

TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: **R.F. n.27/2021**

CURATORE: **Dott. CAPOZUCCA LUCA**

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Beni siti nel Comune di Macerata (MC)



Sommario

1	PREMESSA	4
1.1	SOPRALLUOGHI	4
1.2	METODO DI STIMA	4
2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....	4
2.1	BENI IN MACERATA.....	4
2.1.1	<i>Beni immobili di cui alle particelle descritte al Fg. 65 mappali 1342-1343-1345-1346.....</i>	<i>8</i>
3	LOTTI.....	11
3.1	BENI IN MACERATA.....	11
3.1.1	<i>LOTTO 45 vecchio edificio isolato - Fg 65, part. 100 SUB 5, 6, 7, 8, 9, 46. (laboratorio, attività industriale, abitazione, area urbana).</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>LOTTO 46 Magazzino con corte- Fg 65, part. 100 SUB 47.</i>	<i>19</i>
3.1.3	<i>LOTTO 47: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 24, C/2.</i>	<i>24</i>
3.1.4	<i>LOTTO 48: APPARTAMENTO – P.S.2, Fg. 65 part. 1284 sub 31, cat. A/3.....</i>	<i>31</i>
3.1.5	<i>LOTTO 49: APPARTAMENTO – P.S.2, Fg. 65 part. 1284 sub 32, cat. A/3.....</i>	<i>39</i>
3.1.6	<i>LOTTO 50: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 34, C/2.</i>	<i>47</i>
3.1.7	<i>LOTTO 51: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 35, C/2.</i>	<i>54</i>
3.1.8	<i>LOTTO 52: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 36, C/2.</i>	<i>61</i>
3.1.9	<i>LOTTO 53: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 37, C/2.</i>	<i>69</i>
3.1.10	<i>LOTTO 54 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 38, C/2.</i>	<i>76</i>
3.1.11	<i>LOTTO 55 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 39, C/2.</i>	<i>83</i>
3.1.12	<i>LOTTO 56 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 40, C/2.</i>	<i>91</i>
3.1.13	<i>LOTTO 57 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 41, C/2.</i>	<i>98</i>
3.1.14	<i>LOTTO 58 : Magazzino - deposito - Fg. 65. Part. 1284 Sub 42, C/2.</i>	<i>105</i>
3.1.15	<i>LOTTO 59 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 43, C/2.</i>	<i>112</i>
3.1.16	<i>LOTTO 60 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 44, C/2.</i>	<i>120</i>
3.1.17	<i>LOTTO 61 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 45, C/2.</i>	<i>127</i>
3.1.18	<i>LOTTO 62 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 47, C/6.....</i>	<i>134</i>
3.1.19	<i>LOTTO 63 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 53, C/6.....</i>	<i>141</i>
3.1.20	<i>LOTTO 64 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 54, C/6.....</i>	<i>149</i>
3.1.21	<i>LOTTO 65: Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 55, C/6.</i>	<i>157</i>
3.1.22	<i>LOTTO 66 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 56, C/6.....</i>	<i>165</i>
3.1.23	<i>LOTTO 67 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 57, C/6.....</i>	<i>173</i>
3.1.24	<i>LOTTO 68 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 58, C/6.....</i>	<i>180</i>
3.1.25	<i>LOTTO 69 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 59, C/6.....</i>	<i>187</i>

3.1.26	LOTTO 70 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 60, C/6.....	195
3.1.27	LOTTO 71 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 61, C/6.....	203
3.1.28	LOTTO 72 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 62, C/6.....	211
3.1.29	LOTTO 73: Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 64, C/6.	219
3.1.30	LOTTO 74 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 65, C/6.....	226
3.1.31	LOTTO 75 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 69, C/6.....	233
3.1.32	LOTTO 76 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 70, C/6.....	240
3.1.33	LOTTO 77 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 71, C/6.....	247
3.1.34	LOTTO 78 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 73, C/6.....	254
3.1.35	LOTTO 79 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 74, C/6.....	262
3.1.36	LOTTO 80: Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 75, C/6.	270
3.1.37	LOTTO 81: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1251 di 2041 mq, part.1288 di 30 mq	278
3.1.38	LOTTO 82: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1253 di 4.838,00 mq	285
3.1.39	LOTTO 83: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1342-1343-1345-1346 di 650 mq.....	293
3.1.40	LOTTO 84: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1299 di 2.219,00 mq	301
3.1.41	LOTTO 85: edifici in corso di costruzione su lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1455 (ex part.1283) di 2.270,00 mq	308
3.1.42	LOTTO 86: porzione di fabbricato in corso di costruzione Fg.66, part. 2069 sub 2, 3, 4, 5, 6..	319
3.1.43	LOTTO 87: fabbricato in corso di costruzione Fg.66, part. 2068 "Progetto di riqualificazione edilizia dell'area dell'ex Foro Boario" Edificio in linea a più piani in p.zza Pizzarello con destinazione direzionale e residenziale oltre parcheggi e posti auto	328
3.1.44	LOTTO 88: cabina di trasformazione Fg.65, part. 1328.....	339
4	CONCLUSIONI	343

1 PREMESSA

Il curatore, Dott. Luca Capozucca, ha nominato il sottoscritto Ing. Antonio Zamponi, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Fermo al n. A084 con studio in V.le Ciccolungo, 50 in Fermo, come perito estimatore dei beni mobili ed immobili in capo alla società _____ in data 04/10/2021
previa autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Sara Marzialetti.

1.1 SOPRALLUOGHI

Sono stati effettuati innumerevoli sopralluoghi tra i quali:

- in data 14.10.2021, 11.3.2022 alla presenza del curatore fallimentare Dott. Luca Capozucca e dell'Ing. Paolo Trovellesi;
- in data 14.10.2022 dallo scrivente Ing. Antonio Zamponi e dall'Ing. Paolo Trovellesi.
- 05.07.2023 dallo scrivente Ing. Antonio Zamponi, dall'Ing. Paolo Trovellesi e dal geom. Luigi Belleggia per rilievi topografici.

1.2 METODO DI STIMA

Il valore commerciale dei beni in capo al fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine ma non ultimo la situazione del mercato degli immobili che vede un momento di difficoltà per il calo della domanda e la consistente offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sono volti a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, le quali hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1 BENI IN MACERATA

I beni immobili siti nel Comune di Macerata oggetto di stima sono molteplici e collocati in zone diverse della città, alcune centrali ed altre periferiche, le quali presentano inoltre destinazioni diverse in particolare residenziale e terziario:

- a) **Un vecchio edificio in muratura in via Ghino Valenti 12 – 20** da tempo abbandonato che può essere oggetto di interventi importanti di ristrutturazione ovvero demolizione e ricostruzione;

- b) Unità immobiliari in edificio multipiano con destinazione residenziale in via Piccinino,5 già via Ghino Valenti**, ricadenti all'interno del lotto L7 della lottizzazione PL33, Le unità immobiliari sono distinte in cantine, garage e due appartamenti
- c) due edifici multipiano, L4A e L4B, con destinazione residenziale nell'attuale via Piccinino già via Ghino Valenti**, ricadenti all'interno del lotto L4 della lottizzazione PL33: gli edifici risultano in corso di costruzione completi delle sole tamponature esterne, isolamento termico ed in alcune parti anche delle tramezzature interne, degli allacci alle fognature ma privi di ogni finitura e dei relativi impianti;
- d) lotti edificabili nella stessa lottizzazione PL33 distinte catastalmente al Fg. 65 mappali 1288,1299,1251, 1253, 1342-1343-1345-1346 – Comune di Macerata;**
- e) edificio in linea a più piani in p.zza Pizzarello allo stato grezzo** con destinazione residenziale di tre piani fuori terra oltre due piani interrati destinati a garage e parcheggio estesi quasi l'intero lotto, aventi una considerevole potenzialità per diversa destinazione;
- f) Edificio a torre destinato a servizi - uffici** ubicato all'interno della stessa area di p.zza Pizzarello sull'angolo S-O costituito da un fabbricato multipiano completato nelle parti esterne ma mancante delle opere di finitura, partizioni interne e degli impianti.

Per le dimensioni delle principali superfici e volumetrie si rimanda alla descrizione dettagliata dei singoli lotti.

Descrizione generale dei beni in base alla loro ubicazione e tipologia

A) Vecchio edificio in via Ghino Valenti inutilizzato in stato di abbandono.

L'edificio risale alla metà degli anni 50 e primi anni 60 e per successive varianti e completamenti del 1962, 1969 e 1989 l'immobile ha assunto l'attuale configurazione.

L'edificio in ogni sua parte è stato poi interessato dal condono edilizio ex L.47/85 pratica 3026 prot. 133/87 del 03.01.1987.

In ultimo, l'intero complesso immobiliare è stato interessato da DIA denuncia inizio attività a nome del proprietario, sig. Poggi Luciano, in data 9.3.2009 prot. 10613 pratica 549 per opere di manutenzione straordinaria mai realizzate.

L'edificio quindi nella consistenza sopra descritta a seguito di più interventi è costituito da più corpi di fabbrica: il primo che dà verso la via Ghino Valenti di tre piani fuori terra ed il secondo di un solo piano con copertura praticabile a terrazzo che si sviluppa tra il primo e il terrapieno a Sud e sul cui perimetro ad Ovest e Sud si aprono locali di servizio con varie destinazioni. Al piano terra vi sono due uffici e un retrobottega oltre un W.C. e una tettoia mentre a livello del terrazzo si affacciano sullo stesso tre locali cantina.

L'intero complesso edilizio, al cui interno non è stato possibile accedere è costituito da struttura portante in muratura a due e più teste esclusi i locali accessori di perimetro, solai presumibilmente in latero - cemento e copertura piana; esternamente le pareti risultano intonacate e sul fronte verso la via Ghino Valenti si affacciano dei balconi e una loggia in corrispondenza dell'ingresso; non risulta vi siano locali interrati al disotto del piano strada. Completa l'insieme dei beni in questione un'area scoperta a verde (part. 46) dislocata a sud ad una quota superiore a quella del terrazzo 199 mq catastali.

L'edificio allo stato attuale risulta in stato di abbandono, non occupato e non utilizzato in ogni sua parte e lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è scadente.

B) Edificio ultimato in via Piccinino, 5 lotto L7 della lottizzazione PL33.

L'edificio a più piani, 9 in totale, 5 fuori terra, 2 seminterrati e 2 interrati di cui i beni oggetto di stima, fanno parte **dal lotto 41 al lotto 74**, è stato ultimato nel 2010 e realizzato in virtù del PdC 97/2008 del 28.5.2008 e successive varianti fino alla DIA del 19.05.2010 prot. 23522 domanda 2010/249 pos. 7138, ha struttura portante in calcestruzzo armato, fondato su un sistema di fondazioni profonde su pali, cassonate perimetrali in c.a. tirantate nei piani più bassi, solai in latero-cemento, tamponature in laterizio in parte a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate, divisori interni in laterizio copertura al piano attico piana.

I due 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 pareti perimetrali sono in calcestruzzo 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 in c.a., 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 oltre 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 seminterrati PS1 e PS2 sono realizzati locali deposito-magazzini, alcuni di considerevoli dimensioni, oltre ad alcune unità abitative, cinque complessivamente due delle quali al PS2 oggetto della presente stima, dislocate sulla fronte Nord del fabbricato.

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 finestrate 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 ed Ovest ed infine lo sviluppo per i restanti 5/6 piani della porzione di edificio fuori terra. (Cfr doc.ne fotografica).

Gli impianti sono realizzati a norma, anche i certificati di prevenzione incendi sono stati regolarmente rilasciati, l'agibilità è stata rilasciata il 04/08/2010.

C) edifici in corso di costruzione L4A e L4B della lottizzazione PL33.

Sulla part.1283 del fg. 65 si ergono due edifici in corso di costruzione, i quali sono tipologicamente analoghi a quello ultimato (L7) sia per caratteristiche strutturali, edilizie e di finitura. I due fabbricati sviluppano rispettivamente un volume di progetto fuori terra pari a 5.132,86 mc e 5.104,03mc, mentre il volume interrato complessivo trattandosi di unico volume per tutti e due gli edifici è pari a mc 8.636,43 (per le superfici di ogni singolo piano e i relativi calcoli volumetrici si rimanda agli elaborati grafici e alle relazioni allegate). I fabbricati si elevano di complessivi 8 piani di cui due interrati, uno seminterrato e cinque fuori terra per il lotto L4A e due interrati e sei fuori terra quello contraddistinto dalla sigla L4B. Il piano terra costituisce un'unica piattaforma al disopra della quale si elevano i due corpi di fabbrica sopra descritti.

I piani interrati sono destinati a garage ed i progetti riportano una superficie di 1462,9 mq per il PS1 con una previsione di realizzazione di 27 garage con una previsione di realizzazione di 56 garage e di 1588mq per il PS2 con una previsione di realizzazione di 29 garage e di tre posti auto. I piani in elevazione sono destinati a residenza con appartamenti di taglio medio - grande compreso quelli al piano attico: al piano terra sono previsti quattro appartamenti con metrature dai 60mq ai 78 mq, ai piani superiori vi sono tre appartamenti a piano con superfici tra i 64mq ed i 103mq, mentre al piano attico sono stati progettati due appartamenti speculari di 102 mq, oltre balconi e terrazze.

D) lotti edificabili nella stessa lottizzazione PL33 distinte catastalmente al Fg. 65 mappali 1288,1299,1251, 1253, 1342-1343-1345-1346 – Comune di Macerata

Lotti edificabili a destinazione residenziale, di tipo commerciale-direzionale e per residenze speciali per anziani e/o studenti di notevole volumetria edificabile.

E) Nuovo edificio in linea a più piani in P.zza Pizzarello

Si tratta di un edificio in linea, di circa 120m di lunghezza e 15.5 di larghezza, con due blocchi alle rispettive estremità attualmente ancora in corso di costruzione. Le previsioni progettuali prevedevano la realizzazione di tre e quattro piani fuori terra con destinazione residenziale e terziario, oltre due piani interrati di maggiori dimensioni estesi quasi l'intero lotto destinati rispettivamente a garage e parcheggio. Dell'edificio è stata realizzata solo parzialmente la struttura in calcestruzzo armato ed i rispettivi solai in latero-cemento in quanto non risulta

costruita la parte fuori terra del blocco più a nord; non sono presenti tamponamenti, partizioni interne, impianti ed opere di finitura.

F) Nuovo edificio a torre destinato a servizi - uffici

Il fabbricato, ubicato all'interno della stessa area del progetto di riqualificazione dell'ex foro boario all'angolo S-O tra via Emanuele Filiberto e via Gino Valentini, è costituito da un edificio a torre di cinque piani fuori terra ed uno interrato in corso di costruzione, completato nelle parti esterne ma mancante delle opere di finitura, partizioni interne e degli impianti. Il piano terra ha destinazione commerciale mentre i restanti piani superiori hanno "direzionale-uffici"; il piano sottrada ha una destinazione a parcheggio.

2.1.1 Beni immobili di cui alle particelle descritte al Fig. 65 mappali 1342-1343-1345-1346

In merito alla segnalazione riportata nella relazione ipo-catastale già consegnata relativa alle particelle descritte al Fig. 65 mappali 1342-1343-1345-1346, le quali risultano intestate alla dalle ispezioni catastali, si precisa quanto segue:

Premesso che dalle visure storiche catastali delle suddette particelle si evince che la particella:

- 1342 proviene dalla soppressione della particella 1253 già 1115 già 72 di mq.282
- 1343 proviene dalla soppressione della particella 1253 già 1115 già 72 di mq.100
- 1345 proviene dalla soppressione della particella 1341 già 1253 già 1115 già 72 di mq.205
- 1346 proviene dalla soppressione della particella 1341 già 1253 già 1115 già 72 di mq.63

La particella 1346 (ente urbano) oggi risulta soppressa ed accatastata all'urbano con la particella 1346 subalterni da 1 a 5 con la categoria di posti auto scoperti.

La particella 1341 di iniziali mq. 230 ha aumentato la superficie di mq. 38 inglobando la particella 1344 che proviene dalla soppressione della particella 1254 già 1115 già 72.

La particella 1115 di iniziali mq. 5270 è stata aumentata nella superficie di mq. 650 fino ad arrivare ad una superficie complessiva di mq. 5920 inglobando le seguenti particelle:

- 1116 di mq. 268
- 1117 di mq. 282
- 1118 di mq. 100

Detto ciò, dall'indagine effettuata presso la conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, nell'arco del ventennio, è emerso che tutti gli immobili di cui sopra, facenti tutti riferimento alla prima originaria particella 72 (proprietà , usufrutto, e Ricovero di mendicità di Macerata nuda proprietà) e che poi soppressa, ha generato tutte le particelle come sopra descritte.

Le particelle erano inizialmente intestate a:

- particelle 1116-1117-1118 e quale le
acquista dall

, giusto atto di compravendita a rogito Notaio
Alessandrini Calisti di Macerata in data 30/01/1998 rep. 62173/25553 e trascritto in data
09/02/1998 n.1400 reg.part. (allegata nota di trascrizione);

- particelle 1115-1116-1117-1118 (e altre) e

la quale le acquista dall:

cor: giusto atto di compravendita a rogito
Notaio Belogi di Macerata in data 30/05/2005 rep. 128243/18310 e trascritto in data
29/06/2005 n.5881 reg.part. (allegata nota di trascrizione);

- particelle 1342-1343-1345 e 1346 sub. da 1 a 5 (come generate dalle varie soppressioni come
sopra meglio specificato) ;

che le acquista da

, giusto atto di compravendita a rogito Notaio Belogi di Macerata in data
20/04/2010 rep. 135047/22292 e trascritto in data 12/05/2010 n.4217 reg.part. (allegata
nota di trascrizione);

OSSERVAZIONI:

In un titolo di una compravendita a rogito Notaio Alessandrini Calisti di macerata in data 31/05/2011
rep. 79421/37255 e trascritto in data 13/06/2011 n. 5474 reg.part. in cu (sopra
generalizzato) vendeva alla societ (sopra generalizzata) immobili in Macerata distinti nel
NCEU al foglio 65 particella 100, in relazione ad una servitù a carico della particella 1345, si riportano le
testuali parole e precisamente:

*"in esecuzione all'accordo transattivo, Poggi Luciano dichiara di estinguere la servitù di sosta e
transito esistente da tempo immemore a favore del suo fondo sulle particelle 1342-1343-1345 del catasto
terreni e sulla particella 1346 sub. 1-2-3-4-5, ORA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'
ACQUISTATO DALL'ISTITUZIONI RIUNITE DI CURA E RIPOSO DI MACERATA..."*

CONCLUSIONI:

Da quanto emerso sopra si evince quanto segue:

A)- con il primo atto del 1998 (Not. Alessandrini Calisti), vengono vendute le particelle 1116-1117-
1118 a o dall'Ente casa di riposo ecc.

B)- con il secondo atto del 2005 (Notaio Belogi), vengono vendute le particelle 1115-1116-1117-1118
alla societ dall'Ente casa di riposo ecc.

C)- con il terzo atto del 2010 (Notaio Belogi), vengono vendute le particelle 1342-1343-1345-1346
(che, come detto, provengono dalla soppressione delle particelle 1341-1253-1344-1254-1115-1116-1117-
1118) all'Ente casa di riposo ecc. d.

Si consiglia, pertanto, la stipula un nuovo rogito ricognitivo che chiarisca la situazione così da definire univocamente la proprietà.

3 LOTTI

3.1 BENI IN MACERATA

Il n° dei lotti e la loro consistenza, nel caso della stima in oggetto, scaturisce naturalmente dalla tipologia dei beni, dalla loro destinazione ed infine dalla distinzione in diverse ed autonome unità immobiliari, si tratta infatti di garages - autorimesse, posti auto, negozi, abitazioni, aree urbane, lotti edificabili, edifici da completare, edifici da ristrutturare valutati per la loro intera consistenza compresi i locali accessori e complementari, le aree esterne, le virtuali unità immobiliari e le loro diverse destinazioni. Si tratta in definitiva di attuare una stima a corpo riferita ai mq commerciali espressi dall'edificio ovvero alla loro cubatura. Per le unità immobiliari definite e completate ancorché parzialmente, esse verranno stimate per la loro consistenza catastale; l'edificio di vecchia costruzione verrà stimato per la sua potenziale espressione di metri cubi esistenti e riproponibili a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione che sembra un intervento conveniente tenuto conto delle destinazioni delle varie parti di fabbricato stesso.

Gli edifici al grezzo e da completare sono valutati per la loro attuale consistenza parametrizzando i lavori realizzati rispetto all'opera finita.



3.1.1 LOTTO 45 vecchio edificio isolato - Fg 65, part. 100 SUB 5, 6, 7, 8, 9, 46. (laboratorio, attività industriale, abitazione, area urbana).

DESCRIZIONE

Si tratta di un vecchio fabbricato sito in via Ghino Valenti 20, di tre piani fuori terra con varie destinazioni: residenziale, laboratorio, magazzino, attività industriale e accessori oltre un'area urbana esclusiva a Sud posta a circa lo stesso livello del terrazzo del fabbricato principale.

L'edificio principale risale alla metà degli anni '50 del Novecento in quanto nella licenza di costruzione n.549 prot. 1921 del 18/08/1961 dà per esistente l'attuale porzione di edificio di maggior altezza in quanto nelle relazioni ai condoni edilizi si menziona che le prime planimetrie catastali sono del 1955. Il fabbricato ha struttura portante mista realizzata muratura portante perimetrale in laterizio e pilastri interni in c.a; la copertura è a tetto piano con manto in guaina impermeabilizzante; le pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi in legno e vetro singolo con serrandine per le abitazioni e serrande in acciaio per l'officina, pareti interne in laterizio. Dietro l'edificio principale è posto in aderenza una costruzione ad un piano con stessa struttura portante mista, e sovrastante terrazza.

L'edificio è in scarse condizioni di manutenzione in quanto da tempo inutilizzato.

TITOLARITÀ

•

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

•

. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero fabbricato confina, ad est con sub 47 stessa particella, ad ovest con verde pubblico part. 1327 Fg.65 di proprietà Comune di Macerata, a nord con Via Ghino Valenti ed a sud con part. 1389 di proprietà Comune di Macerata.

CONSISTENZA ATTUALE

Destinazione Catastale/a seguito del condono	Sup netta da progetto/ Consistenza Vani/mq	Superficie catastale mq	Superficie lorda da Progetto mq	Superficie Convenzionale mq	Altezza netta m	Piano	Volume v.p.p. mc
Laboratorio Officina sub 5	139,00/141,00	157,00	157,00	157,0	4,75/4,82	T	797
Magazzino/attività commerciale sub 6				213,0	Var.	T	1110
Abitazione Sub7	7,5 vani	166	166	166,0	3,39	1°	612

Abitazione Sub 8	4,5 vani	79		79,0	2,93	2°	255
Abitazione Sub 9	4,5 vani	85		85,0	2,93	2°	275
Area Urbana Sub 46		199					
Vano scala	21 mq			21,00	11,0	T-1°-2°	232
Totale mc v.p.p.							3.281

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale/escluse aree scoperte mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	100	5	2	C/3	5	141	157	495,18	T	
	65	100	6	2	D/7				1.807,60	T	
	65	100	7	2	A/2	2	7,5	173/166	697,22	1	
	65	100	8	2	A/2	2	4,5	79/79	418,33	2	
	65	100	9	2	A/2	2	4,5	85/85	418,33	2	
	65	100	46		AREA URBANA		199	157	495,18	1	

Immobili distinti nel NCEU al fg. 65 p.lla 100 sub 5-6-7-8-9 tutti provenienti dalla soppressione dei subalterni 1-2 e p.lla 389-853-854.

Immobili distinti nel NCEU al fg. 65 p.lla 100 sub 46 proveniente dalla soppressione del subalterno 10 e a sua volta proveniente dalla soppressione dei subalterni 1-2 e p.lla 389-853-854.

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati dall'esterno non essendo stato possibile l'accesso oltre che dalla visione dei progetti che hanno interessato i beni nel corso degli anni si è riscontrata la sostanziale corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, eccezion fatta per quanto riguarda il locale al p.t. di alla cui part. 100 sub 6, accatastato come D/7 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" mentre in virtù di condono edilizio e successiva Concessione in sanatoria n. 307/2007 del 11.07.2007 i locali risultano avere destinazione ad attività commerciale (negozi), si tratta quindi di effettuare la necessaria voltura catastale.

PRECISAZIONI

Si ribadisce quanto sopra e cioè che i locali corrispondenti alla part. 100 sub 6 dovrebbero essere accatastati come locali commerciali cat. C/1 (Negozi e botteghe).

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 65 part. 100, sub 3, scala e terrazzo al p. ammezzato comune ai sub 7-8-9; part. Sub 19 corte comune ai sub dal 5 al 9;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio principale risale alla metà degli anni '50 e per successive varianti e completamenti nel 1962, nel 1969 e 1989 anno in cui l'edificio nel suo complesso aveva assunto, per i precedenti interventi e trasformazioni, l'attuale configurazione come si deduce anche dalla doc.ne fotografica allegata.

L'edificio è pertanto costituito da più corpi di fabbrica: il primo, verso la strada via Ghino Valenti di tre piani fuori terra di dimensioni 18x11m ed un'altezza di 12 su fronte nord; e l'altro di un sol piano con copertura praticabile a terrazzo che si sviluppa tra il primo e il terrapieno a Sud e sul cui perimetro ad Ovest e Sud si aprono locali di servizio con varie destinazioni. Al piano terra sul fronte strada si affaccia uno spazio destinato ad officina ed immediatamente dietro l'ampio locale destinato a negozio e rispettive pertinenze. Ai piani superiori del fabbricato principale si sviluppano le tre abitazioni, di cui la prima occupa l'intero piano primo e le seconde due il piano secondo.

L'intero complesso edilizio ha struttura portante mista in muratura a due e più teste pilastri interni c.a., solai presumibilmente in latero – cemento o semplicemente soletta in cls, e copertura piana.

Esternamente, l'edificio risulta intonacato e sul fronte verso via Ghino Valenti si aprono dei balconi e la terrazza di una loggia in corrispondenza dell'ingresso; non risulta vi siano locali interrati. Completa l'insieme dei beni in questione un'area scoperta a verde dislocata ad una quota superiore a quella del terrazzo di 199 mq catastali.

L'edificio allo stato attuale risulta in stato di abbandono, non occupato e non utilizzato in ogni sua parte; lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Immobili di cui al fg.65 part. 100 sub 5-6-7-8-9.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 31.05.2011		TRANSAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Alessandrini Calisti Claudio	31.05.2011	79421	37255
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	13.06.2011		5474
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
DAL 28/06/1974 AL 31.05.2011		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		Notaio Lorenzo Lorenzelli	28/06/1974	139306	8055
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	02/07/1974		5026
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Immobili di cui al fg.65 part. 100 sub 46.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 31.05.2011		TRANSAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Alessandrini Calisti Claudio	31.05.2011	79421	37255
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	13.06.2011		5474
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

DAL 23/01/2007 AL 31.05.2011	(Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Alessandrini Calisti Claudio	23/01/2007	75047	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	23/01/2007		914
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
DAL 06/02/1996 AL 23/01/2007	(Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Alessandrini Calisti Claudio	06/02/1996	59310	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	0902/1996		1151
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto sussiste pertanto la continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili R.P. 6517 del 30/07/2014, atto esecutivo del Tribunale di Macerata del 07/07/2014 rep. 1157/2014, in favore di

per il diritto di proprietà per quota 1/1 e c

per il diritto di proprietà per quota 1/1, gravante sulle U.I. del Fg.65 part.100 sub 5-6-7-8-9-46.

- trascrizione 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 in Zona B di completamento sottozona 3 di cui all'art. 18 della NTA.

La particella 100 è già parzialmente incasata (cfr. fabbricato B dell'elaborato planimetrico realizzato a seguito di concessione edilizia n. 18038/1996 del 20/12/1996 alla ditta

"Costruire nuovo edificio residenziale plurifamiliare con PT destinato ad attività commerciale"; concessione edilizia per variante n. 9035/98 del 29/05/1998; concessione edilizia per variante n. 5429/2000 del 14/03/2000), pertanto un eventuale progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato oggetto di stima dovrà riferirsi alla volumetria residua esprimibile dal lotto edificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio principale risale alla metà degli anni '50 del Novecento in quanto nella licenza di costruzione n.549 prot. 1921 del 18/08/1961 dà per esistente l'attuale porzione di edificio di maggior altezza in quanto nelle relazioni ai condoni edilizi si menziona che le prime planimetrie catastali sono del 1955. La licenza in parola è relativa per *"Autorizzazione ad ampliare un fabbricato da adibirsi a deposito bombole di metano e locali di servizio."* e successive pratiche edilizie del 30/01/1962 e del 1969.

L'edificio oggetto di stima è stato poi interessato da condono edilizio ex L.47/85 istanza 3026 prot. 133/87 del 03.01.1987 con il quale si condonavano le opere descritte nelle seguenti concessioni in sanatoria, rendendo l'edificio perfettamente conforme:

- Concessione in sanatoria n. 304/2007 del 11/07/2007 *"Realizzazione terrazzo e locale accessorio all'abitazione al piano primo"*
- Concessione in sanatoria n. 305/2007 del 11/07/2007 *"cambio di destinazione d'uso ad abitazione di soffitta al piano secondo"*
- Concessione in sanatoria n. 306/2007 del 11/07/2007 *"variazione aperture esterne"*
- Concessione in sanatoria n. 307/2007 del 11/07/2007 *"Realizzazione locale commerciale ed accessori al piano terra"*
- Concessione in sanatoria n. 308/2007 del 11/07/2007 *"realizzazione locale accessorio all'abitazione al piano primo"*
- Concessione in sanatoria n. 309/2007 del 11/07/2007 *"realizzazione locale accessorio all'abitazione al piano primo"*

- Concessione in sanatoria n. 310/2007 del 11/07/2007 “cambio di destinazione d’uso ad abitazione di soffitta al piano secondo”.

Concessione a costruire prot. 15937 del 06/12/1989 pos. 549 per “trasformare in finestra il vano porta di un negozio ed eliminare la scala esterna di accesso ad un ripostiglio, nel fabbricato sito in via G.Valenti n.10-20”

Infine, l’intero complesso immobiliare è stato interessato da DIA denuncia inizio attività a firma del proprietario sig. _____ in data 9.3.2009 prot. 10613 pratica 549 per opere di manutenzione straordinaria, mai realizzate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non vi sono certificazioni di abitabilità visto l’epoca di realizzazione dei fabbricati. Le concessioni in sanatoria per i beni oggetto di condono edilizio suppliscono alla certificazione di abitabilità.

Concessione Edilizia, per quanto è stato possibile accertare non risultano difformità per le unità in questione di cui al **lotto 45**.

Il bene 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

Non vi sono oneri condominiali.

STIMA DEL LOTTO

Per la stima del presente lotto viste le particolari condizioni in cui si trova l’immobile, è stata eseguita una stima facendo riferimento al valore di mercato del volume edificabile: in base al valore di mercato delle tipologie edilizie realizzabili previste per la zona dal PRG (residenziale e commerciale) detratte le spese di realizzazione (lavori, oneri, spese tecniche, utile d’impresa) si è pervenuti ad un valore parametrizzato sul volume edificabile di circa **55,00 €/mc**, nel quale è stato tenuto anche in considerazione l’attuale domanda di mercato, le dimensioni del fabbricato realizzabile che ha una vendibilità a nuovo di maggiore attrattiva e della sua ubicazione.

IDENTIFICATIVO CORPO	VOLUME EDIFICIO ESISTENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO 45 INTERO FABBRICATO	3280 mc	55,00 €/mc	€ 180.400,00	100,00	€ 180.400,00
VALORE DI STIMA:					€ 180.400,00

Valore finale di stima: **€ 180.400,00**.

Il presumibile importo, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene precedentemente stimato è pari ad **€ 180.000,00** in c.t. (diconsi euro **centottantamila/00**).

3.1.2 LOTTO 46 Magazzino con corte- Fg 65, part. 100 SUB 47.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un magazzino sito in via Ghino Valenti, 10 a Macerata, sito al piano terra e posto in aderenza due fabbricati, di cui il primo è costituito da un condominio realizzato nel 1996 denominato "Fabbricato B" nell'elaborato planimetrico, l'altro immobile è costituito dai beni descritti al lotto 39 della presente relazione, denominato nell'elaborato planimetrico come "Fabbricato A". Il magazzino è stato costruito insieme al "fabbricato B" con stessa tecnologia (struttura portante in c.a.) e stesse finiture (tamponamento mattoni a faccia-vista). Non è stato possibile eseguire un sopralluogo interno per mancanza delle chiavi di accesso, ma da quanto è stato possibile intravedere dagli infissi esterni, l'unità immobiliare è internamente rifinita con intonaco civile, tinteggiatura, pavimentazione, infissi esterni, serrande in acciaio zincato; non è stato possibile verificare l'impiantistica presente.

Fanno parte della proprietà due corti esclusive pavimentate, poste a nord ed a sud del locale deposito, rispettivamente di 86 mq e 126 mq.

TITOLARITÀ

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina ad est con il sub 48 stessa particella, a sud con i sub 46 e 50 stessa particella, ad ovest con sub 6 stessa particella, a nord con via Ghino Valenti.

CONSISTENZA

Destinazione Catastale/a seguito del condono	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Superficie lorda da Progetto mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza netta m	Piano
Magazzino	29 mq	35 mq	29,7 mq	0,35	12,25 mq	2,74	T
Corti		212 mq	-	0,01	2.12 mq	-	T
Superficie convenzionale complessiva:					14,37 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	100	47	2	C/2	1	29	35	35,95	T	

Immobili distinti nel NCEU al fg. 65 p.lla 100 subalterno 47 proveniente dal frazionamento e soppressione del subalterno 24.

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati solo dall'esterno, non essendo stato possibile l'accesso, oltre che dalla visione dei progetti che hanno interessato i beni nel corso degli anni non è possibile certificare la corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, in quanto vi è discordanza tra planimetria catastale e ultimo progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale: sulla planimetria catastale è riportata un'apertura nel tramezzo di divisione tra il sub 48 e lo stesso sub 47 non prevista nel progetto edilizio depositato; inoltre l'altezza del locale descritta in planimetria non corrisponde all'altezza dichiarata nella tavola allegata alla D.I.A. prot. 31512 del 28/09/2001.

PRECISAZIONI

Si informa, che viste le difformità catastali riscontrate, le stesse dovranno essere sanate rettificando la planimetria catastale.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 65 part. 100, sub 21 B.C.N.C. ai sub da 26 a 49 e 50 corte comune al FABBRICATO B.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Sulla corte della part. 47 gravano servitù di passaggio e servitù di deposito a favore di corrente in virtù di atto pubblico notaio Alessandrini Calisti Claudio rep. 79423/37256, del 31.05.2011, trascritto a Macerata il 15.06.2011. con il n° 5580 e 5581.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino è stato costruito unitamente al "fabbricato B": la struttura portante è in telai di calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, tamponamento a cassa vuota con paramento esterno mattoni a faccia-vista e copertura piana ricoperta da guaina impermeabilizzante; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le due serrande in acciaio zincato. Non è stato possibile eseguire un sopralluogo interno per mancanza delle chiavi di accesso, ma da quanto è stato possibile intravedere dagli infissi esterni, l'u.i. è internamente rifinita con intonaco civile, tinteggiatura, pavimentazione, infissi esterni, serrande in acciaio zincato; non è stato possibile verificare l'impiantistica presente.

Fanno parte della proprietà due corti esclusive pavimentate, poste a nord ed a sud del locale deposito, rispettivamente di 86 mq e 126 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 31.05.2011		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Alessandrini Calisti Claudio	31.05.2011	79423	37256
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	13.06.2011	8964	5475
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
DAL 05/03/2009	(Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Gradassi Fabrizio di Ravenna	05/03/2009	3168	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	24/03/2009		2648
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
DAL 28/02/2001	(Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Alessandrini Calisti Claudio	28/02/2001	66918	28240
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	05/03/2001		2069
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

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:

TRASCRIZIONI

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito R.P. 5580 del 15/06/2011 a favore dell:
per SERVITU' DI PASSAGGIO gravante sulle U.I. del Fg.65 part.100 sub 47 (corte); atto pubblico not. Alessandrini Calisti Claudio di Macerata in data 31/05/2011 rep. 79423/37256, trascritto il 15/06/2011 Reg. part 5580).
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito R.P. 5581 del 15/06/2011 a favore dell:
, per SERVITU' DI DEPOSITO gravante sulle U.I. del Fg.65 part.100 sub 47; atto pubblico not. Alessandrini Calisti Claudio di Macerata in data 31/05/2011 rep. 79423/37256, trascritto il 15/06/2011 Reg. part 5581.
- -trascrizione 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 in Zona B di completamento sottozona 3 di cui all'art. 18 della NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 18038/1996 del 20/12/1996 alla ditta Novedil srl di Bora Alvaro *“Costruire nuovo edificio residenziale plurifamiliare con PT destinato ad attività commerciale”*; concessione edilizia per variante n. 9035/98 del 29/05/1998; concessione edilizia per variante n. 5429/2000 del 14/03/2000; DIA in capo alla società LOCAT spa prot. 31512 del 28/09/2001. per diversa distribuzione dei negozi al piano terra oltre alla separazione dell'attuale sub 47 dal resto dei negozi (ex sub24). Tutte le concessioni edilizie sono riferite alla pratica edilizia pos. 549.

Per l'immobile di cui al sub 47, ex sub 24, è stata presentata domanda di abitabilità in data 16/03/2000 prot. 9252/2000 e rilasciata il 25/07/2000 dal Dirigente del servizio gestione del territorio del Comune di Macerata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia: non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 40**.

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

Secondo la nota pervenuta dall'amministratore di condominio del Condominio di via Ghino Valenti 10 (Evangelisti Paolo Viale Trieste, 22 62100 Macerata), l'unità immobiliare distinta al sub47 non rientra nella gestione amministrativa dello stesso, pertanto non vi sono spese condominiali insolute.

Lo stesso amministratore nella nota comunica che *"Faccio invece presente che la corte di Mq 126 ricadente nel sub 24 FG 65 PART 100 fa da copertura ai locali garages del nostro condominio e dallo stesso si riscontrano ormai da anni copiose infiltrazioni di acqua meteorica che determinano danni ai locali stessi."*

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.

Si segnala che per regolarizzare le difformità catastale si prevede un onere di € 800,00 per spese tecniche.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO 46 MAGAZZINO +CORTI ESCLUSIVE	14,37 mq	1.700,00 €/mc	€ 24.429,00	100,00	€ 24.429,00
VALORE DI STIMA:					€ 24.429,00

Valore finale di stima: **€ 24.429,00**

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 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 la regolarizzazione delle difformità, è pari a **€ 23.500,00 in c.t.** (diconsi euro ventitremilacinquecento/00).

3.1.3 LOTTO 47: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 24, C/2.

DESCRIZIONE

Magazzino-locale deposito situato al piano 1° seminterrato (PS1) 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 di considerevoli dimensioni 78.5 mq netti e 93,00 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 è accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore; è illuminato naturalmente da bocche di lupo sulle pareti oltre che areato attraverso apposito cavedio, l'accesso si apre su spazi comuni interni (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 24 Fg. 65).

TITOLARITÀ

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 25, sub 80 e sub 3 del Fg. 65, terrapieno a W.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	78,50 mq	93,00 mq	0.25	23,25 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,25 mq		
Incidenza condominiale:				9,54	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				23,25 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	24	2	C/2	2	78	93	112,79	S1	

Immobile edificato su area di mq. 1659 (ente urbano) alla particella 1284 così composto:

- Part. 1284 di mq. 1659 (già part. 1281 proveniente dalla soppressione delle seguenti part.: 1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261 (tutte ex 1193 ex 120)

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 differenze non significative.

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 3**, 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 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	(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°
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	(proprietà 1/1)	ATTI			
		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

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 della Banca dell' _____ a, 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
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 del 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;
- 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 dei 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 imm.re in questione **Lotto 47**.

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); **€ 585,96** per l'unità del gruppo **A20** part. 1284 **sub 24** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 9,54 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
BENE N° 47 MAGAZZINO	23,25 mq	1700 €/mq	€ 39.525,00	100,00	€ 39.525,00
VALORE DI STIMA:					€ 39.525,00

Valore finale di stima: **€ 39.525,00**

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 **€ 39.000,00** in c.t. (diconsi euro **trentanovemila/00**).

3.1.4 LOTTO 48: APPARTAMENTO – P.S.2, Fg. 65 part. 1284 sub 31, cat. A/3

DESCRIZIONE

Abitazione al piano secondo sottostrada (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. L'accesso si trova in via Piccinino n° 5 per poi proseguire attraverso scala condominiale e/o ascensore, oltre che attraverso una piccola scala comune ai fini antincendio dai locali garages al 1° piano interrato (cfr. elaborato planimetrico allegato sub 31).

L'abitazione si trova sull'angolo Nord -Ovest della palazzina edificata sul lotto 7 della lott.ne PL33 di complessivi 9 piani di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e due interrati.

L'abitazione è costituita da ingresso, ampio soggiorno – pranzo, due camere da letto di cui una matrimoniale, due bagni, cabina armadio oltre lo spazio scoperto su cui si affacciano la maggior parte dei locali. L'appartamento risulta non ultimato nelle finiture interne, mancano infatti i pavimenti e battiscopa, le tinteggiature alle pareti e ai soffitti, i rivestimenti, gli apparecchi sanitari, le porte interne alcune placche degli interruttori. Sono invece presenti le persiane in alluminio verniciato verde scuro; le finestre sono in legno con vetro-camera; portone blindato color chiaro; l'abitazione è inoltre dotata di impianto elettrico mancano le placche ai frutti; è stato predisposto l'impianto idrico-sanitario e l'impianto gas-metano oltre che l'impianto di riscaldamento a pavimento.

L'u.i. misura 117,00 mq catastali con corte esclusiva di 104,00 mq quasi per intero pavimentata ma priva di recinzione lungo il perimetro, con una fascia a Nord corrispondente ad un balcone privo anch'esso di ringhiera della superficie di 8,00 mq circa.

TITOLARITÀ

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 32 a Est, terrapieno a Ovest e Nord, sub 34 a Sud e spazi condominiali di cui al sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		117 mq	1	117,00mq	2,70 m	P1
Corte esclusiva		118 mq	0,10	11.8		

Totale superficie convenzionale:	128,80 mq	
Incidenza condominiale:	40,25	‰
Superficie convenzionale complessiva:	129 mq	

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	365	1284	31	2	A/3	4	5	129 117	374,43	S2	

Immobile edificato su area di mq. 1659 (ente urbano) alla particella 1284 così composto:

- Part. 1284 di mq. 1659 (già part. 1281 proveniente dalla soppressione delle seguenti part.: 1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261 (tutte ex 1193 ex 120)

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 differenze non significative.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Fg. 65, part. sub 1, sub. 2, sub 7 B.C.N.C., corte ingresso, scale, ascensore alloggio contatori, locali per areazione, c.t., corsia garage 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 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 anche perché non ultimato e quindi nel suo stato non immediatamente utilizzabile.

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.

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 dell: _____, 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)
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 del 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;
- 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.

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 dei 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 48**.

Il bene 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: unità immobiliare in classe D, ma la certificazione rilasciata nel 2008 ha validità 10 anni ed è pertanto scaduta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 1.748,50 per l'unità A1 part. 1284 **sub 31** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 40,25 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**. Visto inoltre lo stato di avanzamento dei lavori che si attestare a circa il 75% di lavori eseguiti il valore parametrico sullo stato di consistenza attuale è pari a **1.275,00€/mq**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 48 APPARTAMENTO IN MACERATA (MC) VIA GHINO VALENTI PIANO S2	129,00	1.275 €/mq	€164.500,00	100,00	€ 164.500,00
VALORE DI STIMA:					€ 164.500,00

Valore finale di stima: **€ 164.500,00.**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo detratte le spese condominiali è pari a **€ 162.500,00** in c.t. (diconsi euro **centosessantaduemilacinquecento/00** in c.t.).



3.1.5 LOTTO 49: APPARTAMENTO – P.S.2, Fg. 65 part. 1284 sub 32, cat. A/3

DESCRIZIONE

Abitazione al piano secondo sottostrada (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. L'accesso si trova in via Piccinino n° 5 per poi proseguire attraverso scala condominiale e/o ascensore, oltre che attraverso una piccola scala comune ai fini antincendio dai locali garages al 1° piano interrato (cfr. elaborato planimetrico allegato sub 32).

L'abitazione si trova sul prospetto Nord della palazzina edificata sul lotto 7 della lott.ne PL33 di complessivi 9 piani di cui 5 fuori terra, 2 seminterrati e due interrati.

L'appartamento misura 68,00 mq catastali con corte esclusiva di 54 mq di cui 13,00 mq pavimentati ed è costituito da ingresso, soggiorno – pranzo, due stanze di cui una camera matrimoniale e l'altra camera singola, un bagno, oltre la corte privata a Nord su cui si affacciano tutti i locali escluso il bagno. Le persiane sono in alluminio verniciato verde scuro; le finestre sono in legno con vetro-camera; portone blindato color chiaro; porte interne tamburate laccate bianco; l'abitazione è inoltre dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto gas-metano; impianto di riscaldamento a pavimento; nel bagno sono presenti tutti i sanitari con rubinetteria già montati ed il box doccia.

TITOLARITÀ

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 32 a Est, terrapieno a Ovest e Nord, sub 34 a Sud spazi condominiali sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		68,00	1	68,00mq	2,70 m	P1
Corte esclusiva		54	0,1	5,4		
Totale superficie convenzionale:				73,40mq		
Incidenza condominiale:				23,49	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				73,40		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	365	1284	32	2	A/3	4	3,5	73 68	262,10	S2	

Immobile edificato su area di mq. 1659 (ente urbano) alla particella 1284 così composto:

- Part. 1284 di mq. 1659 (già part. 1281 proveniente dalla soppressione delle seguenti part.: 1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261 (tutte ex 1193 ex 120)

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. 2, sub 7 B.C.N.C. corte ingresso, scale, ascensore alloggio contatori, locali per areazione, c.t., corsia garage 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 areazione 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.

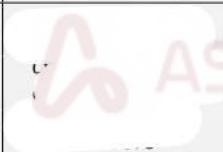
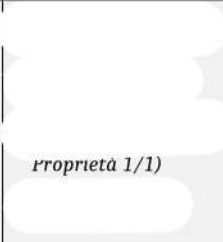
Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni di considerevole dimensione, mentre i garages anch'essi oggetti di valutazione sono dislocati,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

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

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 della _____ 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 _____, 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 del 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;
- 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 dei 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 49**.

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: appartamento in classe energetica D.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Situazione per rate già scadute al 04/04/2023 (compresa rata scaduta il 1 Luglio 2023); € 835,90 per l'unità **A2** part. 1284 **sub 32** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 23,49 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
BENE N° 49 APPARTAMENTO IN MACERATA (MC) VIA GHINO VALENTI PIANO S2	73,40	1.700,00 €/mq	€ 124.780,00	100,00	€ 124.780,00
VALORE DI STIMA:					€ 124.780,00

Valore finale di stima: **€ 124.780,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile si ritiene il valore determinato congruo in considerazione dello stato delle finiture

esterne dell'intero complesso immobiliare e dello stato dell'abitazione che risulta in buone condizioni e dotata di impianti e finiture di buon livello.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo detratte le spese condominiali è pari a **€ 124.000,00** in c.t. (diconsi euro **centoventiquattromila/00** in c.t.).



3.1.6 LOTTO 50: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 34, 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, di considerevoli dimensioni posizionato al centro dell'edificio sul lato W, ha una forma regolare allungata, è raggiungibile sia dal vano scala che dall'ascensore e risulta illuminato attraverso due finestre e da due oblò a soffitto in vetro-cemento.

Il magazzino che misura 101 mq netti, 115,00 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; 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 34 Fg. 65).

TITOLARITÀ

-

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

-

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 5 corridoio, sub 31 a N appartamento terrapieno a W.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	101	115,00 mq	0.25	28,75 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				28,75 mq		
Incidenza condominiale:				12,30	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				28,75 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	34	2	C/2	2	101	115	146,05	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 5** 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 areazione 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 finestrate 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
--	--	--------------------------------	------------	----	-----

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'_____ 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 del 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;

- 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

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 50**.

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); € 755,37 per l'unità del gruppo **A20** riferito alla part. 1284 **sub 34** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 12,30 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 50 MAGAZZINO DEPOSITO	28,75 mq	1.700,00 €/mq	€ 48.875,00	100,00	€ 48.875,00
VALORE DI STIMA:					€ 48.875,00

Valore finale di stima: **€ 48.875,00**

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 **€ 48.000,00** in c.t. (diconsi euro **quarantottomila/00**).

3.1.7 LOTTO 51: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 35, 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, di forma stretta e allungata sull'angolo S-W è l'ultimo a sinistra della scala di una schiera di unità imm.ri di identica destinazione d'uso e misure, disposte lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada ed accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore; l'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite attraverso una sorta di aperture sul soffitto che attingono area e la luce dal cavedio di areazione che arriva fino al 1° piano interrato.

Il deposito che misura 34,20 mq netti e 38,00 mq catastali, h = 2,70 m, è accessibile dal corridoio interno che corre trasversalmente all'edificio e che lo collega con le scale e ascensore, è pavimentato con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco, è dotato di impianto di illuminazione (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 35 Fg. 65).

TITOLARITÀ

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 36, sub 5 e terrapieno a W e cavedio areazione a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	34,20	38,00 mq	0.35	13,30mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				13,30mq		
Incidenza condominiale:				3,50	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				13,30mq		

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	35	2	C/2	2	34	38	49,17	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 5** 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 areazione 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 finestrate 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°
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	MACERATA con sede	ATTI			
		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

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' _____
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 del 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;
- 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.

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 51**.

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); € 214,80 per l'unità del gruppo A20 part. 1284 **sub 35** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro; a questa unità sono attribuiti 3,50 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 51 MAGAZZINO- DEPOSITO	13,30mq	1700,00 €/mq	€ 22.610,00	100,00	€ 22.610,00
VALORE DI STIMA:					€ 22.610,00

Valore finale di stima: **€ 22.610,00**

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 **€ 22.400,00** in c.t. (diconsi euro **ventiduemilaquattrocento/00**).

3.1.8 LOTTO 52: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 36, 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 che misura 29 mq netti e 32,00 mq catastali, h= 2,70 m, è il **penultimo a sinistra** della scendendo dalla scala di una schiera di unità imm.ri di identica destinazione e misure paragonabili, disposte lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada e accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore; l'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite attraverso una sorta di aperture sul soffitto attingendo tali elementi l'area e la luce dal cavedio di areazione che arriva fino al 1° piano interrato. Il locale risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco, è dotato di impianto di illuminazione (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 36 Fg. 65).

TITOLARITÀ

-

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

-

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 35 a W, sub 37 a E, corridoio a N e terrapieno a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	29 mq	32,00 mq	0,35	11,20 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				11,20 mq		
Incidenza condominiale:				2,96	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				11,20 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	36	2	C/2	3	29	32	49,42	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 5** 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 finestre 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°		

		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 Cassa di Banca delle Marche spa con sede di Ancona, capitale 1.900.000,00 € per "concessione a garanzia di apertura di credito".

Contro ITALAPPALTI s.r.l.

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 del 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 del 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;

- 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

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 52**.

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); € 181,61 per l'unità del gruppo **A20** part. 1284 **sub 36** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 2,96 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 52 MAGAZZ. DEPOSITO	11,20 mq	1700,00 €/mq	€ 19.040,00	100,00	€ 19.040,00
VALORE DI STIMA:					€ 19.040,00

Valore finale di stima: **€ 19.040,00**

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 € **18.850,00** in c.t. (diconsi euro **diciottomilaottocentocinquanta/00**).



3.1.9 LOTTO 53: Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 37, 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 che misura 32,3 mq commerciali e 34,00 mq catastali, h= 2,70 m, è il **terzo a sinistra** della scendendo dalla scala di una schiera di unità imm.ri di identica destinazione e misure paragonabili, disposte lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada e accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore; l'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite attraverso una sorta di aperture sul soffitto attingendo tali elementi l'area e la luce dal cavedio di areazione che arriva fino al 1° piano interrato. Il locale risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco, è dotato di impianto di illuminazione (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 37 Fg. 65).

TITOLARITÀ

-

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

- (priorità 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 36 e sub 38, del Fg. 65 corridoio, terrapieno a W.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	32,3 mq	34,00 mq	0.35	11,90 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				11,90 mq		
Incidenza condominiale:				3,30	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				11,90 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	37	2	C/2	2	32	34	46,27	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 5** 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 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	CIVILANOVA 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°
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005	in Macerata Proprietà 1/1	ATTI			
		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

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 favo**

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 del 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;
- 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 dei 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 53**.

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); € 202,47 per l'unità del gruppo **A20** part. 1284 **sub 37** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,30 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 53 MAGAZZ. DEPOSITO	11,90 mq	1700,00 €/mq	€ 20.230,00	100,00	€ 20.230,00
VALORE DI STIMA:					€ 20.230,00

Valore finale di stima: **€ 20.230,00**

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 **€ 20.000,00** in c.t. (diconsi euro **ventimila/00**).

3.1.10 LOTTO 54 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 38, 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 che misura 29,5 mq netti e 32,00 mq catastali, h= 2,70 m, è il **secondo a sinistra** della scendendo dalla scala di una schiera di unità imm.ri di identica destinazione e misure paragonabili, disposte lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada e accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore; 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. Il locale risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco, è dotato di impianto di illuminazione (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 38 Fg. 65).

TITOLARITÀ

-

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

-

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 37 e sub 39 corridoio del Fg. 65, terrapieno a W.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	29,5 mq	32,00 mq	0.35	11,2 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				11,2 mq		
Incidenza condominiale:				3,01	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				11,2 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	38	2	C/2	3	29	32	49,42	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 5** 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 finestrate 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	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	Macerata con sede	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

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 Ca. 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)
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 del 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;

- 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

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 54**.

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

Non risulta per il sub 38 nella ripartizione delle rate già scadute probabilmente a causa di un mero errore in quanto da me sentito l'amministratore del condominio ha sostenuto che *"il bene risultava in capo ad altro soggetto"* e che avrebbe dovuto accertare la circostanza. Dalle visure fatte all'Agenzia delle Entrate non risultano note di trascrizione contro e quindi il bene è da considerarsi in capo all'Italappalti.

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 54 MAGAZZ. DEPOSITO	11,20 mq	1700,00 €/mq	€ 19.040,00	100,00	€ 19.040,00
VALORE DI STIMA:					€ 19.040,00

Valore finale di stima: **€ 19.040,00**

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 **€ 19.000,00** in c.t. (diconsi euro **diciannovemila/00**).

3.1.11 LOTTO 55 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 39, 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 è il **primo a sinistra** della scendendo dalla scala di una schiera di unità imm.ri di identica destinazione e misure paragonabili, disposte lungo la parete a Sud del piano 2° sottostrada e accessibile sia dal vano scala che dall'ascensore; non è presente illuminazione naturale; l'unità misura circa 39,00 mq commerciali in quanto è stata rilevata una rientranza all'angolo sud-ovest di dimensioni 2.30x1.27m non presente nella planimetria catastale né nel progetto approvato. Il locale risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate color bianco, è dotato di impianto di illuminazione e ha un'altezza di h= 2,70 m. (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 1284 sub 39 Fg. 65).

TITOLARITÀ

•

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

•

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 38, sub 40, spazi comuni, sub 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	37,00	39,00 mq	0.35	13,65 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,65 mq		
Incidenza condominiale:				3,99	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				13,65 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	39	2	C/2	2	39	42	56,40	S1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, NON è stata riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

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 5** 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 finestrate 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
--	--	--------------------------------	------------	----	-----

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 dell'è
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 del 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;
- 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

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: in seguito ad attenta analisi delle pratiche edilizie e dai sopralluoghi effettuati, risultano difformità tra planimetria e stato dei luoghi come descritto in precedenza, pertanto le stesse dovranno essere sanate con presentazione di CILA in sanatoria con pagamento della sanzione di 1.000€, oltre oneri tecnici.

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); € 77,35 per l'unità del gruppo **A21** part. 1284 **sub 39**, come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,99 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**.

Si segnala che per regolarizzare le difformità edilizia e catastale si prevede un onere di € 1.500,00 per spese tecniche, oltre sanzioni di €1.0000,00.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO 55 MAGAZZ. DEPOSITO	13,65 mq	1700,00 €/mq	€ 23.205,00	100,00	€ 23.205,00
VALORE DI STIMA:					€ 23.205,00

Valore finale di stima: **€ 23.205,00**

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, le spese per oneri tecnici e per sanzioni è pari a **€ 20.600,00** in c.t. (diconsi euro **ventimilaseicento/00**).



3.1.12 LOTTO 56 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 40, 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 irregolare e misura 49,6 mq netti e 54,00 mq catastali, h= 2,70 m, ed è posto subito 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 40 Fg. 65).

TITOLARITÀ

•

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

•

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 39 e sub 41 del Fg. 65, corridoio, cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	49,6 mq	54,00 mq	0.35	18,90 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,90 mq		
Incidenza condominiale:				5,07	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				18,90 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	40	2	C/2	2	50	54	72,30	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

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 finestre 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	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

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".

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)

13. Annotazione n. 25 del 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;

- 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 dei 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 56**.

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); € 92,23 per l'unità del gruppo **A21** part. 1284 **sub 40**, come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 5,07 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 56 MAGAZZ. DEPOSITO	18,90 mq	1700,00 €/mq	€ 32.130,00	100,00	€ 32.130,00
VALORE DI STIMA:					€ 32.130,00

Valore finale di stima: **€ 32.130,00**

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 **€ 32.000,00** in c.t. (diconsi euro **trentaduemila/00**).

3.1.13 LOTTO 57 : Magazzino - deposito - Fg. 65.Part. 1284 Sub 41, 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 misura 27,2 mq netti e 29,00 mq catastali, h= 2,70 m, ed è il **secondo** 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 41 Fg. 65).

TITOLARITÀ

•

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

•

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 40 e sub 42 del Fg. 65, corridoio, cavedio a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	27,2 mq	29,00 mq	0.35	10,15 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,15 mq		
Incidenza condominiale:				2,78	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				10,15 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	41	2	C/2	3	27	29	46,02	S2	

98

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

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 CIVILI

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

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI