenziale di Espansione”

La porzione di terreno in questione, ricadendo nella **“Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2”** (per la quale il PRG prescrive un **“Indice di Densità Fondiaria”** pari a 0,75 mc/mq) ed avendo una **superficie stimata in circa 95 mq**, **possederebbe una capacità edificatoria pari a $(0,75 \text{ mc/mq} \times 95 \text{ mq}) = 71,25 \text{ mc}$** .

Tuttavia analizzando lo sviluppo delle porzione in questione e scomputando il rispetto delle distanze legali, pari a 5,00 metri su ciascun lato, si evince che essa risulta di fatto non edificabile.

Dal confronto con i Tecnici dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Macerata, è emerso anche che tale volumetria della porzione di Particella 401 non è spalmabile sulla restante porzione della stessa Particella 401, in quanto vengono coinvolte due distinte **“Zone Residenziali”** con indici volumetrici diversi.

In altre parole la volumetria realizzabile nella porzione della Particella 401 ricadente nella **“Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2”**, non si può spostare e spalmare nella porzione della Particella 401 ricadente nella **“Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1”**.

Per utilizzare tale volumetria si dovrebbe procedere con una Richiesta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata con il fine di proporre tale spostamento di volumetria realizzabile da una tipologia di zona all'altra; tuttavia tale richiesta avrebbe tempi e costi di gran lunga superiori rispetto al reale valore di quella esigua capacità edificatoria di 71,25 mc.

Particelle 508 e 509 del Foglio 80

Le porzioni di terreno in questione, ricadendo nella **“Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2”** (per la quale il PRG prescrive un **“Indice di Densità Fondiaria”** pari a 0,75 mc/mq ed **“Altezza Massima”** di 9,00 m) ed avendo una Superficie Catastale di $(34 + 15) = 49$ mq, **possiederebbero una capacità edificatoria pari a $(0,75 \text{ mc/mq} \times 49 \text{ mq}) = 36,75 \text{ mc}$.**

Tuttavia analizzando lo sviluppo delle particelle in questione e scomputando il rispetto delle distanze legali, pari a 5,00 metri su ciascun lato, si evince che esse non possiedono alcuna effettiva capacità edificatoria. Inoltre, come nel caso precedente, tale volumetria non è spalmabile sulla Particella 401, in quanto vengono coinvolte due distinte **“Zone Residenziali”** con indici volumetrici diversi.

In altre parole anche la volumetria realizzabile sulle Particelle 508-509 (ricadenti in **“Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2”**) non si può spostare e spalmare sulla Particella 401 (ricadente in **“Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1”**).

Per utilizzare tale volumetria si dovrebbe procedere con una Richiesta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata con il fine di proporre tale spostamento di volumetria realizzabile da una tipologia di zona all'altra; tuttavia tale richiesta avrebbe tempi e costi di gran lunga superiori rispetto al reale valore di quella esigua capacità edificatoria di 36,75 mc.

Da un successivo accesso agli atti e confronto con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Macerata, è emerso, oltretutto, che la Volumetria in questione risulta sia stata già utilizzata nella costruzione dei fabbricati ricadenti nelle attuali Particelle 507-514. Infatti tali fabbricati hanno utilizzato anche la Volumetria di competenza delle ex Particelle 308-309, da cui è derivata la Particella 443, da cui sono derivate le attuali Particelle 508-509 (giusto tipo mappale n. MC0052294 del 20/05/2004).

Tutto ciò detto, il sottoscritto:

- o vista l'esigua entità delle Particelle 508-509 di complessivi 49 mq;
- o visto che la capacità edificatoria delle stesse non è spalmabile sulla Particella 401 ed oltretutto la volumetria risulta sia stata già utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati;
- o visto che sulle Particelle 508-509 risulta insistere il marciapiede della Via Giovanni Falcone;

ritiene che sarebbe opportuno cedere al Comune di Macerata dette particelle; a tal fine lo scrivente, in accordo con la Curatela, ha sentito i tecnici del Comune di Macerata i quali hanno dato un primo parere positivo a tale faccenda. Sarà quindi necessario concretizzare tale cessione a titolo gratuito.

2.3 Passaggio coattivo del "Lotto intercluso"

Si ricorda che la Particella 401 del Foglio 80 è di fatto un fondo caratterizzato da una "Interclusione assoluta", in quanto non ha alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica se non attraversando i fondi che lo circondano.

Tale situazione è normata dagli Articoli 1051 – 1053 – 1054 del Codice Civile, i quali vengono di seguito riportati.

- o L'Art. 1051 del Codice Civile in merito al "Passaggio coattivo" riporta che *"Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti"*.
- o L'Art. 1053 del Codice Civile in merito alla "Indennità" riporta che *"Nei casi previsti dai due articoli precedenti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio. Qualora, per attuare il passaggio, sia necessario*

occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve prima d'imprendere le opere o di iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dal primo comma dell'articolo 1038".

- o L'Art. 1054 del Codice Civile in merito alla "Interclusione per effetto di alienazione o di divisione" riporta che "Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha il diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità. La stessa norma si applica in caso di divisione".

Dall'analisi dei riportati Articoli, si riscontra che il 1051 sancisce il diritto del proprietario del fondo intercluso ad ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui. Pertanto, nel caso in questione, il futuro acquirente avrà diritto ad ottenere la servitù coattiva, per contratto o per sentenza.

Nell'individuazione del percorso, oggetto del diritto reale di servitù, occorre tenere presente il disposto del II° Comma dell'Articolo 1051, che pone l'accento sulla tutela degli interessi del proprietario del fondo servente. Infatti la via d'accesso alla via pubblica dovrà essere quella più breve e che comporti il minor danno possibile al fondo servente.

Nel caso in esame, la via più breve che comporti il minor danno possibile al fondo servente appare quella che dalla pubblica Via Donato Bramante (ovvero dalla Strada Provinciale Maceratese) conduce al fondo in questione attraversando la Particella 113 del Foglio 80.

Su tale "Fondo servente" (ovvero Particella 113) insiste un fabbricato adibito al Piano Terra ad attività commerciali e/o artigianali ed ai Piani Primo e Secondo adibito presumibilmente ad abitazioni. Tale fabbricato è inoltre circondato da un ampio spazio adibito perlopiù a parcheggio. E' proprio nella parte più a Nord-Ovest di questo ampio spazio che potrebbe essere ricavata la servitù coattiva per il passaggio necessario al raggiungimento ed alla fruizione del fondo intercluso.

Pertanto, sulla base delle misure desumibili dalla Mappa Catastale e sulla base sulle misure standard per il passaggio dei veicoli, si ipotizza che la servitù coattiva possa avere uno sviluppo di circa 30 metri di lunghezza e di 5,00 metri di larghezza, così per una superficie complessiva di $(30 \times 5,00) = 150$ mq.

Chi ottiene una servitù coattiva in favore del fondo intercluso è tenuto, ai sensi dell'Articolo 1053 del Codice Civile a pagare un'indennità proporzionata al danno determinato dal passaggio e dalle relative opere stabili, ovvero l'indennità per l'imposizione della servitù.

Pertanto, nel caso in questione, il futuro acquirente avrà l'obbligo di pagare l'indennità al proprietario del "*Fondo servente*" (ovvero al proprietario della Particella 113).

Tale indennità dovrà essere proporzionata al danno effettivo cagionato dal passaggio alla proprietà servente, ovvero dalla sottrazione dei 150 mq.

Si ritiene, quindi, che il proprietario del fondo servente dovrà essere indennizzato mediante il pagamento del valore venale dello spazio di cui sarà privato, ovvero al valore dei 150 mq attualmente adibiti a parcheggio esterno.

Nulla, invece, si ritiene che sia dovuto al proprietario del "*Fondo servente*" circa il deprezzamento che ne derivi, in quanto le estese dimensioni dell'ampio spazio esterno della Particella 113 non vanno a diminuire il valore della restante parte che non sarà oggetto di servitù.

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare, si è constatato che il prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale dotate di normali finiture, analogamente localizzate sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione dei servizi, è attestato mediamente in 1'100,00 – 1'650,00 €/mq, come riportato per le abitazioni civili in normale stato conservativo nella "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al 1° Semestre 2018 per la "*Zona Semicentrale comprendente: Zona Le Vergini, Zona Corneto, Contrada Vallebona, Via Cincinelli, Via Lattanzio Ventura*" del Comune di Macerata (v. *Allegato 8 – Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse*).

Su detta base si ritiene di poter assumere un prezzo di mercato dell'ordine di 1'350,00 €/mq, ovvero di poco inferiore alla media rispetto al range indicato dall'OMI. Considerando poi che i posti auto scoperti hanno un rapporto mercantile rispetto alla superficie delle abitazioni civili pari a circa il 20%, si desume che i 150 mq di parcheggio esterno corrispondono a $(150 \times 20\%) = 30$ mq di abitazione civile.

Pertanto il più attendibile **valore venale dell'area sottratta al "*Fondo servente*" è pari a $(30 \text{ mq} \times 1'350,00 \text{ €/mq}) = 40'500,00 \text{ €}$.**

Di particolare importanza, inoltre, è anche la precisazione, contenuta nel I° Comma dell'Articolo 1051, in base alla quale il diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino sorge quando alla base c'è l'intenzione di coltivare o fare un uso "conveniente" del proprio fondo.

Ciò significa che chi pretende la costituzione della servitù, non ha necessità di rispettare una particolare destinazione per il proprio fondo, essendo sufficiente che essa sia meritevole di tutela da parte dell'ordinamento.

Questa servitù, in buona sostanza, è un istituto che tutela non tanto l'interesse privato, quanto quello pubblico all'utilizzo di ogni terreno.

Pertanto il futuro acquirente potrà avere una qualsiasi intenzione ad utilizzare il fondo intercluso in base alle proprie necessità.

Va sottolineato, infine, che non è possibile costituire questa servitù di passaggio in danno di abitazioni e degli spazi ad esse attinenti (cortili, giardini, etc.).

Tuttavia, come ampiamente trattato in precedenza, l'area che si ritiene idonea alla servitù di passaggio insiste su di un ampio parcheggio annesso alla Particella 113 (costituita da fabbricato adibito in parte ad attività commerciali e/o artigianali ed in parte ad appartamenti).

Pertanto si ritiene che il IV° Comma dell'Articolo 1051 non possa essere applicato dal "Fondo servente" in questione e non possa rappresentare alcun impedimento all'ottenimento della servitù coattiva.

Si conclude il presente paragrafo, evidenziando che al più attendibile valore venale dell'area sottratta al "Fondo servente" pari a 40'500,00 €, devono essere aggiunte le spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per l'ottenimento del diritto spettante al "Fondo intercluso", consistenti sia nelle parcelle dei professionisti che dovrà verosimilmente incaricare sia nelle spese degli atti che saranno necessari.

Lo scrivente ritiene che tali spese possano essere indicativamente valutate in **20'000,00 €**.

Pertanto i costi complessivi che potrebbero far carico al futuro acquirente saranno considerate nel seguito in ragione di € (40'500,00 + 20'000,00) = € 60'500,00.

3 STATO DI POSSESSO

Quesito:

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

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Quesito:

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

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

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- *Domande giudiziali (precisando se 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 Limitata.

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 T294500 del 23/01/2019 e T134550 del 20/03/2019 presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, e con numeri AP10042/2, AP10043/2, AP10045/2 del 13/02/2019 presso lo sportello dell'ufficio provinciale territorio di Ascoli Piceno (*v. Allegato 9 – Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli relative alle Particelle 401–508–509 insistenti in Località Le Vergini*), 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 21/01/2003 – Reg. Generale n. 1034, Reg. Particolare n. 120

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Notarile Pubblico*; Data: *20/01/2003*; Numero di repertorio: *69594/29979*; 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: *€ 929.623,00*; Totale: *€ 1.859.246,00*; Durata: *30 anni*.

Unità negoziale n.1:

- Comune di *Macerata*, Fg.80 Part.441, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.80 Part.442, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.80 Part.440, Natura *T – Terreno*;
- Comune di *Macerata*, Fg.80 Part.443, Natura *T – Terreno*.

Soggetti a favore: [REDACTED]

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

Soggetti contro: [REDACTED]

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

Annotazione del 17/11/2004 – Reg. Generale n. 17319, Reg. Particolare n. 2418

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: *28/07/2004*; Numero di repertorio: *71828/31456*; 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: *120* del: *21/01/2003*.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.80 Part.507 Sub.3-5-6-8-9-10-11-14-1-15-16-17-18, Natura *A – Appartamento*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): [REDACTED]

Soggetti contro (come nella formalità originaria): *MAVE S.P.A.* [REDACTED]

Annotazione del 24/01/2005 – Reg. Generale n. 1161, Reg. Particolare n. 206

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata*;
Data: 18/11/2004; Numero di repertorio: 72150; 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: 120
del: 21/01/2003.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.80 Part.507 Sub.2, Natura A2 –
Abitazione di tipo civile.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): [REDACTED] n

Soggetti contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]
[REDACTED]).

Ulteriori informazioni: *Il fabbricato di cui al quadro "B" del presente annotamento è edificato su area distinta nel vigente Catasto Terreni nel comune di Macerata al Foglio 80 P.lle 440-443.*

Annotazione del 30/06/2005 – Reg. Generale n. 10126, Reg. Particolare n. 1856

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto notarile pubblico*; Data: 05/04/2005; Numero di repertorio: 72679/32023; 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: 120
del: 21/01/2003.

Unità negoziale n.1: Comune di *Macerata*, Fg.80 Part.514 Sub.2-5-6-7-8-9-10-12,
Natura X – *Fabbricato*.

Soggetti a favore (come nella formalità originaria): [REDACTED]

Soggetti contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED]

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

Dati relativi al titolo: Descrizione: *Atto Giudiziario*; Data: *16/02/2018*; Numero di repertorio: *130*; 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 D* [REDACTED]
all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: [REDACTED]
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Pertanto lo scrivente ritiene che il futuro eventuale acquirente dovrà effettuare la cancellazione sia della “Ipoteca giudiziale per Sentenza di condanna” (Iscrizione del 13/05/2016, R.G. 6122 R.P. 877), sia del “Atto giudiziario della Sentenza dichiarativa di fallimento” (Trascrizione del 19/12/2018, R.G. 14623 R.P. 10764).

Per un totale di spesa, a carico dell’acquirente, stimato in **€ 800,00 necessari alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** insistenti sull’immobile oggetto della presente relazione peritale.

5 STIMA DELL’IMMOBILE

Quesito:

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

- Indichi se la vendita sia soggetta ad IVA;

Ove l’esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al “Protocollo d’intesa per la promozione della qualità delle perizie

estimative nei procedimenti giudiziari sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle Valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile”.

Il sottoscritto ritiene, innanzitutto, che nella presente valutazione del compendio immobiliare non debbano rientrare i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Macerata al Foglio 80 Particelle 508 e 509, in quanto esse devono essere considerate o equiparate a dei relitti privi di alcun valore.

Di conseguenza nella presente valutazione sarà considerata soltanto la Particella 401 del Foglio 80, secondo le rispettive destinazioni effettive:

- ❖ la porzione della Particella 401 del Foglio 80 ricadente nella “Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1” e avente superficie stimata di circa 1.056 mq, deve essere valutata per la sua capacità edificatoria pari a 1.584 mc;
- ❖ la porzione della Particella 401 del Foglio 80 ricadente nella “Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2” e avente superficie stimata di circa 95 mq, non può essere invece valutata, come detto in precedenza, per la sua capacità edificatoria ma quale corte/giardino annessa/o al fabbricato edificabile in corrispondenza della precedente porzione della Particella 401.

Sulla base delle considerazioni fin qui riportate, il compendio immobiliare che si valuta è costituito da un terreno avente Superficie Catastale pari a complessivi 1'151 mq (censito al Catasto Terreni al Foglio 80 Particella 401) ed avente una capacità edificatoria pari a $(1,5 \text{ mc/mq} \times 1'056 \text{ mq}) = 1'584 \text{ mc}$.

Pertanto in tale terreno potrà essere realizzato un fabbricato avente destinazione residenziale che, ipotizzando un'altezza di interpiano di 3,00 metri si potrebbe sviluppare su due piani, ciascuno di 264 mq, per complessivi 528 mq abitativi (mc 1'584 / m 6,00).

Prima di procedere alle valutazioni del caso, lo scrivente ha ritenuto necessario verificare se la superficie edificabile sia di fatto realizzabile nella particella in questione, tenuto conto dei distacchi da rispettare tra fabbricati e delle distanze dai confini; la verifica ha avuto esito positivo, in quanto la porzione su cui si può realizzare l'edificio risulta di circa 400 mq a cui corrispondono teorici mc (mq 400 x

m 6,00) = mc 2'400 di abitazione a fronte dei 1'584 ammissibili sulla base dell'indice volumetrico di piano regolatore.

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

Dato atto che la Superficie Utile Lorda (SUL) realizzabile risulta pari a 528 mq, come sopra calcolata, si possono fare le seguenti considerazioni:

- o Incidenza vani scala e parti comuni: 8%;
- o Superficie commerciale residua: 528 mq – (8% di 528 mq) = 485,76 mq.

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

- incidenza ipotizzata della superficie dei balconi mediamente realizzabili in corrispondenza della SUL determinata: 15%;
- coefficiente di ragguaglio dei balconi: 0,50;
- incidenza ipotizzata della superficie dei garage mediamente realizzabili in corrispondenza della SUL: 30% (percentuale che non comprende gli spazi necessari alla corsia di manovra);
- coefficiente di ragguaglio dei garage: 0,50;

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

$$Sf = mq\ 485,76 \times (1 + 15\% \times 0,50 + 50\% \times 0,50) = mq\ 643,63$$

Eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale dotate di ottime finiture, analogamente localizzate sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione dei servizi, è attestato, al nuovo, mediamente in 1'700,00 – 2'500,00 €/mq, come riportato per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo nella **“Banca dati delle quotazioni immobiliari”** dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al 1° Semestre 2018 per la **“Zona Semicentrale comprendente: Zona Le Vergini, Zona Corneto, Contrada Vallebona, Via Cincinelli, Via Lattanzio Ventura”** del Comune di Macerata (v. Allegato 8 – Valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse).

Su detta base, fatte le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona, si ritiene di poter assumere un prezzo di mercato dell'ordine di 2'000,00 €/mq, ovvero di poco inferiore alla media rispetto al range indicato dall'OMI.

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

$$V_f = 643,63 \text{ mq} \times 2'000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1'287'260,00$$

Tenuto conto:

- delle caratteristiche dell'edificio da immettere sul mercato, con finiture di tipo medio, il cui costo di intervento, comprensivo degli oneri riflessi quali Progettazione, Direzione dei Lavori, Calcoli statici, Collaudo, Oneri di urbanizzazione, ecc. è mediamente attestato, in €/mq. 1'200,00;
 - delle superfici da assumere a riferimento:
 - Superfici abitazioni e corpi scala = mq 528,00;
 - Superfici balconi = mq (528,00 x 15%) = mq 79,20;
 - Superfici garage = mq (528,00 x 50%) = mq 264,00;
 - del costo delle sistemazioni esterne (muro di contro-terra sia per la scarpata verso nord sia per quella verso est, muretti di recinzione, cancelli, marciapiedi, sistemazione del terreno) valutabili a corpo in € 40'000,00;
 - del costo delle opere in verde e arredi esterni valutabili a corpo in € 20.000,00;
- così per un totale come alla tabella a seguire:

Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Costo complessivo (€)
Superficie abitazioni e corpi scala	528,00	1'200,00	633'600,00
Superficie balconi	79,20	600,00	47'520,00
Superficie garage	264,00	600,00	158'400,00
Sistemazioni esterne			60'000,00
Opere in verde e arredi urbani			30'000,00
		SOMMANO	929'520,00

- degli oneri di preammortamento dell'investimento consistente nell'esposizione economica relativa all'acquisto del terreno (X) ed al costo di costruzione (€ 929'520,00), valutato in ragione media del periodo per progettare, realizzare l'immobile e porlo sul mercato (anni 4/2 = 2 anni), così per anni due al tasso di

interesse passivo ottenibile da prestito bancario, quest'ultimo valutabile, tenuto conto degli oneri connessi, nell'5% reale annuo, così per un onere pari a € [(929'520,00 + X) x 2 x 5%];

- dell'utile di impresa sulla movimentazione del capitale (929'520,00 + X) che ritrarrebbe un operatore medio che presta la sua opera manageriale per la realizzazione dei fabbricati (stimata per anni 4), che congiuntamente ad una valutazione del rischio di impresa si ritiene attestato nell'ordine del 25% della movimentazione così per € [(929'520,00 + X) x 25%];

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

$$\begin{aligned} \text{€ } 1'287'260,00 &= (\text{€ } 929'520,00 + X) + [(\text{€}929'520,00 + X) \times 2 \times 5\%] + \\ &+ [(\text{€ } 929'520,00 + X) \times 25\%]; \end{aligned}$$

da cui con semplici operazioni si perviene a:

$$X \text{ (valore del terreno)} = (\text{€}1'287'260,00 - \text{€ } 929'520,00) / 1,35;$$

e quindi:

$$X = 357'740,00 / 1,35 = \text{€ } 264'992,59;$$

pertanto, in c.t.:

$$V_1 = \text{€ } 265'000,00.$$

Al valore appena calcolato, riferito all'edificio realizzabile all'interno della Particella 401 del Foglio 80, lo scrivente ritiene di aggiungere anche il valore di posti auto esterni ad esclusivo utilizzo dei proprietari delle abitazioni che verranno realizzate, in numero pari ad un posto auto per ogni appartamento.

Considerando che con la volumetria sopra esaminata potrebbero essere realizzate n. 06 abitazioni, si può stimare la necessità di n. 06 posti auto esterni.

Stimando che un posto auto esterno ad uso esclusivo possa avere un valore di € 4'000,00, si giunge ad un valore aggiuntivo complessivo pari a $V_2 = (4'000,00 \times 6) = 24'000,00$.

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare è pari a:

$$\underline{V_{\text{Totale}}} = V_1 + V_2 = \text{€ } 265'000,00 + \text{€ } 24'000,00 = \underline{\text{€ } 289'000,00}$$

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

Il valore di stima del Lotto in questione risulta essere pari ad € 289'000,00.

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 € (289'000,00 x 10%) = € **28'900,00**;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: **decurtazione dello 0%**, in quanto il compendio immobiliare è semplicemente costituito da terreno in condizioni ordinarie;
- c) per lo stato di possesso: **decurtazione dello 0%**, in quanto l'immobile risulta non utilizzato da alcun soggetto;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: **decurtazione stimata pari ad € 800,00**;
- e) per necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi: **decurtazione del 5%**, pari ad € (289'000,00 x 5%) = € **14'450,00**;
- f) per altri oneri e pesi, quale la risoluzione della problematica del c.d. "Fondo intercluso": **decurtazione stimata pari a 60'500,00**;

si perviene alla valutazione di:

$$V = € 289'000,00 - € 28'900,00 - € 800,00 - 14'450,00 - € 60.500,00 =$$

€ 184.350,00

in cifra tonda: € 184.400,00

Si giunge pertanto ad una valutazione complessiva del compendio immobiliare in Località "Le Vergini" pari ad € 184'400,00.

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

“Terreno edificabile sito nel Comune di Macerata in Località “Le Vergini”, posto tra Via Donato Bramante e Via Giovanni Falcone.

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

- o *Foglio 80, Particella 401, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 11 are 51 centiare, Reddito Domenicale € 5,94, Reddito Agrario € 6,84.*

Confinante: a Nord con terreno censito con la Particella 397 di Proprietà MAC.I. S.R.L. (con sede a Macerata, C.F. 01269910434); ad Ovest con corte esterna di un fabbricato accatastato con la Particella 83; a Sud con corti esterne di edifici censiti con le Particelle 113-227; ad Est con corti esterne di fabbricati accatastati con le Particelle 516-751 e con terreno censito con la Particella 750 di Proprietà S.I.C. Società Immobiliare Civitanovese S.R.L. (con sede a Corridonia, C.F. 01363600436); salvo altri o variati.”

Valutazione = € 184.400,00 (diconsi Euro centoottantaquattromilaquattrocento/00).



Ascoli Piceno, lì 25 Marzo 2019

Il Tecnico Estimatore
(Dott. Ing. Pierluigi Zampini)