Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della ede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
  27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
  28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
  29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
  30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); 53,82 € per l'unità del gruppo **A21** part. 1284 **sub 41,** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 2,79 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 57 MAGAZZ. DEPOSITO	*10,15 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 17.255,00*	*100,00*	*€ 17.255,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 17.255,00*

ASTALEGALE.NET

Valore finale di stima: **€ 17.255,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale magazzino - deposito si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 17.200,00** in c.t. (diconsi euro **diciassettemiladuecento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.14 LOTTO 58 : Magazzino - deposito - Fg. 65. Part. 1284 Sub 42, C/2.

DESCRIZIONE

Magazzino-locale deposito situato al piano 2° seminterrato (PS2) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

La lott.ne prevedeva la costruzione di altri edifici due dei quali attualmente allo stato grezzo prossimi a quello in oggetto.

Il locale deposito ha una forma di forma stretta e allungata misura 24,3 mq netti e 26,00 mq catastali, h= 2,70 m, ed è il **terzo** a destra scendendo dalla scala condominiale, disposto lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada e accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore. Il locale risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco; impianto elettrico; l'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite attraverso di aperture sul soffitto attingendo tali elementi l'area e la luce dal cavedio di areazione che arriva fino al 1° piano interrato (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 42 Fg. 65).

TITOLARITÀ

ASTALEGALE.NET

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 41 e sub 43 del Fg. 65, corridoio sub 6, cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito	*24,3 mq*	*26,00 mq*	*0.35*	*9,10 mq*	*2,70 m*	*S1*
Totale superficie convenzionale:				*9,10 mq*		
Incidenza condominiale:				*2,48*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*9,10 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	42	2	C/2	3	24	26	40,90	S2	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. **sub 1** B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori e areazione, **sub 6** B.C.N.C. corridoio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'EDIFICIO.

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
	rroprietà 1/1)				
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell

  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 58**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 48,02 € per l'unità del gruppo **A21** part. 1284 **sub 42,** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 2,48 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 58 MAGAZZ. DEPOSITO	*9,10 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 15.470,00*	*100,00*	*€ 15.470,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 15.470,00*

Valore finale di stima: **€ 15.470,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale magazzino - deposito si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 15.400,00** in c.t. (diconsi euro **quindicimilaquattrocento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.15 LOTTO 59 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 43, C/2.

DESCRIZIONE

Magazzino-locale deposito situato al piano 2° seminterrato (PS2) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il locale deposito ha una forma di forma stretta e allungata misura 27,9 mq netti e 30,00 mq catastali, h= 2,70 m, ed è il **quarto** a destra scendendo dalla scala condominiale, disposto lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada e accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore. Il locale risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco; impianto elettrico; l'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite attraverso di aperture sul soffitto attingendo tali elementi l'area e la luce dal cavedio di areazione che arriva fino al 1° piano interrato (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 43 Fg. 65).

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 42 e sub 44 del Fg. 65, corridoio sub 6, cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito	*27,9 mq*	*30,00mq*	*0.35*	*10,50 mq*	*2,70 m*	*S2*
Totale superficie convenzionale:				*10,50 mq*		
Incidenza condominiale:				*2,85*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*10,50 mq*		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq*	*Superficie catastale mq*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	65	*1284*	*43*	**2**	*C/2*	*3*	*28*	*30*	*47,72*	*S2*	

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. **sub 1** B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori e areazione, **sub 6** B.C.N.C. corridoio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'EDIFICIO.

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	Proprietà 1/1)	DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della sede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto **(NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
  27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
  28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
  29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, L7. (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione).

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.

ASTALEGALE.NET

REGOLARITÀ EDILIZIA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 59.**

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 55,16 per l'unità del gruppo **A21** part. 1284 **sub 43,** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 2,85 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 59 MAGAZZ. DEPOSITO	*10,50 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 17.850,00*	*100,00*	*€ 17.850,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 17.850,00*

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Valore finale di stima: **€ 17.850,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale magazzino - deposito si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 17.800,00** in c.t. (diconsi euro **diciassettemilaottocento/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.16 LOTTO 60 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 44, C/2.

DESCRIZIONE

Magazzino-locale deposito situato al piano 2° seminterrato (PS2) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il locale deposito ha una forma di forma stretta e allungata misura 43,8 mq netti e 46,00 mq catastali, h= 2,70 m, ed è l'ultimo a destra scendendo dalla scala condominiale, disposto lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada e accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore. Il locale risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco; impianto elettrico; l'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite attraverso di aperture sul soffitto attingendo tali elementi l'area e la luce dal cavedio di areazione che arriva fino al 1° piano interrato (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 44 Fg. 65).

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 43 ad W, sub 6 corridoio a N, cavedi di areazione e terrapieno a E e S.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito	*43,8 mq*	*46,00 mq*	*0.35*	*16,10 mq*	*2,70 m*	*S2*
Totale superficie convenzionale:				*16,10 mq*		
Incidenza condominiale:				*4,45*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*16,10 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	44	2	C/2	2	43	46	62,18	S2	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. **sub 1** B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori e areazione, **sub 6** B.C.N.C. corridoio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'EDIFICIO.

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	Proprietà 1/1)	DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell de Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;

28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;

29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;

30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati"*.

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 60**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 86,23 per l'unità del gruppo **A21** part. 1284 **sub 44,** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,45 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 60 MAGAZZ. DEPOSITO	*16,10 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 27.370,00*	*100,00*	*€ 27.370,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 27.370,00*

Valore finale di stima: **€ 27.370,00**In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale magazzino - deposito si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 27.300,00**in c.t. (diconsi euro **ventisettemilatrecento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.17 LOTTO 61 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 45, C/2.

DESCRIZIONE

Magazzino-locale deposito situato al piano 2° seminterrato (PS2) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il locale, di considerevoli dimensioni, ha una forma regolare allungata e posizionato al centro dell'edificio sul lato E,

Il magazzino che misura 105 mq netti, 121,00 mq catastali, h= 2,70 m, è pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco, è dotato di impianto di illuminazione ed elettrico; risulta illuminato attraverso due finestre e da due oblò a soffitto in vetro-cemento. Al locale si accede dal corridoio interno che corre trasversalmente all'edificio e che lo collega con le scale e ascensore, (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 45 Fg. 65).

TITOLARITÀ

•

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 33 e sub 6 spazio comune del Fg. 65, terrapieno e cavedi a E.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito	*105 mq*	*121,00 mq*	*0,25*	*30,25 mq*	*2,70 m*	*S1*
Totale superficie convenzionale:				*30,25 mq*		
Incidenza condominiale:				*12,79*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*30,25 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	45	2	C/2	2	105	121	151,84	S2	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. **sub 1** B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori e areazione, **sub 6** B.C.N.C. corridoio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'EDIFICIO.

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005	[redacted] Civitanova Marche (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	[redacted] MACERATA con sede in Macerata Proprietà 1/1)	DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d :on sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contrc

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell sede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;

28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;

29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;

30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 61**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/07/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 248,08 per l'unità del gruppo **A21** part. 1284 **sub 45,** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 12,79 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 61 MAGAZZ. DEPOSITO	*30,25 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 27.370,00*	*100,00*	*€ 51.425,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 51.425,00*

Valore finale di stima: **€ 51.425,00**In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale magazzino - deposito si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 51.000,00**in c.t. (diconsi euro **cinquantunomila/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.18 LOTTO 62 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 47, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, l'6° a destra della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 33,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma regolare (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 47, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 46 e sub 48,del Fg. 65, spazi condominiali, rampa di accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Garage		*33,00 mq*	*0,5*	*16,50 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*16,50mq*		
Incidenza condominiale:				*3,47*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*16,50 mq*		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq*	*Superficie catastale mq*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	65	*1284*	*47*	*2*	*C/6*	*4*	*32*	*33*	*54,54*	*S3*	

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. **sub 1**, B.C.N.C. corte, ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, areazione locali interrati, **sub 7** B.C.N.C., corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'EDIFICIO.

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005	Civitanova Marche (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	[illegible] metà 1/1)	DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contro

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della

  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
  27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
  28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
  29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
  30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 62**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 328,38 per l'unità del gruppo **A24** part. 1284 **sub 47,** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,47 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 62 GARAGE	*16,50 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 28.050,00*	*100,00*	*€ 28.050,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 28.050,00*

Valore finale di stima: **€ 28.050,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico, idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 27.700,00** in c.t. (diconsi euro **ventisettemilasettecento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.19 LOTTO 63 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 53, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 10° **a sinistra** della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 41,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 53**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>12m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 54 e sub 7 del Fg. 65, terrapieno a W.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*41,00 mq*	*0,40*	*16,40 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*16,40 mq*		
Incidenza condominiale:				*4,09*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*16,40 mq*		

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	53	2	C/6	4	37	41	63,06	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'EDIFICIO.

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005	Civitanova Marche (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	Proprieta 1/1	DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d on sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell
  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto **(NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 63**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 296,52 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 53** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,09 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 63 GARAGE	*16,40 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 27.880,00*	*100,00*	*€ 27.880,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 27.880,00*

Valore finale di stima: **€ 27.880,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 27.500,00** in c.t. (diconsi euro **ventisettemilacinquecento/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.20 LOTTO 64 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 54, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 9° **a sinistra** della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 38,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 54**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>12m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra.

TITOLARITÀ

•

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

‘ (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 53 e sub 55 corsia comune del Fg. 65, cavedio e terrapieno a S.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*38,00 mq*	*0,40*	*15,20 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*15,20 mq*		
Incidenza condominiale:				*3,81*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*15,20 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	54	2	C/6	4	35	38	59,65	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005	[redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	[redacted]	DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d n sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contrc

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell
  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;

28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;

29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;

30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 64**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 271,71 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 54** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,81 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 64 GARAGE	*15,20 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 25.840,00*	*100,00*	*€ 25.840,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 25.840,00*

Valore finale di stima: **€ 25.840,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 25.500,00** in c.t. (diconsi euro **ventisettemilacinquecento/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.21 LOTTO 65: Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 55, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, l'8° a sinistra della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 40,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 55**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>11m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 54 e sub 56 spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*40,00 mq*	*0,40*	*16,00 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*16,00mq*		
Incidenza condominiale:				*4,08*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*16,00mq*		

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	55	2	C/6	4	37	40	63,06	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di ›n sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contrc

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 65**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 291,20 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 55** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,08 millesimi generali.

.

STIMA DEL LOTTO

ASTALEGALE.NET

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 65 GARAGE	*16,00 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 27.200,00*	*100,00*	*€ 27.200,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 27.200,00*

Valore finale di stima: **€ 27.200,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 26.900,00** in c.t. (diconsi euro **ventiseimilanovecento/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.22 LOTTO 66 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 56, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 7° **a sinistra** della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 38,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 56**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>11m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 55 e sub 57 spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*38,00 mq*	*0,40*	*15,20 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*15,20 mq*		
Incidenza condominiale:				*3,98*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*15,20 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	56	2	C/6	4	36	38	61,36	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		REGISTRAZIONE			
		Presso	*Data*	*Reg. N°*	*VOL. N°*
		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di a con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell sede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq.

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, L7. (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione).

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata ad integrazione della rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.

REGOLARITÀ EDILIZIA

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere*

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 66**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 283,24 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 56** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,98 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO 66 GARAGE	15,20 mq	1700,00 €/mq	€ 25.840,00	100,00	€ 25.840,00
				VALORE DI STIMA:	€ 25.840,00

Valore finale di stima: **€ 25.840,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 25.500,00** in c.t. (diconsi euro **ventisettemilacinquecento/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.23 LOTTO 67 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 57, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 6° a sinistra della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 55,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma irregolare e molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 57**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate; risulta mancante la serranda bascullante in lamiera d'acciaio di chiusura; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>11m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra, oltre ad avere un ulteriore spazio a disposizione.

TITOLARITÀ

-

ASTALEGALE.NET

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 54 e sub 56 spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*55,00 mq*	*0.40*	*22,00 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*22,00mq*		
Incidenza condominiale:				*5,54*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*22,00mq*		

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	57	2	C/6	3	51	55	73,75	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		REGISTRAZIONE			
		Presso	*Data*	*Reg. N°*	*VOL. N°*
		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della

  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, L7. (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione).

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata ad integrazione della rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 67**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 395,57 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 57** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 5,54 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 67 GARAGE	*22,00 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 37.400,00*	*100,00*	*€ 37.400,00*
FORNITURA E POSA IN OPERA DI SERRANDA BASCULANTE					*€ - 1.000€*
				VALORE DI STIMA:	*€ 36.400,00*

Valore finale di stima: **€ 36.400,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 36.000,00** in c.t. (diconsi euro **trentaseimila/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.24 LOTTO 68 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 58, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 5° a sinistra della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 53,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma irregolare e molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 58**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>11m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra, oltre ad avere un ulteriore spazio a disposizione.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 54 e sub 56 spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*53,00 mq*	*0,40*	*21,20 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*21,20 mq*		
Incidenza condominiale:				*5,36*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*21,20 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	58	2	C/6	3	49	53	70,86	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d , capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell ede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto **(NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
  25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
  26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
  27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con

V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 68**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 382,47 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 58** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 5,36 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 68 GARAGE	*21,20 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 36.040,00*	*100,00*	*€ 36.040,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 36.040,00*

Valore finale di stima: **€ 36.040,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 35.600,00** in c.t. (diconsi euro **trentacinquemilaseicento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.25 LOTTO 69 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 59, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 4° **a sinistra** della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 34,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 59**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>10m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 58 e sub 60 spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*34,00 mq*	*0,40*	*13,60 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*13,60 mq*		
Incidenza condominiale:				*3,53*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*13,60 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	59	2	C/6	4	32	34	54,54	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contrc

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della sede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto **(NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 69**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 251,90 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 59** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,53 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 69 GARAGE	*13,60 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 23.120,00*	*100,00*	*€ 23.120,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 23.120,00*

Valore finale di stima: **€ 23.120,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 22.800,00** in c.t. (diconsi euro **ventiduemilaottocento/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.26 LOTTO 70 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 60, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 3° **a sinistra** della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 36,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 60**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (>10m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 59 e sub 61 spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*36,00 mq*	*0,40*	*14,40 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*14,40 mq*		
Incidenza condominiale:				*3,61*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*14,40 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	60	2	C/6	4	33	36	56,24	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contro

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell ede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**

1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 70**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 257,73 per l'unità del gruppo **A22** part. 1284 **sub 60** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,61 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 70 GARAGE	*14,40 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 23.120,00*	*100,00*	*€ 24.480,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 24.480,00*

Valore finale di stima: **€ 24.480,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 24.200,00** in c.t. (diconsi euro **ventiquattromiladucento/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.27 LOTTO 71 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 61, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 2° **a sinistra** della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 36,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 61**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Vista la lunghezza (~10m) è possibile parcheggiare due automobili una dietro l'altra.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 60 e sub 62 spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*36,00 mq*	*0.40*	*14.40 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*14,40 mq*		
Incidenza condominiale:				*3,70*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*14,40 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	61	2	C/6	4	34	36	57,95	S3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d , capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell

  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
  22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
  23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
  24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 71**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 339,75 per l'unità del gruppo **A23** part. 1284 **sub 61** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,70 millesimi generali.

ASTALEGALE.NET

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 71 GARAGE	*14,40 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 23.120,00*	*100,00*	*€ 24.480,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 24.480,00*

Valore finale di stima: **€ 24.480,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 24.000,00** in c.t. (diconsi euro **ventiquattromila/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.28 LOTTO 72 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 62, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 1° interrato (PS3) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 1° **a sinistra** della corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 45,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare molto allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 **sub 61**, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete sud è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Viste le dimensioni del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili.

TITOLARITÀ

-

ASTALEGALE.NET

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 61 e spazi comuni corsia garages a Nord cavedio a Est Sud.

CONSISTENZA

Alla tipologia del bene in oggetto, generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma vista la conformazione del bene e la mancanza di una chiusura completa dell'unità immobiliare (parete sud), si ritiene assegnare un coefficiente pari a 0,40.

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*45,00 mq*	*0,40*	*18,00 mq*	*2,40 m*	*S3*
Totale superficie convenzionale:				*18,00mq*		
Incidenza condominiale:				*4,70*	*‰*	

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Superficie convenzionale complessiva:	*18,00mq*	

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq*	*Superficie catastale mq*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	65	*1284*	*62*	**2**	*C/6*	*3*	*43*	*45*	*62,18*	*S3*	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

ASTALEGALE.NET

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	*PROPRIETÀ*	*ATTI*			
DAL 30/05/2005		*COMPRAVENDITA*			
		Rogante	*Data*	*Repertorio N°*	*RACCOLTA N°*
		NOTAIO Belogi Giuseppe	*30/05/2005*	*128243*	*18310*
		TRASCRIZIONE			
		Presso	*Data*	*Reg. gen.*	*REG. PART.*
		Agenzia Entrate di Macerata	*29/06/2005*		*5881*
		REGISTRAZIONE			
		Presso	*Data*	*Reg. N°*	*VOL. N°*
PERIODO	*PROPRIETÀ*	*ATTI*			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		*DENUNCIA DI SUCCESSIONE* *successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967*			
		Rogante	*Data*	*Repertorio N°*	*RACCOLTA N°*
		TRASCRIZIONE			

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		Presso	*Data*	*Reg. gen.*	*REG. PART.*
		Agenzia Entrate di Macerata	*04/09/1967*		*87220*
		REGISTRAZIONE			
		Presso	*Data*	*Reg. N°*	*VOL. N°*
		Agenzia Entrate di Macerata	*28/07/1967*	*82*	*344*

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della sede Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
  1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
  2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
  3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
  4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
  5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
  6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
  7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
  8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
  9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
  10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
  11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
  12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
  13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
  14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
  15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
  16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
  17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
  18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
  19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
  20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
  21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 72**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 431,20 per l'unità del gruppo **A23** part. 1284 **sub 62** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,70 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 72 GARAGE	*18,00 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 30.600,00*	*100,00*	*€ 30.600,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 30.600,00*

Valore finale di stima: **€ 30.600,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 30.000,00** in c.t. (diconsi euro **trentamila/00**).

ASTALEGALE.NET

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.29 LOTTO 73: Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 64, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, l'ultimo a sinistra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 42,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma regolare (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 64, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta. La parete nord è costituita da una rete metallica tipo "orsogrill" che dà sul cavedio per l'areazione da cui proviene anche l'illuminazione naturale. Viste le dimensioni del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili affiancate.

TITOLARITÀ

-

ASTALEGALE.NET

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 63, Fg. 65, corsia garages , spazi condominiali, terrapieno a Est.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Garage		*42,00 mq*	*0.50*	*21,00 mq*	*2,40 m*	*S4*
Totale superficie convenzionale:				*21,00mq*		
Incidenza condominiale:				*4,33*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*21,00q*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	64	2	C/6	4	39	42	66,47	S4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

ASTALEGALE.NET

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato, ma senza alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di , capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contro

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della

  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto **(NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**

1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;
31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;
32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;
33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;
34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 73**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 397,36 per l'unità del gruppo **A23** part. 1284 **sub 64** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,33 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 73 GARAGE	*21,00 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 35.700,00*	*100,00*	*€ 35.700,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 35.700,00*

Valore finale di stima: **€ 35.700,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 35.300,00** in c.t. (diconsi euro **trentacinquemilatrecento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.30 LOTTO 74 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 65, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il primo a sinistra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 40,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma regolare (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 65, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso. Viste le dimensioni del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili affiancate.

TITOLARITÀ

•

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 66 corsia garages, spazi condominiali, rampa di accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*40,00 mq*	*0,50*	*20,00 mq*	*2,40 m*	*S4*
Totale superficie convenzionale:				*20,00mq*		
Incidenza condominiale:				*4,09*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*20,00mq*		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq*	*Superficie catastale mq*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	65	*1284*	*65*	**2**	*C/6*	*4*	*37*	*40*	*63,06*	*S4*	

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contr

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della

  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
    1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
    2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
    3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
    4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
    5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
    6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
    7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
    8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
    9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
    10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
    11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
    12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
    13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
    14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
    15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
    16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
    17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
    18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
    19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
    20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
    21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
    22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
    23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
    24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
    25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
    26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
    27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
    28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
    29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
    30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle

NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 74**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 375,65 per l'unità del gruppo **A23** part. 1284 **sub 65** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,09 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 74 GARAGE	*20,00 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 34.000,00*	*100,00*	*€ 34.000,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 34.000,00*

Valore finale di stima: **€ 34.000,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 33.500,00** in c.t. (diconsi euro **trentacinquemilatrecento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.31 LOTTO 75 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 69, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 5° a sinistra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 40,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma regolare (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 69, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso. Viste le dimensioni del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili affiancate.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 68 del Fg. 65, corsia garages.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*40,00 mq*	*0,50*	*20,00 mq*	*2,40 m*	*S4*
Totale superficie convenzionale:				*20,00mq*		
Incidenza condominiale:				*4,14*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*20,00mq*		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq*	*Superficie catastale mq*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	65	*1284*	*69*	**2**	*C/6*	*4*	*38*	*40*	*64,76*	*S4*	

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contrc

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore dell e Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
    1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
    2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
    3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
    4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
    5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
    6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
    7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
    8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
    9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
    10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
    11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
    12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
    13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
    14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
    15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
    16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
    17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
    18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
    19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
    20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
    21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
    22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
    23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
    24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
    25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
    26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
    27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
    28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
    29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
    30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle

NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati".*

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 75**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 380,31 per l'unità del gruppo **A23** part. 1284 **sub 69** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,14 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 75 GARAGE	*20,00 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 34.000,00*	*100,00*	*€ 34.000,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 34.000,00*

Valore finale di stima: **€ 34.000,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 33.500,00** in c.t. (diconsi euro **trentacinquemilatrecento/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.32 LOTTO 76 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 70, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 1° a destra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 38,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 70, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso. Vista la lunghezza (>10m) del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili in linea.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 71 del Fg. 65, corsia garages, terrapieno a S e W.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*38,00 mq*	*0,50*	*19,00 mq*	*2,40 m*	*S4*
Totale superficie convenzionale:				*19,00mq*		
Incidenza condominiale:				*3,82*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*19,00mq*		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq*	*Superficie catastale mq*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	65	*1284*	*70*	**2**	*C/6*	*4*	*35*	*38*	*59,65*	*S4*	

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore d , capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contro

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della
  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. Annotazione n. 1030 del 24/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 1146 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Con l'annotazione n.15 n. 1030 del 24/05/2012 l'ipoteca è stata frazionata in 2 quote (atto pubblico not. Mori Alessandro di Fermo in data 11/05/2012 rep.15428/6353).

In base a tale frazionamento le unità immobiliari in oggetto sono gravate come segue:

- **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**
    1) p.1284/sub 24 C/2 consistenza 78mq;
    2) p.1284/sub 31 A/3 consistenza 5 vani;
    3) p.1284/sub 32 A/3 consistenza 3,5 vani;
    4) p.1284/sub 34 C/2 consistenza 101mq;
    5) p.1284/sub 35 C/2 consistenza 34mq;
    6) p.1284/sub 36 C/2 consistenza 29mq;
    7) p.1284/sub 37 C/2 consistenza 32mq;
    8) p.1284/sub 38 C/2 consistenza 29mq;
    9) p.1284/sub 39 C/2 consistenza 39mq;
    10) p.1284/sub 40 C/2 consistenza 50mq;
    11) p.1284/sub 41 C/2 consistenza 27mq;
    12) p.1284/sub 42 C/2 consistenza 24mq;
    13) p.1284/sub 43 C/2 consistenza 28mq;
    14) p.1284/sub 44 C/2 consistenza 43mq;
    15) p.1284/sub 45 C/2 consistenza 105mq;
    16) p.1284/sub 47 C/6 consistenza 32mq;
    17) p.1284/sub 53 C/6 consistenza 37mq;
    18) p.1284/sub 54 C/6 consistenza 35mq;
    19) p.1284/sub 55 C/6 consistenza 37mq;
    20) p.1284/sub 56 C/6 consistenza 36mq;
    21) p.1284/sub 57 C/6 consistenza 51mq;
    22) p.1284/sub 58 C/6 consistenza 49mq;
    23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
    24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
    25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
    26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
    27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
    28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
    29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
    30) p.1284/sub 70 C/6 consistenza 35mq;

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

31) p.1284/sub 71 C/6 consistenza 31mq;

32) p.1284/sub 73 C/6 consistenza 33mq;

33) p.1284/sub 74 C/6 consistenza 41mq;

34) p.1284/sub 75 C/6 consistenza 37mq;

TRASCRIZIONI

- del 13/10/2021 – RP. 6546 RG. 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

- del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 Atto Giudiziario SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L7**: "intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PL33", regolato dagli Artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60- delle

NN.TT.AA." (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione). Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata con determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Sempre nella citata determina si specifica che *"Escludere dalla presa in consegna le opere di sostegno su cui grava la viabilità da acquisire a monte del lotti L3, L4 ed L7 e ogni assunzione di responsabilità connessa alla contiguità strutturale di tali opere con i fabbricati"*.

In capo al presente lotto non gravano oneri di urbanizzazione residui.

Convenzione edilizia - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-**1284**-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ad integrazione della convenzione rep.22352 del 21/04/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 97/2008 del 28.05.2008 e successiva variante con DIA prot. 23522 del 19.05.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Domanda di agibilità del 21/06/2010 con prot.28342, richiesta di integrazioni del 09/07/2010 con prot.31406/2010: l'integrazione in risposta alla predetta nota, è stata depositata il 04/08/2010 con prot.34883/2010, e considerata la completezza della documentazione integrativa di quest'ultima, a partire dalla data del 04/08/2010, l'agibilità s'intende attestata. Nella domanda di agibilità sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità degli impianti e per la

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prevenzione incendi (vedi nota dell'Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Macerata Arch. Atos Bracci).

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 76**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 350,85 per l'unità del gruppo **A23** part. 1284 **sub 70** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,82 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, vista la categoria catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale, lo stato di vetusta che comporta una riduzione del valore di mercato del 15%, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di 2.000€/mq che ridotto per l'indice di vetustà si ha un valore allo stato attuale di **1.700,00€/mq**.

IDENTIFICATIVO CORPO	*SUPERFICIE CONVENZIONALE*	*VALORE UNITARIO*	*VALORE COMPLESSIVO*	*QUOTA IN VENDITA*	*TOTALE*
LOTTO 76 GARAGE	*19,00 mq*	*1700,00 €/mq*	*€ 32.300,00*	*100,00*	*€ 32.300,00*
				VALORE DI STIMA:	*€ 32.300,00*

Valore finale di stima: **€ 32.300,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 32.000,00** in c.t. (diconsi euro **trentaduemila/00**).

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.1.33 LOTTO 77 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 71, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 2° a destra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 33,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 71, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda bascullante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso. Vista la lunghezza (>10m) del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili in linea.

TITOLARITÀ

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- roprietà 1/1)

ASTALEGALE.NET

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 70 e sub 72,del Fg. 65, spazi condominiali corsia garages, terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Deposito		*33,00 mq*	*0,50*	*16,50 mq*	*2,40 m*	*S4*
Totale superficie convenzionale:				*16,50 mq*		
Incidenza condominiale:				*3,36*	*‰*	
Superficie convenzionale complessiva:				*16,50 mq*		

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	71	2	C/6	4	31	33	52,83	S4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore, alloggio contatori, locali per areazione, corsia garages e scala di emergenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è costituito da 9 piani in totale di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati. Costruito su iniziale P.D.C. n. 97/2008, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana. I piani interrati sono destinati a garages a cui si accede attraverso una rampa ubicata sull'angolo N-W del fabbricato che entra come un tunnel nei locali citati le cui pareti perimetrali sono in cls. armato mentre al suo interno sono dislocati, secondo una griglia regolare, i pilastri in c.a. che si elevano per tutti i piani dell'edificio stesso.

Lungo il perimetro della cassonata che in parte si estende anche ai piani seminterrati sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dato che la scarpata su cui il fabbricato sorge degrada verso Nord con un forte dislivello di circa 10 m dove è ubicata la rampa di ingresso ai citati locali garages; a tali ambienti si accede anche dai piani superiori abitabili attraverso scala condominiale e ascensore, mentre sui lati Est e Ovest sono ubicate delle scale di sicurezza che unite agli altri presidi tecnici presenti costituiscono l'insieme del sistema antincendio.

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati, come detto, ai piani 1° e 2° interrati.

Per quanto riguarda le finiture dell'intero edificio si osserva la regolarità della parte fuori terra con paramenti esterni in prevalenza a faccia vista intervallate da porzioni intonacate, mentre l'ultimo piano presenta finestrature più ampie e pareti tinteggiate. Se si osserva l'edificio da Nord dove sono ubicate le rampe di accesso ai garages si nota la sistemazione delle scarpate a ridosso del fabbricato per i primi due piani dal basso, la successione della sistemazione delle scarpate a Est e Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica)

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo può ritenersi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 30/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe	30/05/2005	128243	18310
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	29/06/2005		5881
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		DENUNCIA DI SUCCESSIONE successione testamentaria in morte di Pierfederici Mario nato a Macerata il 18/02/1886 ed ivi deceduto in data 24/04/1967			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	04/09/1967		87220
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	28/07/1967	82	344

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di **Macerata**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 4653 del 10/10/2006** derivante da atto pubblico notaio Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245 gravante sulle part. **1283**, **1284** Fg 65.

A favore di capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contrc

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione reg.part.877 del 24/03/2009 per restrizione dei beni. La restrizione riguarda l'intera part. descritta al Fg.65 mappale 1284, rimanendo pienamente in capo alla 1283 Fg. 65.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della

  Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1824 del 13/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1825 del 13/07/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1826 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1827 del 13/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2102 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2103 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2104 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2105 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2106 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 25 dei 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1029 del 24/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

studio di ingegneria civile
V.le N. Ciccolungo, 50 - 63900 Fermo (FM) – Tel. : 0734/224464 – cell. 3381780670
e-mail – zamponi.a@libero.it – antonio.zamponi@ingpec.eu

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009