

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 77**.

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); € 308,74 per l'unità del gruppo **A23** part. 1284 **sub 71** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,36 millesimi generali.

STIMA DEL LOTTO

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

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO 77 GARAGE	16,50 mq	1700,00 €/mq	€ 28.050,00	100,00	€ 28.050,00
VALORE DI STIMA:					€ 28.050,00

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

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

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

3.1.34 LOTTO 78 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 73, C/6.**DESCRIZIONE**

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 4° a destra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 35,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma rettangolare allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 73, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda basculante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso. Vista la lunghezza (>10m) del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili in linea.

TITOLARITÀ

•

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

•

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 72 e sub 74, del Fg. 65, spazi condominiali, rampa di accesso, terrapieno a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito		35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,40 m	S4
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				3,58	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	73	2	C/6	4	33	35	56,24	S4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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 _____ spa 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 (**NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

– **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**

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

- 23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
- 24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
- 25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
- 26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
- 27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
- 28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
- 29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
- 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.

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 78**.

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); € 340,22 per l'unità del gruppo **A24** part. 1284 **sub 73** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 3,58 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 78 GARAGE	17,50 mq	1700,00 €/mq	€ 29.750,00	100,00	€ 29.750,00
VALORE DI STIMA:					€ 29.750,00

Valore finale di stima: **€ 29.750,00**.

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in

considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a € **29.400,00** in c.t. (diconsi euro **ventinovequattrocento/00**).



3.1.35 LOTTO 79 : Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 74, C/6.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 5° a destra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 45,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma irregolare ed allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 74, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda basculante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso. Viste le dimensioni del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili in linea oltre ad avere un ulteriore spazio a disposizione.

TITOLARITÀ

-

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

-

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 73 e sub 75, del Fg. 65, spazi condominiali, scala corsia garages, terrapieno a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage		45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,40 m	S4
Totale superficie convenzionale:				22,50 mq		
Incidenza condominiale:				4,49	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				22,50 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	74	2	C/6	3	41	45	59,29	S4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

Ai piani PS2 e PS1 sono presenti anche alcune unità abitative dislocate sulla porzione Nord, due di queste al PS2, (sub 31 e sub 32) sono oggetto di stima insieme a molteplici locali deposito/cantine, alcuni 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		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' _____ de Fermo (FM), capitale 4.000.000,00 €, per "concessione a garanzia di mutuo condizionato"; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 23/07/2008 rep. 132817/21003, trascritto il 28/07/2008 Reg. part 3059 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1284.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

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

10. Annotazione n. 2463 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2465 del 22/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1126 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
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 (**NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

– **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**

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

- 23) p.1284/sub 59 C/6 consistenza 32mq;
- 24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
- 25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
- 26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
- 27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
- 28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
- 29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
- 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 79**.

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); € 424,91 per l'unità del gruppo **A24** part. 1284 **sub 74** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,49 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
LOTTO 79 GARAGE	22,50 mq	1700,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00	€ 38.250,00
VALORE DI STIMA:					€ 38.250,00

Valore finale di stima: **€ 38.250,00**.

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del locale garage, delle finiture e dell'impiantistica presente (elettrico ed idrico) si ritiene il valore determinato congruo, anche in

268

considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che versa in discrete condizioni di manutenzione.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a **€ 37.800,00** in c.t. (diconsi euro **trentasettemila ottocento/00**).



3.1.36 LOTTO 80: Garage - Fg. 65.Part. 1284 Sub 75, C/6.**DESCRIZIONE**

Locale garage al piano 2° interrato (PS4) di un edificio pluripiano ubicato in via Piccinino, 5, già via Ghino Valenti, in zona semiperiferica sul versante N-W della città di Macerata ma comunque facilmente raggiungibile. L'edificio è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata PL33, Lotto n° 7 ed ultimato nel 2010.

Il garage, il 6° a destra salendo dalla corsia di accesso di un intero piano avente stessa destinazione, misura 41,00 mq catastali, ha un'altezza interna netta di 2,4 m e ha una forma irregolare ed allungata (cfr. elaborato planimetrico part. 1284 sub 75, Fg. 65). L'u.i. è raggiungibile tramite la scala condominiale e con ascensore oltre che dalla rampa di accesso carrabile. Le finiture interne consistono nel pavimento in cemento lisciato al quarzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e serranda basculante in lamiera d'acciaio; sono presenti impianto elettrico ed idrico con piccola vaschetta; non è presente l'illuminazione naturale in quanto il garage è completamente chiuso. Viste le dimensioni del garage si ritiene possibile parcheggiare all'interno due automobili in linea oltre ad avere un ulteriore spazio a disposizione.

TITOLARITÀ

•

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

•

Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 1284 sub 74 e sub 76, del Fg. 65, spazi condominiali vano scala, corsia garages, terrapieno a Sud..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage		41,00 mq	0.5	20,50 mq	2,40 m	S4
Totale superficie convenzionale:				20,50 mq		
Incidenza condominiale:				4,10	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				20,50 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1284	75	2	C/6	4	37	41	63,06	S4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

ISCRIZIONI

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

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

Contro

Risultano le seguenti annotazioni:

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

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- **Ipoteca volontaria R.P. 3059 del 28/07/2008** a favore della _____ 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 (**NB:** qui di seguito evidenziate in neretto, mentre quelle non evidenziate sono ora di proprietà di terzi) sono gravate come segue:

– **quota n°2 capitale € 1.137.528,90, quota ipoteca € 9.900.000,00:**

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

- 24) p.1284/sub 60 C/6 consistenza 33mq;
- 25) p.1284/sub 61 C/6 consistenza 34mq;
- 26) p.1284/sub 62 C/6 consistenza 43mq;
- 27) p.1284/sub 64 C/6 consistenza 39mq;
- 28) p.1284/sub 65 C/6 consistenza 37mq;
- 29) p.1284/sub 69 C/6 consistenza 38mq;
- 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 80**.

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); € 424,91 per l'unità del gruppo **A24** part. 1284 **sub 75** come da tabella allegata a firma dell'amministratore p.i. Del Bianco Mauro a questa unità sono attribuiti 4,10 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 80 GARAGE	20,50 mq	1700,00 €/mq	€ 34.850,00	100,00	€ 34.850,00
VALORE DI STIMA:					€ 34.850,00

Valore finale di stima: **€ 34.850,00**.

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

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo, detratte le spese condominiali, è pari a € **34.400,00** in c.t. (diconsi euro **trentaquattromilaquattrocento/00**).



3.1.37 LOTTO 81: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1251 di 2041 mq, part.1288 di 30 mq

DESCRIZIONE

Aree edificabili in Macerata Via Ghino Valenti distinte catastalmente al Fg. 65, part. 1251 di 2041 mq e part.1288 di 30 mq. Le aree sono situate rispettivamente a valle dell'incrocio con via Piccinino per la particella 1251 mentre il frustolo di terreno si trova a monte della citata via e posto in aderenza al lotto denominato "L3".

I terreni oggetto di valutazione sono inseriti all'interno di una lottizzazione residenziale denominata PL33 in via Piccinino a Macerata, in un'area individuata dal PRG come zona di espansione.

La zona in cui si trovano gli immobili è semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale ed ottimi collegamenti con il centro cittadino di Macerata. I servizi di cui è dotata la zona, i collegamenti viari, ed il tessuto urbano residenziale circostante, rendono l'area molto appetibile per la destinazione edificatoria prevista. Il terreno di cui alla particella 1251 ha un'orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso nord.

La lottizzazione vigente prevede la costruzione sull'area in oggetto di fabbricati aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti; il lotto denominato **L2** sviluppa una volumetria complessiva di 12.552mc (cfr. tavole 2A – 3Abis-4Abis variante lottizzazione). Nelle tavole progettuali della lottizzazione sono visibili gli schemi plano-volumetrici degli edifici previsti.

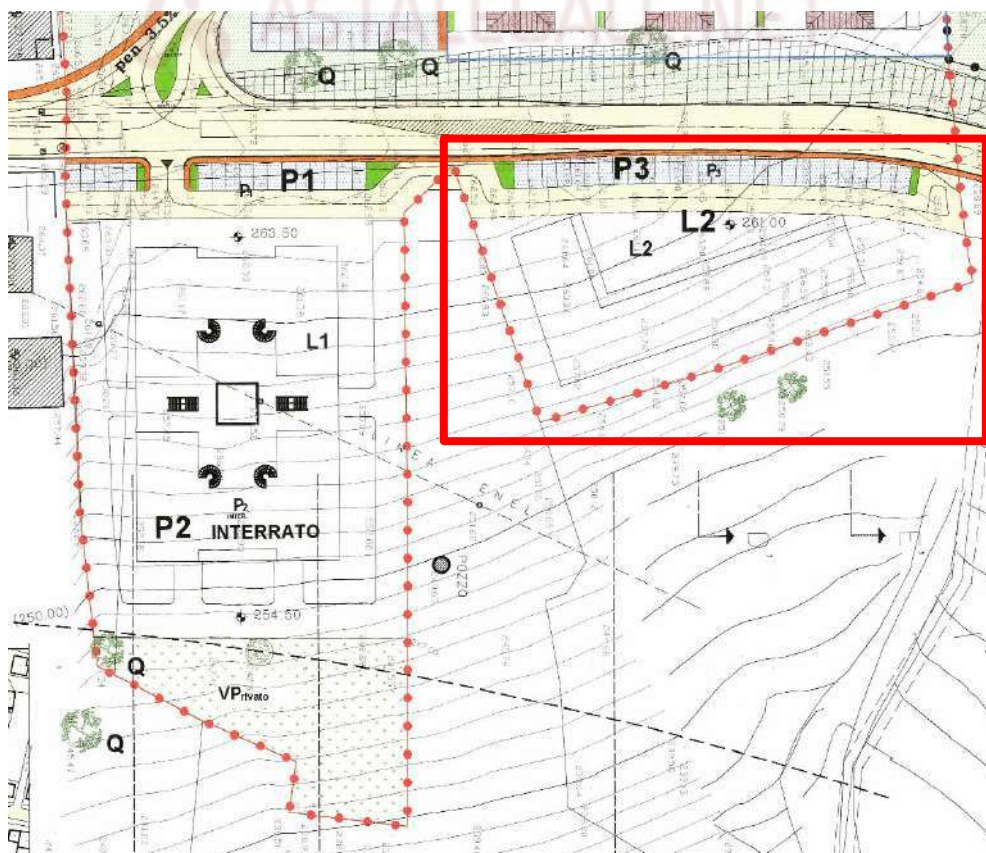


Figura 1 stralcio tavola 2A variante lottizzazione part.1251

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

La part. 1251 confina con la particella 1252 a sud, part. 70 a Nord-ovest e part.1109 ad est.

La part. 1288 confina con la particella 1282 a sud, Via Ghino Valenti a nord-est e part. 712 ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile part.1251	-	2041 mq	1	2041mq	-	-
Terreno edificabile part.1288	-	30 mq	1	30 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				2071 mq		
Incidenza condominiale:				-	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				2071 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	65	1251			SEMINATIVO ARBORATO	2	20 ARE 41 CA	10,54	12,12
	65	1288			SEMINATIVO ARBORATO	2	30 CA	0,15	0,18

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

Non attinente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non attinente.

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°
DAL 28/07/1967 AL 30/05/2005		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:

TRASCRIZIONI

- **Convenzione edilizia** - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata ad integrazione della rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.
- **Atto Giudiziario** - del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto L2: "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 PRG, piano di lott.ne allegato e zonizzazione). In particolare, l'art. 19 – *Zone di Espansione* delle NN.TT.AA prevede specifiche prescrizioni per la lottizzazione PL33:

"L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale e residenze speciali per anziani e/o studenti. Gli edifici con destinazione esclusivamente residenziale dovranno essere collocati a monte di via Ghino Valenti mentre la zona a valle di detta via dovrà essere riservata agli edifici aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:		45'151 mq
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1,983 mc/mq
H	- Altezza Massima:	18,00 ml
Df	- Distanza tra fabbricati:	ml. 10
Dm	- Distanza dai confini:	ml. 5
Ds	- Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp	- Dotazione standards	21 mq/100mc compreso 3mq/100mc di cui al nucleo elementare di verde oltre ai maggiori spazi per le dotazioni extrasidenziali.

Ove vengano realizzati edifici con destinazione a residenze speciali per studenti, dovrà reperirsi una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni, pari ad almeno 5 mq/100 mc."

La sigla "PL33" identifica la lottizzazione residenziale, in via Ghino Valenti, convenzionata con atto del Segretario Generale dott. Salciccia Luciano, rep.22.352, del 21.04.2005 e successiva variante con atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg.

Part. 12082, ed interessa le particelle Fg. 65 mappale **1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300**.

Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata, che le ha prese in consegna con Determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Con la stessa determina sono state definite gli importi delle opere ancora da eseguire che si possono riassumere: verde pubblico, il tratto stradale tra le sezioni 29/30 e via Giuliozzi e relative opere accessorie, parcheggi e marciapiedi su via Ghino Valenti di fronte ai lotti L1 ed L2 per un importo di 773.139,95€, iva e oneri tecnici compresi.

Si precisa che i futuri atti di compravendita delle aree di terreno e/o lotti facenti parti della lottizzazione PL33 dovranno obbligatoriamente riferirsi e conformarsi alla Convenzione edilizia riportata nella sezione "trascrizioni" in conformità dell'art.13 della stessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono stati richiesti permessi a costruire sull'area in oggetto riguardanti fabbricati.

Le opere di urbanizzazione primarie, previste dalla convenzione edilizia, sono state autorizzate con i seguenti permessi a costruire

- n. 103/2005 del 13/06/2005;
- n. 98/2008 del 28/05/2008;
- n. 7/2013 del 16/01/2013;

Le numerose tavole e documenti progettuali riguardanti la lottizzazione, anche quelle in variante, sono disponibili presso l'ufficio tecnico del Comune di Macerata.

Con Determina del Dirigente dei servizi tecnici n. 239 del 18/03/2016 il Comune di Macerata prese in carico parzialmente le opere di urbanizzazione sin lì realizzate e collaudate, definendo le opere ancora da realizzare ed i relativi costi. Nella stessa determina si legge che sul Lotto L4 rimangono ancora recintati nell'area di cantiere i parcheggi ed i marciapiedi pubblici già realizzati e collaudati i quali dovrebbero poi essere trasferiti al Comune di Macerata.



In base alla citata determina di presa in carico rimangono da eseguire opere di urbanizzazione per € 773.139,95, IVA e oneri tecnici compresi. Tali oneri, secondo le indicazioni del dirigente dell'ufficio urbanistica del Comune di Macerata, andrebbero ripartiti tra i lotti rimasti ineditati e quelli in corso di costruzione secondo una suddivisione in funzione del volume edificabile come di seguito esposta:

LOTTO	VOLUMETRIA EDIFICABILE [mc]	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
L4	10300	116.881,08 €
L5-6	20280	230.130,90 €
L1	22033	250.023,37 €
	2967	33.668,56 €
L2	12552	142.436,05 €
tot	68132	773.139,95 €

Gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria ancora spettanti al lotto L2, calcolati sulle opere di urbanizzazione ancora da eseguire risultano essere pari a **142.436,05€**.

Pertanto, in seguito della nuova richiesta di permesso a costruire, gli oneri sul contributo di costruzione (oneri per opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed il contributo sul costo di costruzione) spettanti al lotto edificabile L2, come sopra determinati, dovranno essere corrisposti al Comune di Macerata, previo aggiornamento degli stessi da parte del competente ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non attinente.

STIMA DEL LOTTO

La stima del presente lotto di terreno edificabile non è parametrizzata alla superficie edificabile ma al volume realizzabile previsto dal piano di lottizzazione: come descritto nei paragrafi precedenti il lotto denominato **L2** sviluppa una volumetria complessiva di 12.552mc fuori terra su un'area di 2041 mq. Dalle ricerche di mercato di terreni edificabili nella zona si nota un'alta variabilità dei valori di mercato che non consente una valutazione univoca e coerente.

Pertanto, vista la stima eseguita per il lotto n.39 di cui alla presente relazione per il quale è stato determinato un valore parametrico riferito al volume edificabile di 55€/mc; vista la perizia di stima per l'esecuzione immobiliare RGE 77/2019 presso il Tribunale di Macerata che riguarda le particelle 1262,1263,1286,1300 Fg.65 di proprietà facenti parti della lottizzazione PL33, che valuta in 561.860,00 € il valore di mercato dell'area di 2.161 mq che può sviluppare un volume edificabile residenziale di 10.140mc e quindi un valore parametrizzato di circa 51€/mc, vista la minore appetibilità delle tipologie edilizie realizzabili sul LOTTO L2 rispetto ai lotti edificabili residenziali, si ritiene congruo assegnare un valore parametrizzato al volume edificabile di **38€/mc**.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale

IDENTIFICATIVO CORPO	VOLUME EDIFICABILE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO N.81 TERRENO EDIFICABILE (12.552 MC)	12552 mc	38 €/mc	€ 476.976,00	100,00	€ 476.976,00
VALORE DI STIMA:					€ 476.976,00

Valore finale di stima: **€ 476.976,00.**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita, in un intervallo di tempo breve, risulta essere pari a **€ 475.000,00** in c.t. (diconsi euro **quattrocentosettantacinquemila/00**).

3.1.38 LOTTO 82: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1253 di 4.838,00 mq

DESCRIZIONE

Area edificabile in Macerata Via Ghino Valenti distinta catastalmente al Fg. 65, part. 1253 di 4.838 mq, situata a valle dell'incrocio con via Piccinino.

Il terreno oggetto di valutazione è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale denominata PL33 in via Piccinino a Macerata, in un'area individuata dal PRG come zona di espansione.

La zona in cui si trovano gli immobili è semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale ed ottimi collegamenti con il centro cittadino di Macerata. I servizi di cui è dotata la zona, i collegamenti viari, ed il tessuto urbano residenziale circostante, rendono l'area appetibile per la destinazione edificatoria prevista.

Il terreno di cui alla particella 1253 ha un'orografia semi-pianeggiante in prossimità della strada pubblica, poi degrada verso nord rapidamente. La porzione più a nord della particella è interessata dall'ambito di tutela del PAI per frana con livello rischio/pericolosità R1P1.

La lottizzazione vigente prevede la costruzione sull'area in oggetto e sulle particelle limitrofe ad est di fabbricati aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti; il lotto denominato **L1**, di cui la part. 1253 è parte principale, sviluppa una volumetria complessiva di 25.000 mc (cfr. tavole 2A – 3Abis-4Abis variante lottizzazione). Nelle tavole progettuali della lottizzazione si possono vedere gli schemi plano-volumetrici degli edifici previsti. Si precisa che, del Lotto L1, previsto dalla lottizzazione, fanno parte anche le part. 1342-1343-1345-1346 del fg.65 di cui si detto al §2.1.1 della presente relazione.

Pertanto, vista la condizione delle particelle part. 1342-1343-1345-1346 del fg.65, il presente lotto di vendita verrà valutato sulla volumetria edificabile esprimibile dalla sola part. 1253, pertanto in funzione dell'area della particella si riduce a 22.033 mc edificabili.



Figura 2 stralcio tavola 2A variante lottizzazione part.1253

TITOLARITÀ

•

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

•

(Proprietà 1/1)

CONFINI

La part. 1253 confina con la particella 1254 a sud, part. 1109 a Nord-ovest, part. 1342-1343-1345-1346 ad est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile part.1253	-	4838 mq	1	4838mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				4838 mq		
Incidenza condominiale:				-	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				4838 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	65	1253			SEMINATIVO ARBORATO	2	48 ARE 38 CA	24,99	28,73

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

Non attinente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non attinente.

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	DI de	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:

TRASCRIZIONI

- **Convenzione edilizia** - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata ad integrazione della rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.
- **Atto Giudiziario** - del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto L1: "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 PRG, piano di lott.ne allegato e zonizzazione). In particolare, l'art. 19 – *Zone di Espansione* delle NN.TT.AA prevede specifiche prescrizioni per la lottizzazione PL33:

"L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale e residenze speciali per anziani e/o studenti. Gli edifici con destinazione esclusivamente residenziale dovranno essere collocati a monte di via Ghino Valenti

mentre la zona a valle di detta via dovrà essere riservata agli edifici aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	45'151 mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	1,983 mc/mq
H - Altezza Massima:	18,00 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	ml. 10
Dm - Distanza dai confini:	ml. 5
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp - Dotazione standards	21 mq/100mc compreso 3mq/100mc di cui al nucleo elementare di verde oltre ai maggiori spazi per le dotazioni extraresidenziali.

Ove vengano realizzati edifici con destinazione a residenze speciali per studenti, dovrà reperirsi una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni, pari ad almeno 5 mq/100 mc."

La sigla "PL33" identifica la lottizzazione residenziale, in via Ghino Valenti, convenzionata con atto del Segretario Generale dott. Salciccia Luciano, rep.22.352, del 21.04.2005 e successiva variante con atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ed interessa le particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-**1253**-1254-1262-1263-1283-1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300-1342-1343-1345-1346.

Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata, che le ha prese in consegna con Determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Con la stessa determina sono state definite gli importi delle opere ancora da eseguire che si possono riassumere: verde pubblico, il tratto stradale tra le sezioni 29/30 e via Giuliozzi e relative opere accessorie, parcheggi e marciapiedi su via Ghino Valenti di fronte ai lotti L1 ed L2 per un importo di 773.139,95€, iva e oneri tecnici compresi.

Si precisa che i futuri atti di compravendita delle aree di terreno e/o lotti facenti parti della lottizzazione PL33 dovranno obbligatoriamente riferirsi e conformarsi alla Convenzione edilizia riportata nella sezione "trascrizioni" in conformità dell'art.13 della stessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono stati richiesti permessi a costruire sull'area in oggetto riguardanti fabbricati.

Le opere di urbanizzazione primarie, previste dalla convenzione edilizia, sono state autorizzate con i seguenti permessi a costruire

- n. 103/2005 del 13/06/2005;
- n. 98/2008 del 28/05/2008;

- n. 7/2013 del 16/01/2013;

Le numerose tavole e documenti progettuali riguardanti la lottizzazione, anche quelle in variante, sono disponibili presso l'ufficio tecnico del Comune di Macerata.

Con Determina del Dirigente dei servizi tecnici n. 239 del 18/03/2016 il Comune di Macerata prese in carico parzialmente le opere di urbanizzazione sin lì realizzate e collaudate, definendo le opere ancora da realizzare ed i relativi costi. Nella stessa determina si legge che sul Lotto L4 rimangono ancora recintati nell'area di cantiere i parcheggi ed i marciapiedi pubblici già realizzati e collaudati i quali dovrebbero poi essere trasferiti al Comune di Macerata.



In base alla citata determina di presa in carico rimangono da eseguire opere di urbanizzazione per € 773.139,95, IVA e oneri tecnici compresi. Tali oneri, secondo le indicazioni del dirigente dell'ufficio urbanistica del Comune di Macerata, andrebbero ripartiti tra i lotti rimasti ineditati e quelli in corso di costruzione secondo una suddivisione in funzione del volume edificabile come di seguito esposta:

LOTTO	VOLUMETRIA EDIFICABILE [mc]	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
L4	10300	116.881,08 €
L5-6	20280	230.130,90 €
L1	22033	250.023,37 €
	2967	33.668,56 €
L2	12552	142.436,05 €
tot	68132	773.139,95 €

Gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria ancora spettanti alla porzione del lotto L1, calcolati sulle opere di urbanizzazione ancora da eseguire risultano essere pari a **250.023,37€**.

Pertanto, in seguito della nuova richiesta di permesso a costruire, gli oneri sul contributo di costruzione (oneri per opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed il contributo sul costo di costruzione) spettanti al lotto edificabile L1, come sopra determinati, dovranno essere corrisposti al Comune di Macerata, previo aggiornamento degli stessi da parte del competente ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non attinente

STIMA DEL LOTTO

La stima del presente lotto di terreno edificabile non è parametrizzata alla superficie edificabile ma al volume realizzabile previsto dal piano di lottizzazione: come descritto nei paragrafi precedenti la particella sviluppa una volumetria edificabile di 22.033 mc fuori terra su un'area di 4.838 mq. Dalle ricerche di mercato di terreni edificabili nella zona si nota un'alta variabilità dei valori di mercato che non consente una valutazione univoca e coerente.

Pertanto, vista la stima eseguita per il lotto n.39 di cui alla presente relazione per il quale è stato determinato un valore parametrico riferito al volume edificabile di 55€/mc; vista la perizia di stima per l'esecuzione immobiliare RGE 77/2019 presso il Tribunale di Macerata che riguarda le particelle 1262,1263,1286,1300 Fg.65 di proprietà facenti parti della lottizzazione PL33, che valuta in 561.860,00 € il valore di mercato dell'area di 2.161 mq che può sviluppare un volume edificabile residenziale di 10.140mc e quindi un valore parametrizzato di circa 51€/mc, vista la minore appetibilità delle tipologie edilizie realizzabili sul LOTTO L1 rispetto ai lotti edificabili residenziali, si ritiene congruo assegnare un valore parametrizzato al volume edificabile di **38€/mc**.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	VOLUME EDIFICABILE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO N.82 TERRENO EDIFICABILE	22.033mc	38 €/mc	€ 837.254,00	100,00	€ 837.254,00
VALORE DI STIMA:					€ 837.254,00

Valore finale di stima: **€ 837.254,00**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita, in un intervallo di tempo breve, risulta essere pari a **€ 835.000,00** in c.t. (diconsi euro **ottocentotrentacinquemila/00**).



3.1.39 LOTTO 83: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1342-1343-1345-1346 di 650 mq

DESCRIZIONE

Aree edificabili in Macerata Via Ghino Valenti distinte catastalmente al Fg. 65, part. 1342-1343-1345-1346 di complessivi 650 mq, situate a valle dell'incrocio con via Piccinino.

I terreni oggetto di valutazione sono inseriti all'interno di una lottizzazione residenziale denominata PL33 in via Piccinino a Macerata, in un'area individuata dal PRG come zona di espansione.

La zona in cui si trovano gli immobili è semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale ed ottimi collegamenti con il centro cittadino di Macerata. I servizi di cui è dotata la zona, i collegamenti viari, ed il tessuto urbano residenziale circostante, rendono l'area molto appetibile per la destinazione edificatoria prevista.

I terreni in oggetto hanno un'orografia semi-pianeggiante in prossimità della strada pubblica poi degradano verso nord rapidamente.

La lottizzazione vigente prevede la costruzione sull'area in oggetto di fabbricati aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti; il lotto denominato **L1** di cui le part. 1342-1343-1345-1346 sono parte minoritaria, sviluppa una volumetria complessiva di **25.000 mc**; nelle tavole progettuali della lottizzazione si possono vedere gli schemi plano-volumetrici degli edifici previsti (cfr. tavole 2A – 3Abis-4Abis variante lottizzazione). La particella 1346 è costituita da 5 posti auto regolarmente accatastati.

Si precisa che le part. 1342-1343-1345-1346 del fg.65 sono oggetto di verifica dell'intestazione come descritto al §2.1.1 della presente relazione.

Pertanto, il presente lotto di vendita verrà valutato sulla volumetria edificabile esprimibile rapportato all'area delle particelle in oggetto (650mq): in funzione dell'area delle particelle il volume edificabile risulta essere pari a **2967 mc**.

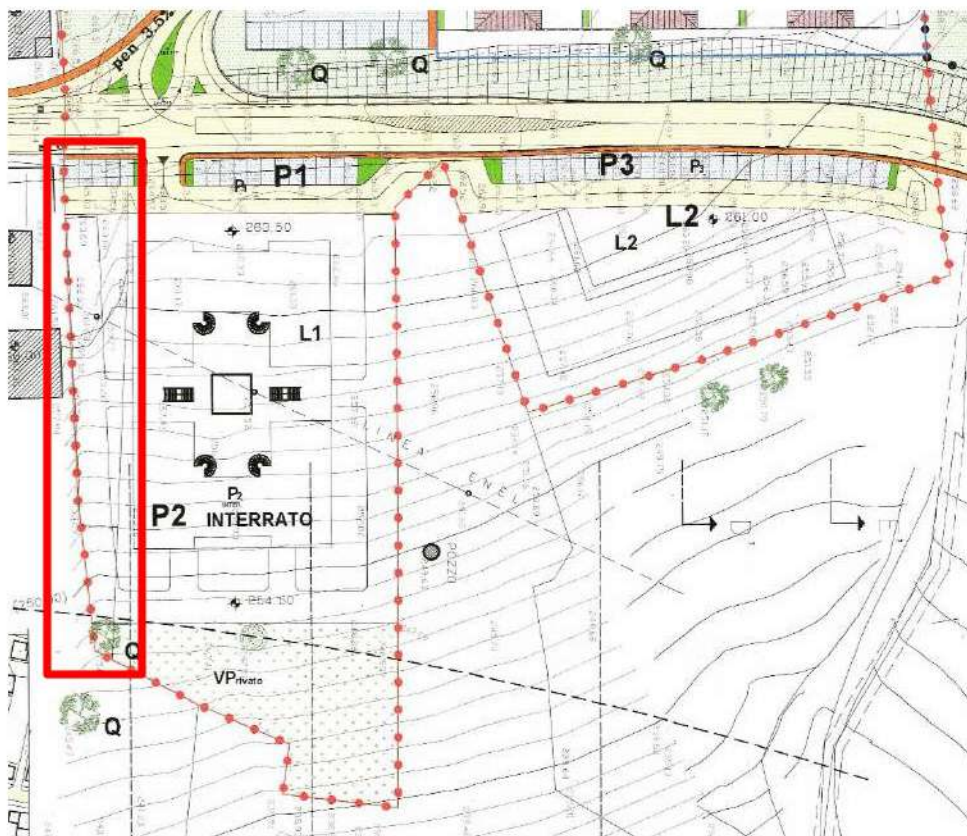


Figura 3 stralcio tavola 2A variante lottizzazione part. 1342-1343-1345-1346

TITOLARITÀ

Catastralmente la titolarità delle particelle 1342-1343-1345-1346 è attribuita a:

-

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

- (Proprietà 1/1)

La titolarità secondo gli atti pubblici non risulta univoca (cfr. 2.1.1).

CONFINI

La part. 1342 confina con la particella 1345 a sud, part. 1253 ad ovest, part. 1343 a nord e part.1040 ad est.

La part. 1343 confina con la particella 1342 a sud, part. 1253 ad ovest, e part.1430 a nord e ad est.

La part. 1345 confina con la particella 1346 e strada pubblica a sud, part. 1253 e 1346 ad ovest, part.1342 a nord e part. 1348 ad est.

La part. 1346 confina con la particella 1345 e strada pubblica a sud, part. 1253 e 1254 ad ovest, part.1345 a nord e ad est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile part.1342	-	282 mq	1	282mq	-	-
Terreno edificabile part.1343		100 mq	1	100 mq		
Terreno edificabile part.1345		205 mq	1	205 mq		
Terreno edificabile part.1346		63 mq	1	63 mq		
Totale superficie convenzionale:				650 mq		
Incidenza condominiale:				-	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				650 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	65	1342			SEMINATIVO ARBORATO	2	2 ARE 82 CA	1,46	1,67
	65	1343			SEMINATIVO ARBORATO	2	1 ARE 00 CA	0,52	0,59
	65	1345			SEMINATIVO ARBORATO	2	2 ARE 5 CA	1,06	1,22
	65	1346			ENTE URBANO		63 CA		

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Piano	Graffato
	65	1346	1	2	C/6	1	13	13	13,43	t	
	65	1346	2	2	C/6	1	13	13	13,43	t	
	65	1346	3	2	C/6	1	13	13	13,43	t	
	65	1346	4	2	C/6	1	13	13	13,43	t	
	65	1346	5	2	C/6	1	13	13	13,43	T	

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

Vedi §2.1.1 della presente relazione.

PARTI COMUNI

Non attinente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto riportato al capitolo 3 punto *a* dell'atto Belogi del 20/04/2010 rep. 135047 racc. n.22292 trascritto a Macerata il 12/05/2010 reg. part. 4217, sulle particelle in oggetto grava *"ab immemorabile, da servitù - apparente - di passo e di sosta di veicoli a favore delle particelle 1349 (ripartito in sub 1,2,3,4 e 5 come posti auto C/6 cl. 1) di proprietà ad oggi della società L.H.P. srl, 1348 e 944 (bcnc a proprietà Luciano Poggi), 714 di proprietà*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non attinente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi §2.1.1 della presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIPTIONI

- **Convenzione edilizia** - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300-1342-1343-1345-1346 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata ad integrazione della rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.
- **Atto Giudiziario** - del 15/10/2021 – RP. 11845 RG. 15213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Rep. 32/2021 del 20/09/2021 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto L1: "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

296

PRG, piano di lott.ne allegato e zonizzazione). In particolare, l'art. 19 – Zone di Espansione delle NN.TT.AA prevede specifiche prescrizioni per la lottizzazione PL33:

“L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale e residenze speciali per anziani e/o studenti. Gli edifici con destinazione esclusivamente residenziale dovranno essere collocati a monte di via Ghino Valenti mentre la zona a valle di detta via dovrà essere riservata agli edifici aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	45'151 mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	1,983 mc/mq
H - Altezza Massima:	18,00 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	ml. 10
Dm - Distanza dai confini:	ml. 5
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp - Dotazione standards	21 mq/100mc compreso 3mq/100mc di cui al nucleo elementare di verde oltre ai maggiori spazi per le dotazioni extraresidenziali.

Ove vengano realizzati edifici con destinazione a residenze speciali per studenti, dovrà reperirsi una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni, pari ad almeno 5 mq/100 mc.”

La sigla “PL33” identifica la lottizzazione residenziale, in via Ghino Valenti, convenzionata con atto del Segretario Generale dott. Salciccia Luciano, rep.22.352, del 21.04.2005 e successiva variante con atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ed interessa le particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300-**1342-1343-1345-1346**.

Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state parzialmente realizzate e cedute al Comune di Macerata, che le ha prese in consegna con Determina n. reg. gen. 239 e n. reg. serv. n.73 del 18/03/2016. Con la stessa determina sono state definite gli importi delle opere ancora da eseguire che si possono riassumere: verde pubblico, il tratto stradale tra le sezioni 29/30 e via Giuliozzi e relative opere accessorie, parcheggi e marciapiedi su via Ghino Valenti di fronte ai lotti L1 ed L2 per un importo di 773.139,95€, iva e oneri tecnici compresi.

Si precisa che i futuri atti di compravendita delle aree di terreno e/o lotti facenti parti della lottizzazione PL33 dovranno obbligatoriamente riferirsi e conformarsi alla Convenzione edilizia riportata nella sezione “trascrizioni” in conformità dell’art.13 della stessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

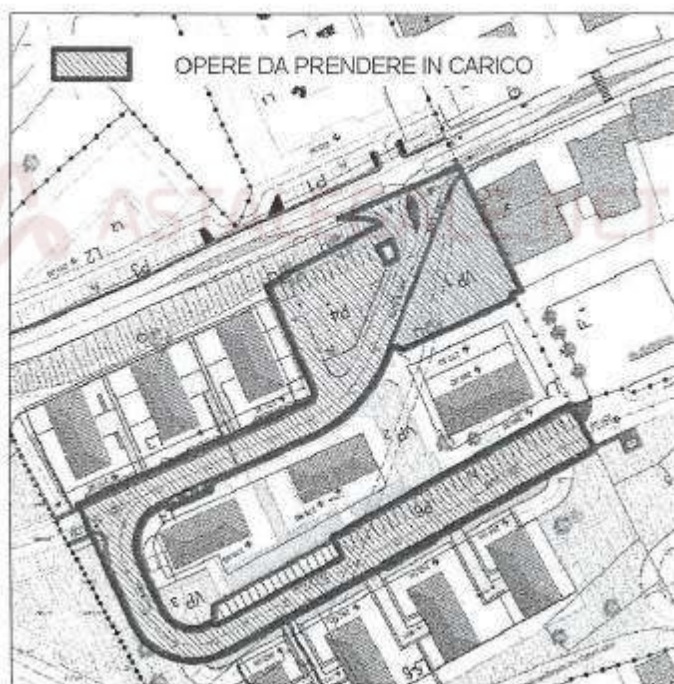
Non sono stati richiesti permessi a costruire sull'area in oggetto riguardanti fabbricati.

Le opere di urbanizzazione primarie, previste dalla convenzione edilizia, sono state autorizzate con i seguenti permessi a costruire

- n. 103/2005 del 13/06/2005;
- n. 98/2008 del 28/05/2008;
- n. 7/2013 del 16/01/2013;

Le numerose tavole e documenti progettuali riguardanti la lottizzazione, anche quelle in variante, sono disponibili presso l'ufficio tecnico del Comune di Macerata.

Con Determina del Dirigente dei servizi tecnici n. 239 del 18/03/2016 il Comune di Macerata prese in carico parzialmente le opere di urbanizzazione sin lì realizzate e collaudate, definendo le opere ancora da realizzare ed i relativi costi. Nella stessa determina si legge che sul Lotto L4 rimangono ancora recintati nell'area di cantiere i parcheggi ed i marciapiedi pubblici già realizzati e collaudati i quali dovrebbero poi essere trasferiti al Comune di Macerata.



In base alla citata determina di presa in carico rimangono da eseguire opere di urbanizzazione per € 773.139,95, IVA e oneri tecnici compresi. Tali oneri, secondo le indicazioni del dirigente dell'ufficio urbanistica del Comune di Macerata, andrebbero ripartiti tra i lotti rimasti ineditati e quelli in corso di costruzione secondo una suddivisione in funzione del volume edificabile come di seguito esposta:

LOTTO	VOLUMETRIA EDIFICABILE [mc]	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
L4	10300	116.881,08 €
L5-6	20280	230.130,90 €
L1	22033	250.023,37 €
	2967	33.668,56 €
L2	12552	142.436,05 €
tot	68132	773.139,95 €

Gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria ancora spettanti alla porzione minoritaria di cui alle part. 1342-1343-1345-1346 del lotto L1, calcolati sulle opere di urbanizzazione ancora da eseguire risultano essere pari a **33.668,56€**.

Pertanto, in seguito della nuova richiesta di permesso a costruire, gli oneri sul contributo di costruzione (oneri per opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed il contributo sul costo di costruzione) spettanti al lotto edificabile L1, come sopra determinati, dovranno essere corrisposti al Comune di Macerata, previo aggiornamento degli stessi da parte del competente ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non attinente

STIMA DEL LOTTO

La stima del presente lotto di terreno edificabile non è parametrizzata alla superficie edificabile ma al volume realizzabile previsto dal piano di lottizzazione: come descritto nei paragrafi precedenti le particelle sviluppano all'interno del lotto L1 una volumetria edificabile di 2967 mc fuori terra su un'area di 650 mq. Dalle ricerche di mercato di terreni edificabili nella zona si nota un'alta variabilità dei valori di mercato che non consente una valutazione univoca e coerente.

Pertanto, vista la stima eseguita per il lotto n.39 di cui alla presente relazione per il quale è stato determinato un valore parametrico riferito al volume edificabile di 55€/mc; vista la perizia di stima per l'esecuzione immobiliare RGE 77/2019 presso il Tribunale di Macerata che riguarda le particelle 1262,1263,1286,1300 Fg.65 di propriet² e facenti parti della lottizzazione PL33, che valuta in 561.860,00 € il valore di mercato dell'area di 2.161 mq che può sviluppare un volume edificabile residenziale di 10.140mc e quindi un valore parametrizzato di circa 51€/mc, vista la minore appetibilità delle tipologie edilizie realizzabili sul LOTTO L1 rispetto ai lotti edificabili residenziali, si ritiene congruo assegnare un valore parametrizzato al volume edificabile di **38€/mc**.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	VOLUME EDIFICABILE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO N.83 TERRENI EDIFICABILI	2.967mc	38 €/mc	€ 112.746,00	100,00	€ 112.746,00
VALORE DI STIMA:					€ 112.746,00

Valore finale di stima: **€ 112.746,00**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita, in un intervallo di tempo breve, risulta essere pari a **€ 110.000,00** in c.t. (diconsi euro **centodiecimila/00**).

Si consiglia infine, la vendita congiunta dei lotti 76 e 76 bis visto che le particelle costituiscono un unico lotto edificabile, denominato L1.



3.1.40 LOTTO 84: lotto edificabile PL 33, Fg. 65, part. 1299 di 2.219,00 mq

DESCRIZIONE

Area edificabile in Macerata Via N. Piccinino snc, della superficie catastale di 2.219mq.

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno inserito all'interno di una lottizzazione residenziale denominata PL33 in via Piccinino a Macerata, in un'area individuata dal PRG come zona di espansione.

La zona in cui si trovano gli immobili è semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale ed ottimi collegamenti con il centro cittadino di Macerata. I servizi di cui è dotata la zona, i collegamenti viari, ed il tessuto urbano residenziale circostante, rendono l'area molto appetibile per la destinazione edificatoria prevista. Nell'area sono presenti le opere di urbanizzazione primaria (strade di lottizzazione e reti impianti tecnologici) con le relative predisposizioni di allaccio.

La lottizzazione vigente prevede la costruzione sull'area in oggetto ed in quelle limitrofe (part.IIe 1300-1263-1262-1286) di quattro fabbricati denominati **L5-6** per una volumetria complessiva di 20.280mc, con caratteristiche simili a quelli prospicienti il lotto (cfr. tavole di lottizzazione). Nelle tavole progettuali della lottizzazione si possono vedere gli schemi plano-volumetrici degli edifici previsti.

Visto che le particelle 1300-1263-1262-1286 del fg. 65 sono oggetto di procedura esecutiva presso il Tribunale di Macerata RGE 77/2019, la volumetria esprimibile nella particella in oggetto risulta essere pari a **10.140 mc** e quindi metà della volumetria esprimibile dal LOTTO L5-6 (cfr. tavole 2A – 3Abis-4Abis variante lottizzazione).

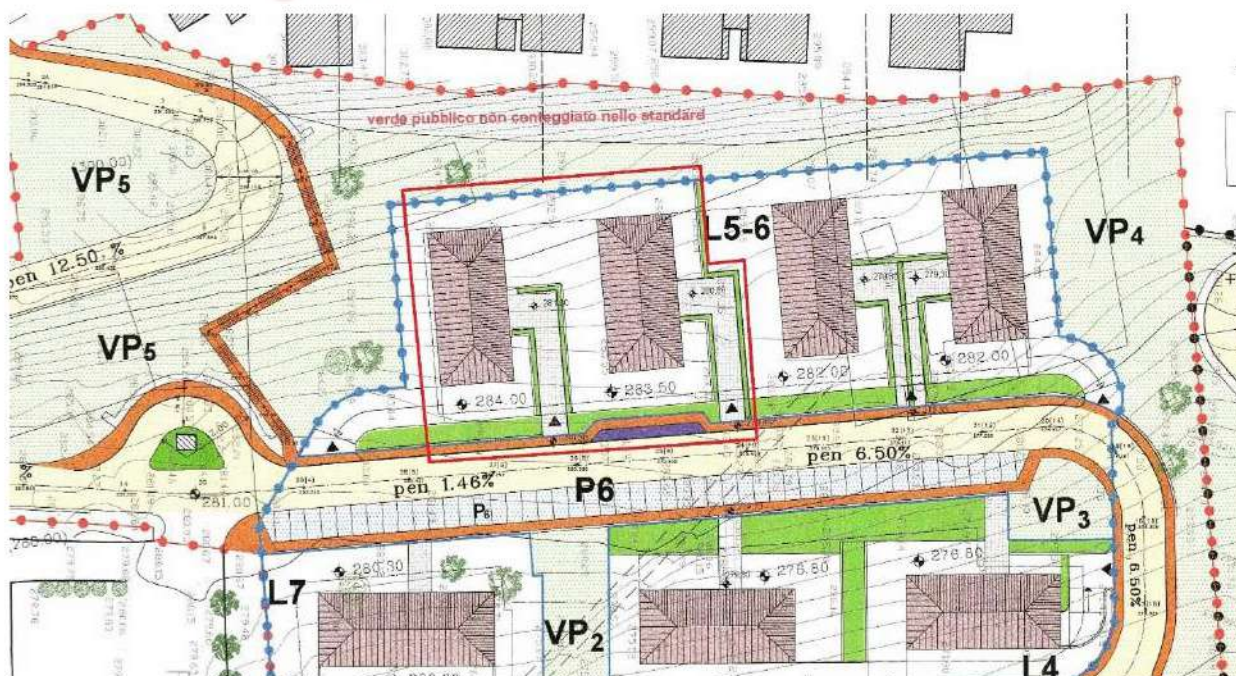


Figura 4: stralcio tavola 2A variante lottizzazione: part.1299 cerchiata

TITOLARITÀ

•

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

- (Proprietà 1/1).

CONFINI

La part. 1299 fg.65 confina con la particella 1327 (comune di Macerata) a sud e d ad est, a Nord con via Piccinino, part. 1300 ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile part.1299	-	2219 mq	1	2219 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				2219 mq		
Incidenza condominiale:				-	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				2219 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	65	1299			SEMINATIVO ARBORATO	2	22 ARE 19 CA	11,46	13,18

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

Non attinente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non attinente.

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:

TRASCRIZIONI

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

ad integrazione della rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata PL33, lotto **L5-6**: "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 PRG, piano di lott.ne allegato e zonizzazione). In particolare, l'art. 19 – *Zone di Espansione* delle NN.TT.AA prevede specifiche prescrizioni per la lottizzazione PL33:

"L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale e residenze speciali per anziani e/o studenti. Gli edifici con destinazione esclusivamente residenziale dovranno essere collocati a monte di via Ghino Valenti mentre la zona a valle di detta via dovrà essere riservata agli edifici aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	45' 151 mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	1,983 mc/mq
H - Altezza Massima:	18,00 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	ml. 10
Dm - Distanza dai confini:	ml. 5
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp - Dotazione standards	21 mq/100mc compreso 3mq/100mc di cui al nucleo elementare di verde oltre ai maggiori spazi per le dotazioni extraresidenziali.

Ove vengano realizzati edifici con destinazione a residenze speciali per studenti, dovrà reperirsi una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni, pari ad almeno 5 mq/100 mc."

La sigla "PL33" identifica la lottizzazione residenziale, in via Ghino Valenti, convenzionata con atto del Segretario Generale dott. Salciccia Luciano, rep.22.352, del 21.04.2005 e successiva variante con atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ed interessa le particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283-1284-1286-1287-1288-1296-1297-~~1299~~-1300-1342-1343-1345-1346.

Le opere di urbanizzazione previste complessivamente 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, ma sono state eseguite le opere che interessano direttamente i lotti a valle di via Ghino Valenti.

Si precisa che i futuri atti di compravendita delle aree di terreno e/o lotti facenti parti della lottizzazione PL33 dovranno obbligatoriamente riferirsi e conformarsi alla Convenzione edilizia riportata nella sezione “trascrizioni” in conformità dell’art.13 della stessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono stati richiesti permessi a costruire sull’area in oggetto riguardanti fabbricati.

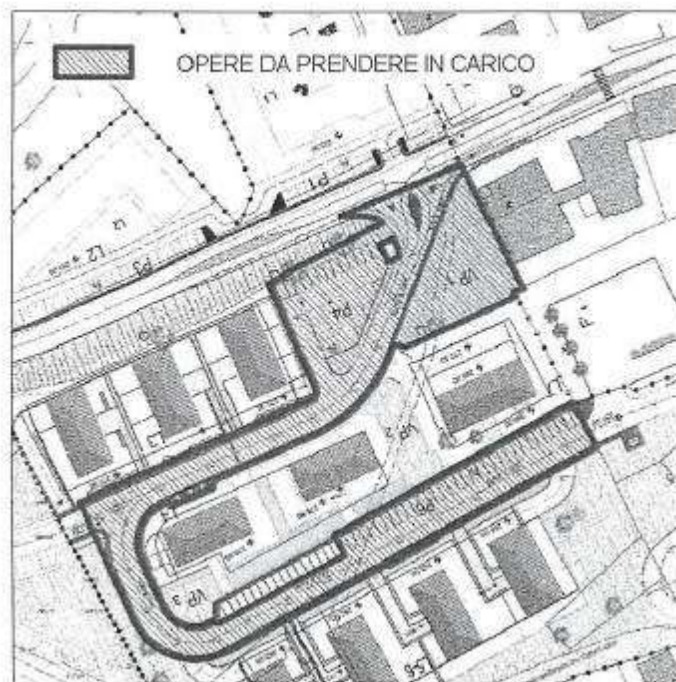
Il lotto edificabile fa parte del Comparto edificatorio 1 previsto dall’art.7 delle norme di lottizzazione e riportato schematicamente nella variante alla lottizzazione e ne fanno parte anche i lotti L4 ed L7. Nelle tavole di progetto del lotto L4 ed L7 è riportata una nota: “l’esubero di parcheggi e posti auto nel lotto L4 e L7 andranno a compensare la carenza di superfici e posti auto dei lotti L5-L6 come previsto dal progetto del comparto edificatorio 1, previsto dall’art.7 delle NTA della variante della lottizzazione”. Tale previsione era scaturita dalle disposizioni dell’art.66 c.1 del REC vigente all’epoca della costruzione dei fabbricati come descritto nella “Variante in corso d’opera – URBANISTICA”, che alla pag.4 spiega il contenuto della norma. Si evidenzia che l’art.66, comma 1, del vigente Regolamento Edilizio risulta essere stato modificato con atto consiliare n.30 del 26.04.2017 ed attualmente prevede che “ 1. Negli edifici residenziali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell’edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.”

Le opere di urbanizzazione primarie, previste dalla convenzione edilizia, sono state autorizzate con i seguenti permessi a costruire

- n. 103/2005 del 13/06/2005;
- n. 98/2008 del 28/05/2008;
- n. 7/2013 del 16/01/2013;

Le numerose tavole e documenti progettuali riguardanti la lottizzazione, anche quelle in variante, sono disponibili presso l’ufficio tecnico del Comune di Macerata.

Con Determina del Dirigente dei servizi tecnici n. 239 del 18/03/2016 il Comune di Macerata prese in carico parzialmente le opere di urbanizzazione sin lì realizzate e collaudate, definendo le opere ancora da realizzare ed i relativi costi. Nella stessa determina si legge che sul Lotto L4 rimangono ancora recintati nell’area di cantiere i parcheggi ed i marciapiedi pubblici già realizzati e collaudati i quali dovrebbero poi essere trasferiti al Comune di Macerata.



In base alla citata determina di presa in carico rimangono da eseguire opere di urbanizzazione per € 773.139,95, IVA e oneri tecnici compresi. Tali oneri, secondo le indicazioni del dirigente dell'ufficio urbanistica del Comune di Macerata, andrebbero ripartiti tra i lotti rimasti inediticati e quelli in corso di costruzione secondo una suddivisione in funzione del volume edificabile come di seguito esposta:

LOTTO	VOLUMETRIA EDIFICABILE [mc]	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
L4	10300	116.881,08 €
L5-6	20280	230.130,90 €
L1	22033	250.023,37 €
	2967	33.668,56 €
L2	12552	142.436,05 €
tot	68132	773.139,95 €

Gli oneri di urbanizzazione primaria ancora spettanti al lotto L5-6 risultano pari a 230.130,90€, ma visto che sulla part.1299 sono previsti due dei quattro fabbricati attribuiti al lotto edificabile L5-6, tali oneri vengono suddivisi in parti eguali tra le part 1299 e le part. 1300-1263-1262-1286 del fg. 65, per una cifra di **115.065,45€**.

Pertanto, in seguito della nuova richiesta di permesso a costruire, gli oneri sul contributo di costruzione (oneri per opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed il contributo sul costo di costruzione) spettanti al lotto edificabile L1, come sopra determinati, dovranno essere corrisposti al

Comune di Macerata, previo aggiornamento degli stessi da parte del competente ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non attinente.

STIMA DEL LOTTO

La stima del presente lotto di terreno edificabile non è parametrizzata alla superficie edificabile ma al volume realizzabile previsto dal piano di lottizzazione: come descritto nei paragrafi precedenti la porzione del lotto denominato **L5-6** sviluppa una volumetria complessiva di 10.140mc fuori terra su un'area di 2.219 mq.

Dalle ricerche di mercato di terreni edificabili nella zona si nota un'alta variabilità dei valori di mercato che non consente una valutazione univoca e coerente.

Pertanto, vista la stima eseguita per il lotto n.39 di cui alla presente relazione per il quale è stato determinato un valore parametrico riferito al volume edificabile di 55€/mc; vista la perizia di stima per l'esecuzione immobiliare RGE 77/2019 presso il Tribunale di Macerata che riguarda le particelle 1262,1263,1286,1300 Fg.65 di proprietà Italalppalti e facenti parti della lottizzazione PL33, che valuta in 561.860,00 € il valore di mercato dell'area di 2.161 mq che può sviluppare un volume edificabile residenziale di 10.140mc e quindi un valore parametrizzato di circa 51€/mc, si ritiene congruo assegnare un valore parametrizzato al volume edificabile di **50€/mc**.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	VOLUME EDIFICABILE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO N.84 TERRENO EDIFICABILE (10.140 MC)	10140mc	50 €/mc	€ 507.000,00	100,00	€ 507.000,00
VALORE DI STIMA:					€ 507.000,00

Valore finale di stima: **€ 507.000,00**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita, in un intervallo di tempo breve, risulta essere pari a **€ 500.000,00** in c.t. (diconsi euro **cinquecentomila/00**).

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.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima del presente lotto sono costituiti da due fabbricati a destinazione residenziale, i quali risultano in corso di costruzione. Gli immobili sono stati edificati su area edificabile denominata L4 compresa nella Lottizzazione PL33, sita a Macerata in via N. Piccinino, sul lotto di terreno distinto catastalmente al fg. 65 part. 1455 (ex 1283) di 2.270mq.

La zona in cui si trovano gli immobili è semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale ed ottimi collegamenti con il centro cittadino di Macerata. I servizi di cui è dotata la zona, i collegamenti viari, ed il tessuto urbano residenziale circostante, rendono l'area molto appetibile per la destinazione edificatoria prevista. Nell'area sono presenti le opere di urbanizzazione primaria (strade di lottizzazione e reti impianti tecnologici) con le relative predisposizioni di allaccio.

Gli edifici hanno una dimensione in pianta per le parti in elevazione di 25 x 12m ed un'altezza massima di 18m; il permesso a costruire prevede una volumetria edificabile fuori terra di 10.236,89 mc sui 10.300mc edificabili per; sei piani fuori terra destinati a residenziale e due piani interranti destinati a garage; la sagoma degli edifici ha forma rettangolare con lato lungo in direzione Est-Ovest.

Per l'edificio denominato L4A, situato ad ovest del lotto edificabile, il progetto approvato prevede la realizzazione di 4 unità abitative al piano terra, 3 unità abitative rispettivamente ai piani primo, secondo, terzo e quarto e 2 unità residenziali al piano attico per un totale di 18 appartamenti. La stessa previsione di unità immobiliari è immaginata anche per il fabbricato L4B posto ad est. I piani interrati, comuni ai due edifici, saranno destinati a garage e precisamente sono previsti 27 garage al PS1° oltre 3 posti auto e 29 garage al PS2° oltre 3 posti auto. Ogni piano interrato ha il proprio ingresso carrabile, per il piano PS1° l'ingresso è posto ad ovest mentre per il PS2° è posto nord su via Piccinino. Gli ingressi pedonali sono disposti sul fronte sud: per l'edificio L4B l'ingresso al piano terra è a filo marciapiede mentre per l'edificio L4A è stata prevista una passerella in c.a. che porta al piano primo.

Ogni edificio ha la propria scala principale con annesso vano ascensore che serve tutti i piani (l'impianto ascensore non è stato posto in opera).

Le finiture esterne sono realizzate in mattone a faccia vista alternate con fasce verticali da intonacare; sono presenti balconi su tutti i prospetti in particolare sul lato nord visto il vasto panorama osservabile.

La copertura prevista è a padiglione con manto in coppi.

TITOLARITÀ

•

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

• (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con strada pubblica, via Piccinino, sui lati nord, ovest e sud e con verde pubblico ad est.

CONSISTENZA

Ai beni di tipologia garage generalmente si associa un coefficiente di superficie 0,50, ma visto che la consistenza è stata valutata sull'intera superficie dei piani interrati comprendendo anche le corsie di manovra, scale ed ogni altro spazio. Si ritiene pertanto di assegnare un coefficiente pari a 0,20 ricavato dai rapporti di superficie.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
EDIFICIO L4A						
PIANO TERRA (residenziale)		308,84 mq	1	308,84 mq	2,70 m	PT
PIANO PRIMO (residenziale)		301,38 mq	1	301,38 mq	2,70 m	P1
PIANO SECONDO (residenziale)		297,83 mq	1	297,83 mq	2,70 m	P2
PIANO TERZO (residenziale)		297,83 mq	1	297,83 mq	2,70 m	P3
PIANO QUARTO (residenziale)		297,83 mq	1	297,83 mq	2,70 m	P4
PIANO ATTICO (residenziale)		230,27 mq	1	230,27 mq	2,70 m	P5
CORTI PRIVATE		255,6 mq	0,1	25,56 mq	-	PT
BALCONI		103,85 mq	0,3	31,15 mq	-	P1
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P2
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P3
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P4
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P4
BALCONI/ TERRAZZI		171,30 mq	0,2	34,26 mq		P5
Totale superficie convenzionale:				1.909,47 mq		
EDIFICIO L4B						
PIANO TERRA (residenziale)		302,78 mq	1	302,78 mq	2,70 m	PT
PIANO PRIMO (residenziale)		297,83 mq	1	297,83 mq	2,70 m	P1
PIANO SECONDO (residenziale)		297,83 mq	1	297,83 mq	2,70 m	P2
PIANO TERZO (residenziale)		297,83 mq	1	297,83 mq	2,70 m	P3
PIANO QUARTO (residenziale)		297,83 mq	1	297,83 mq	2,70 m	P4
PIANO ATTICO (residenziale)		230,27 mq	1	230,27 mq	2,70 m	P5

CORTI PRIVATE		248,4 mq	0,1	24,84 mq	-	PT
BALCONI		103,85 mq	0,3	31,15 mq	-	P1
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P2
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P3
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P4
BALCONI		70,45 mq	0,3	21,13 mq	-	P4
BALCONI/ TERRAZZI		171,30 mq	0,2	34,26 mq		P5
Totale superficie convenzionale:				1899,14 mq		
PIANO PRIMO INTERRATO (garage)		1518 mq	0.20	303,6 mq	2,70 m	PS1
PIANO SECONDO INTERRATO (garage)		1680,7mq	0.20	336,14 mq	2,70 m	PS2
Totale superficie convenzionale:				639,74 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				4448,35 mq		

DATI CATASTALI

Dati catastali della part. 1283 fg.65 Comune di Macerata.

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	65	1283			SEMINATIVO ARBORATO	2	22 ARE 70 CA	11,72	13,48

Al fine di potere procedere alla vendita dei beni costruiti sulla part. 1283, sono stati dichiarati ed inseriti in mappa i fabbricati in corso di costruzione: tale operazione ha generato una nuova particella, la 1455, con i seguenti dati.

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	65	1455			ENTE URBANO		22 ARE 70 CA		

CATASTO FABBRICATI		
DATI IDENTIFICATIVI	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1455			F/3						

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito all'analisi dei documenti e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

I fabbricati sono accatastati in corso di costruzione e pertanto non sono ancora state definite le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due edifici hanno una dimensione in pianta di 25 x 12m, per le parti in elevazione, ed un'altezza massima di 18m; il permesso a costruire prevede una volumetria edificabile fuori terra di 10.236,89 mc sui 10.300mc edificabili per; sei piani fuori terra destinati a residenziale e due piani interrati destinati a garage; la sagoma degli edifici ha forma rettangolare con lato lungo in direzione Est-Ovest.

La struttura portante è in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento per le parti destinate a residenza mentre nei piani interrati sono in lastre predalles; le fondazioni sono su plinti su pali; la paratia a monte è realizzata con tura di pali e diaframmi tirantati; le tamponature sono in laterizio in parte a faccia vista e in parte da intonacare e tinteggiare; i divisori interni in laterizio forato; la copertura allo stato attuale risulta piana. Lungo il perimetro della cassonata che si estende sul lato Sud, Est e Ovest vi sono cavedi di aereazione dei piani interrati. Il vano scala ed ascensore sono realizzati con pareti di calcestruzzo armato.

I fabbricati come già accennato sono in corso di costruzione, si riporta qui di seguito lo stato dei luoghi distinti per due edifici:

Piani interrati comuni

Il 2° piano interrato sottostrada è completamente al grezzo sono visibili le fondazioni ed i cordoli di collegamento; non sono stati realizzati né il piano carrabile né le partizioni dei garage; sono stati predisposti i tombini di fognatura e le tubazioni di scarico; non sono presenti finiture. Il piano 1° sottostrada interrato è anch'esso al grezzo, mancano intonaco, pavimentazione e partizione interne; sono stati predisposti i tombini e griglie per la raccolta delle acque sulle corsie e le tubazioni di scarico.

PALAZZINA L4A

Al Piano terra sono stati distinti i quattro appartamenti e sono state eseguite le partizioni dei vari ambienti e le tamponature esterne con interposto isolante termico; sono stati predisposti le tubazioni principali di scarico. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc)

Al piano primo è tutto al grezzo, non sono state eseguite le suddivisioni degli appartamenti né le partizioni interne; vi sono solo le tamponature esterne a facciavista costituite da doppio paramento in laterizio forato a bassa conducibilità termica forato con interposto isolante in lana di vetro. Sui balconi sono presenti solo le porzioni di parapetto in c.a. mentre la restante parte è stata provvisoriamente chiusa con un parapetto in legno (stessa situazione si trova in tutti i piani); l'intradosso dei balconi è stato interamente coibentato. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc)

Al Piano secondo sono stati parzialmente distinti i tre appartamenti ed in parte le partizioni dei vari ambienti; sono accatastati molti materiali da costruzione, principalmente laterizi, per completare divisori interni; vi sono le tamponature esterne con interposto isolante termico; sono stati predisposti le tubazioni principali di scarico. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc)

Anche al Piano terzo sono stati parzialmente distinti i tre appartamenti ed in parte le partizioni dei vari ambienti; sono accatastati molti materiali da costruzione, principalmente laterizi, per completare divisori interni; vi sono le tamponature esterne con interposto isolante termico; sono stati predisposti le tubazioni principali di scarico. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc)

Ai piani quarto e quinto sono stati distinti gli appartamenti ed eseguite le partizioni dei vari ambienti; vi sono le tamponature esterne con interposto isolante termico; sono stati predisposti le tubazioni principali di scarico. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc)

La copertura della palazzina risulta piana ed è allo stato grezzo; sono presenti le tubazioni di sfiato delle colonne di scarico ma manca l'impermeabilizzazione ed il manto di copertura; non sono stati riscontrati segni di infiltrazione d'acqua dalla stessa.

PALAZZINA L4B

Al Piano terra sono stati distinti i quattro appartamenti e sono state eseguite le partizioni dei vari ambienti e le tamponature esterne con interposto isolante termico; sono stati predisposti le tubazioni principali di scarico. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc).

Al piano primo è tutto al grezzo, non sono state eseguite le suddivisioni degli appartamenti né le partizioni interne; vi sono solo le tamponature esterne a facciavista costituite da doppio paramento in laterizio forato a bassa conducibilità termica forato con interposto isolante in lana di vetro. Sui balconi sono presenti solo le porzioni di parapetto in c.a. mentre la restante parte è stata provvisoriamente chiusa con un parapetto in legno (stessa situazione si trova in tutti i piani); l'intradosso dei balconi è stato interamente coibentato. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc)

Ai piani superiori sono stati distinti gli appartamenti, sono state eseguite le partizioni dei vari ambienti e le tamponature esterne con interposto isolante termico; sono stati predisposti le tubazioni principali di scarico. Non sono stati eseguiti massetti, intonaci, impianti, né installazione di infissi esterni ed interni, né le normali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, ecc).

La copertura della palazzina risulta piana ed è allo stato grezzo; sono presenti le tubazioni di sfiato delle colonne di scarico ma manca l'impermeabilizzazione ed il manto di copertura; non sono stati riscontrati segni di infiltrazione d'acqua dalla stessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

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** a favore della _____ e Ancona (AN), capitale 1.900.000,00 €, per “concessione a garanzia di apertura di credito”; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 05/10/2006 rep. 130245, trascritto il 10/10/2006 Reg. part 4653 gravante sulle U.I. Fg.65 part.1283, attuale part.1455, e part. 1284.
Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- Annotazione Reg.Part. 877 del 24/03/2009 per restrizioni di beni. La restrizione riguarda l'intera particella descritta al fg 65 mappale 1284, **rimanendo pienamente in capo alla part. 1283 Fg.65, attuale part.1455.**

- **Ipoteca volontaria R.P. 1725 del 25/05/2010** a favore della _____ ncona (AN), capitale 5.000.000,00 €, per “concessione a garanzia di mutuo condizionato”; atto pubblico not. Belogi Giuseppe di Macerata in data 20/05/2010 rep. 135195/22380, trascritto il 25/05/2010 Reg. part 1725 gravante sulla U.I. Fg.65 part.1283, **attuale part.1455..**

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- Annotazione Reg.Part. 1377 del 04/05/2011 per “erogazione parziale”.

TRASCRIZIONI

- **Convenzione edilizia** - Sulle particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-1283 (attuale part.1455)-1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300 vige convenzione edilizia in favore del Comune di Macerata ad integrazione della rep.22352 del 21/04/2005, atto del segretario

generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.

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

NORMATIVA URBANISTICA

I fabbricati sorgono su area ricadente nel vigente strumento urbanistico all'interno della lottizzazione denominata **PL33**, lotto **L4**: "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." e dalle norme del piano di lottizzazione (si veda piano di lott.ne allegato e zonizzazione).

La sigla "PL33" identifica la lottizzazione residenziale, in via Ghino Valenti, convenzionata con atto del Segretario Generale dott. Salciccia Luciano, rep.22.352, del 21.04.2005 e successiva variante con atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082, ed interessa le particelle Fg. 65 mappale 1251-1252-1253-1254-1262-1263-**1283 (attuale part.1455)** -1284-1286-1287-1288-1296-1297-1299-1300.

Si precisa che i futuri atti di compravendita delle aree di terreno e/o lotti facenti parti della lottizzazione PL33 dovranno obbligatoriamente riferirsi e conformarsi alla Convenzione edilizia riportata nella sezione "trascrizioni" in conformità dell'art.13 della stessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile definito **L4A** è stato realizzato a seguito del primo Permesso di costruire n° 95/2008 del 28/05/2008; successiva richiesta di permesso a costruire per completamento dei lavori n. 57/2013 del 20/05/2013.

L'immobile definito **L4B** è stato realizzato a seguito di Permesso di costruire n° 96/2008 del 28/05/2008 e successiva richiesta di permesso di costruire per completamento dei lavori n. 58/2013 del 20/05/2013.

Tali permessi a costruire sono ormai scaduti, pertanto per il completamento definitivo dei lavori dovrà essere fatta richiesta di nuovo permesso a costruire per entrambe i fabbricati.

Gli edifici fanno parte del Comparto edificatorio 1 previsto dall'art.7 delle norme di lottizzazione e riportato schematicamente nella variante alla lottizzazione e ne fanno parte anche i lotti L5-6 ed L7. Nelle tavole di progetto del lotto L4 ed L7 è riportata una nota: "l'esubero di parcheggi e posti auto nel lotto L4 e L7 andranno a compensare la carenza di superfici e posti auto dei lotti L5-L6 come previsto dal progetto del comparto edificatorio 1, previsto dall'art.7 delle NTA della variante della lottizzazione". Tale previsione era scaturita dalle disposizioni dell'art.66 c.1 del REC vigente all'epoca della costruzione dei fabbricati

come descritto nella “Variante in corso d’opera – URBANISTICA”, che alla pag.4 spiega il contenuto della norma. Si evidenzia che l’art.66, comma 1, del vigente Regolamento Edilizio risulta essere stato modificato con atto consiliare n.30 del 26.04.2017 ed attualmente prevede che “ 1. Negli edifici residenziali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell’edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.”

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Visto lo stato attuale dei beni in oggetto, non è stata rilasciata alcuna certificazione di regolarità edilizia ed impiantistica, né certificazione di collaudo statico.

Il progetto strutturale è stato regolarmente depositato presso il settore Genio civile della Provincia di Macerata alla pratica 23/3561 il 03/11/2008 prot. 71660. Si informa, che il direttore dei lavori strutturali Arch. Fabio Grisogani, iscritto all’albo degli architetti di Macerata al n.60, prima del riavvio dei lavori dovrebbe relazionare sullo stato della struttura sin qui realizzata. (si allega documentazione reperita presso l’Ufficio del Genio Civile di Macerata)

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.

Le opere di urbanizzazione primarie, previste dalla convenzione edilizia, sono state autorizzate con i seguenti permessi a costruire

- n. 103/2005 del 13/06/2005;
- n. 98/2008 del 28/05/2008;
- n. 7/2013 del 16/01/2013;

Le numerose tavole e documenti progettuali riguardanti la lottizzazione, anche quelle in variante, sono disponibili presso l’ufficio tecnico del Comune di Macerata.

Con Determina del Dirigente dei servizi tecnici n. 239 del 18/03/2016 il Comune di Macerata prese in carico parzialmente le opere di urbanizzazione sin lì realizzate e collaudate, definendo le opere ancora da realizzare ed i relativi costi. Nella stessa determina si legge che sul Lotto L4 rimangono ancora recintati nell’area di cantiere i parcheggi ed i marciapiedi pubblici già realizzati e collaudati i quali dovrebbero poi essere trasferiti al Comune di Macerata. Inoltre, all’angolo sud-ovest e nella porzione di terreno tra i fabbricati “L7” ed “L4” non sono stati realizzati il “verde pubblico” VP2 e VP3 previsti nella lottizzazione.



In base alla citata determina di presa in carico rimangono da eseguire opere di urbanizzazione per € 773.139,95, IVA e oneri tecnici compresi. Tali oneri, secondo le indicazioni del dirigente dell'ufficio urbanistica del Comune di Macerata, andrebbero ripartiti tra i lotti rimasti inediticati e quelli in corso di costruzione secondo una suddivisione in funzione del volume edificabile come di seguito esposta:

LOTTO	VOLUMETRIA EDIFICABILE [mc]	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
L4	10300	116.881,08 €
L5-6	20280	230.130,90 €
L1	25000	283.691,93 €
L2	12552	142.436,05 €
tot	68132	773.139,95 €

Gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria ancora spettanti al lotto L4 risultano pari a 116.881,08 €.

Pertanto, in seguito della nuova richiesta di permesso a costruire, gli oneri sul contributo di costruzione (oneri per opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed il contributo sul costo di costruzione) spettanti al lotto edificabile L1, come sopra determinati, dovranno essere corrisposti al Comune di Macerata, previo aggiornamento degli stessi da parte del competente ufficio tecnico comunale, detratti quelli già versati.

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.” Dai sopralluoghi eseguiti

sono stati rilevati dei collegamenti tra la struttura dei fabbricati e le opere di sostegno non previsti nelle tavole progettuali strutturali delle paratie ma presenti nella progettazione strutturale dei due edifici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali.

STIMA DEL LOTTO

Gli immobili oggetto di stima, come descritto nei paragrafi precedenti, sono in corso di costruzione ed essendo stati realizzati la struttura portante, le chiusure esterne e parzialmente le partizioni interne, è possibile definire uno stato di avanzamento dei lavori globale pari al **40%**. In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di **2.300€/mq**.

Pertanto, vista la percentuale di lavori eseguiti, viste le opere di urbanizzazione primaria presenti, il valore parametrico sullo stato di consistenza attuale è pari a 920,00€/mq che viene approssimato a **900,00€/mq**, al fine di tener conto dello stato complessivo del cantiere e per gli oneri di riavvio dello stesso.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO N°85 DUE FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE	4448,35 mq	900,00 €/mq	€ 4.003.515,00	100,00	€ 4.003.515,00
VALORE DI STIMA:					€ 4.003.515,00

Valore finale di stima: **€ 4.003.515,00.**

Pertanto, il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita risulta essere pari a **€4.000.000,00** in c.t. (diconsi euro **quattromilioni/00**).

3.1.42 LOTTO 86: porzione di fabbricato in corso di costruzione Fg.66, part. 2069 sub 2, 3, 4, 5, 6

DESCRIZIONE

Il presente lotto comprende unità immobiliari di un edificio a ridosso del centro storico di Macerata compreso tra via Emanuele Filiberto e via Gino Valentini snc, prossimo alla p.zza Pizzarello. In aderenza al fabbricato si colloca la stazione degli autobus di linea, risultando una zona interessante sia dal punto di vista residenziale che per immobili destinati a terziario. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi principali, negozi, impianti sportivi, parchi, i giardini Diaz, scuole di ogni grado e l'Università di Macerata.

Il fabbricato definito “**edificio a torre**” è costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato (secondo il progetto relativo all'ultimo PDC n°164 del 17.11.2010)

Il bene ha destinazione “direzionale” e risulta in corso di costruzione.

I quattro piani in elevazione, distinti catastalmente ai sub 2,4,5,6, hanno dimensioni e caratteristiche identiche e consistono in un ampio spazio di forma rettangolare, essendo privo di partizioni interne, che si sviluppa intorno al corpo scala ed ascensore costituito da un nucleo in c.a. delle dimensioni di 3,75 x 5,10; il sub 3 è costituito da un lastrico solare di notevoli dimensioni circa 765,00 mq posto al livello del sub 2 e costituisce la copertura del sottostante piano terra.

Le dimensioni esterne dei vari piani comprese le pareti in vetro sono di 20,80 x 16,10 m, per una superficie commerciale di circa 335,00 mq; le u.i. si presentano attualmente allo stato grezzo, non sono stati eseguiti massetti, intonaci, partizioni interne, opere di finitura ed impiantistiche, mentre risultano realizzate le chiusure esterne con pareti perimetrali in vetro antisfondamento apribili in più punti e sostenute da una struttura in montanti in alluminio trattato, che danno affaccio a 360° sulla città di Macerata. Il soffitto risulta privo di intonaco quindi ancora al grezzo dei laterizi del solaio che per le considerevoli dimensioni delle luci appare inflesso in mezz'ora presentando una freccia permanente.

La scala e il vano ascensore sono mancanti delle finiture alle pareti e dei gradini, non sembra sia stato predisposto il sistema di sollevamento dell'ascensore.

Il lastrico solare presenta anch'esso la superficie di calpestio al grezzo ed è completamente contornato da un parapetto in c.a.

La superficie di piano di progetto come sopra indicato si riduce al netto del gruppo scala ascensore a 315,00 mq. La superficie lorda del lastrico solare è quella sopra indicata di 765,00 mq.

La soluzione progettuale autorizzata prevedeva la realizzazione di tre unità con destinazione uffici per ogni piano per ognuno dei quali si potevano realizzare diversi ambienti con metrature variabili oltre alle reception e servizi igienici.

L'immobile come detto in precedenza è in corso di costruzione ed in base allo stato attuale è possibile definire una percentuale del **35%** di lavorazioni eseguite.

TITOLARITÀ

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Valentini a W, particella 1938 a Nord, part.2068 a Est, via E. Filiberto a Sud, locali stessa proprietà, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub2 - uffici	315 mq	355 mq	1	335 mq	2,70 m	P1
Sub4 - uffici	315 mq	355 mq	1	331.5 mq	2,70 m	P2
Sub5 - uffici	315 mq	355 mq	1	331.5 mq	2,70 m	P3
Sub6 - uffici	315 mq	355 mq	1	331.5 mq	2,70 m	P4
Sub4 - lastrico solare		765 mq	0.05	38 mq	-	P1
Totale superficie convenzionale:				1367,5 mq		
Incidenza condominiale:				-	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				1367,5 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
	66	2069	2		F/3					1	
	66	2069	3		F/5					1	
	66	2069	4		F/3					2	
	66	2069	5		F/3					3	
	66	2069	6		F/3					4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito all'analisi della documentazione catastale e dai sopralluoghi effettuati, è stata riscontrata la corrispondenza tra la consistenza catastale e stato dei luoghi a meno di non significative differenze.

PRECISAZIONI

Si segnala che il piano interrato ed il piano terra sono di proprietà della ditta _____ ed il progetto prevedeva la realizzazione di attività commerciali.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dai seguenti beni comuni non censibili:

- Fg. 66 part 2069, sub 16, corte esterna B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6;
- Fg. 66 part 2069, sub 19, B.C.N.C. comune a tutti i sub. (locale tecnico sotto rampa di accesso al PS1)
- Fg. 66 part 2069, sub 20, B.C.N.C. comune ai sub. 1-2-3-4-5-6 (scala e ascensore interni e disimpegno al PS1)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è in corso di costruzione ma risulta immediatamente riconoscibile per la sua geometria a torre, con facciata continua in vetro, che spicca tra l'edilizia tradizionale della zona; la struttura è costituita da telai in calcestruzzo armato con nucleo centrale che accoglie il vano scala e l'ascensore, i solai sono in latero-cemento di altezza 20+5 cm; le fondazioni sono su pali trivellati di diametro 60/80cm collegati da una platea di spessore 50cm. Le pareti controterra sono realizzate con una tura di pali $\phi 60$ cm posti ad interasse di 70cm, ad esclusione del muro di confine lato ovest il quale è stato realizzato con un muro in c.a. di spessore 30cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Le unità immobiliari descritte sono state edificate su area di mq. 1677 di cui alla p.lla 2069 (ex 1974, ex 2067, ex 1938, ex 161) attualmente indentificata al catasto terreni come "ente urbano", sono riconducibile ulteriormente a due immobili, poi demoliti, distinti nel NCEU al:

- fg. 66 p.lla 161 sub. 2
- fg. 66 p.lla 161 sub.3.

Per quanto concerne la **part. 166 sub2** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 12/12/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	12/12/2008	29446	9133
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19617	12286
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 09/03/2004		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		Notaio Pacífico Gianferro	09/03/2004	74896	24388
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2910
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/05/1999		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore iferito al fatto che non si trasferiva l'intero
fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2.

Per quanto concerne la **part. 166 sub3** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 12/12/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	12/12/2008	29446	9133
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19618	12287
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 09/03/2004		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		Notaio Pacifico Gianferro	09/03/2004	74896	24388
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2911
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/05/1999		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	

TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore _____, riferito al fatto che non si trasferiva l'intero fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2. E con atto di conferma sempre del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata in data 09/03/2004 rep. 74896/24388 e trascritto in data 18/03/2004 n. 2911 detto immobile ritorna in possesso del Comune di Macerata: infatti nel quadro "d" della nota di trascrizione si dice che l'atto di conferma è stato stipulato al fine di specificare che gli immobili (p.lla 161 sub.3) devono intendersi come sempre rimasti nel patrimonio del Comune di Macerata.

Per quanto concerne la **part. 1974 fg.66** (ex 1974, ex 1938, ex 161) sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/11/2015		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Belogi Giuseppe di Macerata	04/11/2015	142227	26151
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	06/11/2015	12279	9036
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Il bene in oggetto (part.161) è pervenuto al COMUNE DI MACERATA (c. f.80001650433) anteriormente al ventennio con giusti titoli. Dalla ricerca effettuata presso il catasto di Macerata mediante ispezione al microfilm per partita catastale, non è stato possibile rintracciare la prima provenienza in

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria R.P. 3175 del 05/10/2010 a favore dell' ,00 €, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 30/09/2010 REP. 31829/10733, trascritto il 05/10/2010 Reg. part 3175 gravante sulle U.I. Fg.66 part.161 sub 2-3 ora descritte dalle part. 2068 e 2069.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- Annotazione Reg.Part. 1644 del 13/10/2016 con restrizioni di beni non riguardanti i subalterni tuttora in carico alla società, ma concernente le seguenti unità immobiliari part. 2069 sub 1-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20 trasferite alla società con atto di compravendita not. Renato Bucci rep. 2711/1754 del 07/10/2016, trascritto a Macerata il 26/10/2016 Reg. Part. 9894;
- Annotazione Reg.Part. 1701 del 25/10/2016 per riduzione di somma da €9.500.000,00 a € 5.271.650,00;
- Annotazione Reg.Part. 1702 del 25/10/2016 per quietanza e conferma.

TRASCRIZIONI

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove ricadono i fabbricati oggetto di valutazione è definita dal vigente PRG come **"P.P. - zona ex campo boario di p.zza Pizzarello"** ed è stata interessata, in variante al **PRG**, da accordo di programma adottato il 25/03/2002 DCC n° 25 e approvato in variante con DCC n° 49 del 04/06/2007; l'area in oggetto ricade all'interno della delimitazione descritta come *"limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica di progetto PP art. 5-6 delle NTA (*interventi urbanistici soggetti a prescrizioni particolari)"*, è interessata inoltre dall'art. 35 delle NTA *"zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale"*. Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico approvato assume valore di piano norma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito permesso di costruire n.143/2009 del 17 ottobre 2009, successiva variante n. 164/2010, del 17 novembre 2010. Sono state richieste per il completamento dei lavori diverse proroghe al PdC la prima n. 381/2013 del 23 aprile 2013, la seconda n.329/2015 dell'11 aprile 2015 e infine la terza n.386/2017 del 19/04/2017 con scadenza il 22.04.2019. Allo stato attuale i lavori sono sospesi e sarà necessario richiedere un nuovo PdC per ultimare i lavori.

Si segnala inoltre che in virtù di Delibera GC di Macerata n° 114 del 10 Marzo 2010 rep. 586 si dava corso per tale intervento alla procedura di scomputo del contributo di costruzione limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di € 399.945,78 di cui € 209.898,00 per urbanizzazione primaria e € 190.047,13 per urbanizzazione secondaria consistenti tali opere a scomputo in realizzazione di marciapiedi, asfaltature varie. Tali opere che avrebbero dovuto essere completate entro sei mesi dal permesso di costruire sopra citato n° 143/2009 e a garanzia del rispetto di tale impegno, il rilascio del PdC era subordinato alla presentazione di una polizza fidejussoria di € 403.945,24 pari alla somma oggetto di scomputo, aumentata degli interessi legali calcolati per un anno nel caso in cui la procedura di scomputo non venisse conclusa entro i termini stabiliti. (cfr copia deliberazione 114 del 10 Marzo 2010 rep. 586 e copia dei progetti opere urbanizzazione e computo metrico estimativo).

In data 18.01.2011 il servizio LL.PP. del Comune di Macerata inviava lettera n° 361040 di prot. al Servizio Gestione del Territorio avente per oggetto "opere di urbanizzazione primaria Piazza Pizzarello" con la quale si comunicava la presentazione di un nuovo computo metrico estimativo da parte dell'Italappalti che teneva conto sia della cessione al Comune di aree a marciapiede e una "più razionale definizione e gestione delle aree pubbliche esterne all'area di sedime degli edifici da realizzare". (cfr allegato doc.to e relativo computo metrico estimativo del 12.02.2011.)

Le opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono state realizzate dalla ditta Italppalti s.r.l. pertanto, gli oneri concessori dovranno essere corrisposti all'ente comunale previa attualizzazione e suddivisione degli stessi secondo le rispettive volumetrie edificabili pertinenti ai diversi edifici, oggetto di nuova richiesta di PdC.

Si riporta qui di seguito, esclusivamente a titolo indicativo ed informativo, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti ai rispettivi lotti facendo riferimento agli importi di cui alla Delibera GC di Macerata n° 114 del 10 Marzo 2010 complessivamente pari a € 399.945,78: per la porzione di fabbricato a torre si perviene ad un onere di € 59.392,15.

Si fa presente, infine, che il riavvio del cantiere dovrà essere concordato ed attuato con la proprietà dei piani terra e interrato intestati attualmente alla società COAL - SOCIETA' COOPERATIVA a R.L. con sede in CAMERANO (AN) p.iva 00096240429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Visto lo stato attuale bene in oggetto non è stata rilasciata alcuna certificazione di regolarità edilizia ed impiantistica.

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.

L'edificio è stato collaudato in data 10/03/2016 dall'Ing. Sergio Falleroni di Civitanova Marche (Provincia di Macerata settore Gestione del territorio servizio sismica - Pratica n.23/3723 del 29/06/2009; 1° variante del 06/12/2010; 2° variante del 20/09/2013).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Visto lo stato dell'immobile non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA DEL LOTTO

L'immobile come descritto nei paragrafi precedenti è in corso di costruzione ed essendo stati realizzati la struttura portante e le chiusure esterne con facciata continua è possibile definire uno stato di avanzamento dei lavori pari al 35%. In base alle ricerche di mercato effettuate per beni simili, alle indicazioni degli osservatori dei mercati immobiliari, si ritiene congruo un valore parametrico a nuovo di **2.300€/mq.**

Pertanto, vista la percentuale di lavori eseguiti il valore parametrico sullo stato di consistenza attuale è pari a **805,00€/mq.**

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO N.86 PORZIONE DI FABBRICATO AI PIANI 1°, 2°, 3°, 4° E LASTRICO SOLARE	1367,5 mq	805,00 €/mq	€ 1.100.837,50	100,00	€ 1.100.837,50
VALORE DI STIMA:					€ 1.100.837,50

Valore finale di stima: **€ 1.100.837,50.**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 1.100.000,00** in c.t. (diconsi euro **unmilione centomila/00**).

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

DESCRIZIONE

Edificio in linea in costruzione in p.zza Pizzarello a seguito del “progetto di riqualificazione dell’area dell’Ex Foro Boario”.

L’edificio, di notevoli dimensioni, (lungo oltre 125,00 m con una larghezza al piano 1° e 2° interrato di oltre 36,00 m) si presenta attualmente allo stato grezzo nelle sole strutture in c.a. essendo mancante ogni finitura, le pareti di tamponamento, le partizioni interne e ogni predisposizione impiantistica. L’edificio si presenta come scheletro in c.a. non completo in tutte le sue parti rispetto al progetto approvato mancando il corpo di fabbrica terminale a Nord e l’ultima parte del solaio in latero cemento di copertura dell’ultimo blocco sempre a Nord.

Il n° di piani complessivo è pari a 6, di cui due interrati, con destinazione parcheggi e posti auto e quattro fuori terra.

Di questi ultimi il piano terra è destinato da progetto a direzionale mentre i piani primo, secondo, terzo sono destinati da progetto a residenza, la copertura è piana per l’intero ultimo piano.

Nel dettaglio i singoli piani possono essere così descritti, precisando che le misure riportate sono state tratte dalle copie dei progetti autorizzati, l’ultimo dei quali costituito da PdC 164 del 17.11.2010, deposito pratica al genio civile 23/3723 del 29.06.2009 e confrontate ove è stato possibile con le opere realizzate avendo assunto le principali misure di controllo riscontrando una sostanziale corrispondenza.

Piano secondo interrato. Dimensioni di progetto max 125,76 m x 36,19/32,65, h netta 2,40, sup. lorda pari a **4.070,00 mq**; gli spazi realizzati sono destinati da progetto a 120 posti auto, un garage oltre corsie e spazi di manovra, locali cantine, locali tecnici, riserva idrica, disposti questi ultimi sull’angolo S-E e 2 vani scale ascensore oltre 2 scale di sicurezza antincendio che escono all’aperto ad W sulla piastra al p.t., infine 2 rampe di accesso per gli automezzi in generale.

Il perimetro dei locali interrati è quasi per intero interessato da cavedi di ventilazione (cfr. copia tav di prog. T3-T4-T5).

Piano primo interrato. Dimensioni di progetto max 125,76 m x 32,20, h netta 3,15, sup. **3.888,55 mq**, gli spazi realizzati sono destinati a garages e 10 posti auto oltre corsie e spazi di manovra, alcune cantine, disposte sull’angolo S-E e 5 vani scala-ascensore oltre 2 scale di sicurezza antincendio che escono all’aperto ad W sulla piastra al p.t., l’accesso ai locali per gli automezzi autorizzati è situato sul fronte Sud da via Emanuele Filiberto essendo la quota del terreno corrispondente al solaio di calpestio dei locali in questione.

Il perimetro dei locali interrati è interessato in più punti da cavedi di ventilazione (cfr copia tav di prog. T3-T4-T5).

Piano terra. dim. max 120,35 m x 30,80 comprese le superfici scoperte; h netta 3,35; sup. lorda direzionale **996,34** mq, oltre sup. lorda res.le **176,61** mq occupati da vani scala-ascensore per un totale previsto di mq **1.172,95** di cui **251,74** mq non sono realizzati corrispondenti a parte dell'estremo corpo di fabbrica a Nord. (cfr. piante p.t.).

Di fatto il p.t. del fabbricato che consiste di effettivi **921,21 mq** realizzati, si eleva sulla piastra di copertura del piano 1° interrato costituendo la stecca definita edificio in linea di tre piani fuori terra che si affaccia ad Est sulla p.zza Pizzarello da cui l'intervento di riqualificazione prende il nome e che ne caratterizza l'aspetto formale.

Il progetto prevede una distribuzione di spazi a destinazione direzionale secondo tre blocchi pressoché simili in quanto a dimensioni oltre i vani scala-ascensore di cui si è detto, la restante superficie in pianta che si sviluppa essenzialmente verso W come un ampio spazio scoperto è previsto sia pavimentata e quindi area pedonale di accesso e sosta con ampie isole destinate a verde perimetrato da percorsi anch'essi pavimentati.

L'intera piastra in questione è organizzata quindi su spazi chiusi destinati a direzionale e spazi all'aperto che occupano gran parte della superficie del lotto e secondo il progetto tali spazi sono accessibili sia dalla p.zza Pizzarello, su cui vi è l'affaccio principale che dalla via Emanuele Filiberto a Sud e dalla via Cadorna a Nord. Ad Ovest l'area scoperta confina con lo spazio occupato dalla stazione delle corriere ed è divisa da questo da una recinzione che corre rettilinea da Sud a Nord come si può vedere dal progetto approvato e dalla doc.ne fotografica.

Piano primo. Destinazione residenziale, dim. max 120,35 m x 30,80, (la stecca principale risulta larga 11,50 m); h netta 2,70; sup. lorda res.le prevista **1.742,47 mq** compresi logge, vani scala-ascensore mentre quella effettivamente realizzata mancante della parte terminale a Nord risulta pari a **mq 1.468,47** oltre balconi pari a **200,14 mq** su 267,18mq previsti.

Il piano in questione che, come tutto il fabbricato, si trova allo stato grezzo della sola struttura si sviluppa su pianta rettangolare allungata con due maniche alle estremità che si estendono verso W. L'intero piano primo è quindi destinato a residenza e sono previsti n° 14 abitazioni (una duplex) di diversa dimensione serviti da 5 corpi scala e ascensore. Ognuno degli appartamenti prevede un balcone o loggia che si affaccia per la stecca principale sulla piastra al p.t. a W e per le due maniche a Nord e Sud.

Piano secondo. Destinazione residenziale, dim max 120,35 m x 30,80, (la stecca principale risulta larga 11,50 m); h netta 2,70; sup. lorda res.le **1722,79 mq** compresi logge, vani scala-ascensore. Questo piano replica la geometria del piano primo, la stecca è interrotta a Nord da un tunnel tra il p1° e il p3°. A questo livello sono previsti in progetto n° 14 appartamenti. I corpi scala ascensore sono 4 e le abitazioni

previste hanno i balconi sia su entrambe le facciate vista la trasversalità degli appartamenti mentre anche il corpo di fabbrica che si estende a Nord trasversalmente alla stecca prevede i balconi sui tre lati. La porzione a Nord dell'ultimo blocco e la relativa manica sono mancanti a questo livello.

Piano terzo. La stecca non si estende per tutta la lunghezza ma ne occupa circa 2/3 per una superficie di progetto di **1.128,53 mq** dei quali **788,53 mq** realizzati non completamente mancando il solaio di copertura dell'ultimo blocco a nord. La destinazione è residenziale, le dim. max previste in progetto per la stecca longitudinale sono pari a 69,15 m x 11,50 m mentre il corpo di fabbrica previsto a Nord misura esternamente 17,60 m x 25,85 m ma come ai piani sottostanti non è stata realizzata neanche la struttura. A questo livello sono previsti in progetto n° 11 appartamenti. I corpi scala ascensore sono 4 e le abitazioni previste hanno i balconi su entrambe le facciate vista la trasversalità degli appartamenti mentre anche il corpo di fabbrica che si estende a Nord trasversalmente alla stecca prevede i balconi sui tre lati. (cfr. doc.ne fotografica).

La copertura è costituita da solaio piano sul quale sporgono solo i torrini dei vani ascensore e scala, mentre il perimetro della copertura prevede una paretina in alzato simile ad un cornicione di circa 45 cm di altezza che fa da chiusura come elemento architettonico alla copertura stessa. Alcune porzioni del solaio e altre parti strutturali debbono essere realizzate.

TITOLARITÀ

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

- .R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Valentini a Ovest, particella 1938 a Nord, part.2068 a Est, via E. Filiberto a Sud, locali stessa proprietà, salvi altri.

CONSISTENZA

Ai beni di tipologia garage e posti auto generalmente si associa un coefficiente di superficie rispettivamente di 0,50 e 0,30, ma visto che la consistenza è stata valutata sull'intera superficie dei piani interrati comprendendo anche le corsie di manovra, scale ed ogni altro spazio. Si ritiene pertanto di assegnare un coefficiente pari a 0,20 e 0,15 ricavato dai rapporti di superficie.

Destinazione	PIANO	Superficie Lorda [mq]	Altezza	Volume	Sup. Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Posti auto, locali per impianti realizzati	S2	4.070,00				0,15	610,5
Garages locali tecnici realizzati	S1	3.885,00				0,20	777,0
Direzionale e residenziale Di progetto	Terra	1.172,95				-	

Direzionale e residenziale. Realizzati	Terra	921,21				1,2	1105,45
Residenziale di progetto + logge	Primo	1.742,47				-	
Residenziale realizzato	Primo	1.468,47				1	1.468,47
Balconi previsti	Primo	267,18				-	
Balconi Realizzati	Primo	200,14				0,3	60,04
Residenziale di progetto + logge	Secondo	1.722,79				-	
Residenziale realizzato	Secondo	1.448,79				1	1.448,79
Balconi previsti	Secondo	339,57				-	
Balconi Realizzati	Secondo	272,53				0,3	81,76
Residenziale di progetto	Terzo	1.128,53				-	
Residenziale realizzato	Terzo	508,53				1	508,53
Residenziale realizzato solo pilastri compreso vano scala	Terzo	280,00				0,4	112
Balconi previsti	Terzo	382,94				-	
Balconi Realizzati	Terzo	299,87				0,3	89,96
		Totale superficie convenzionale:					6.262,5 mq
		Totale superficie realizzata:					13.354,54 mq
		Incidenza condominiale:					-

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
	66	2068			F3						

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 tenuto conto che si tratta di edificio in corso di costruzione.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- spazi scoperti pertinenti il fabbricato e le altre parti comuni che andranno dettagliatamente indicate nell'elaborato planimetrico definitivo da redigere a fine lavori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, come detto in altra parte, di notevoli dimensioni, (lungo oltre 125,00 m con una larghezza al piano 1° e 2° interrato di oltre 36,00 m) che si presenta come sola struttura in c.a costituita nella parte interrata da una struttura che prevede una cassonata in cls lungo tutto il perimetro, pilastri centrali e solai di tipo prefabbricato a pannelli con superficie all'intradosso in cemento; la costruzione sempre costituita dalla sola struttura in c.a. si sviluppa fuori terra con una serie di telai piani a due campate con tessitura (pilastri e travi a spessore di solaio) tessuti ortogonalmente all'asse principale parallelo alla p.zza Pizzarello. Anche le due maniche a nord e sud sono progettate ed in parte realizzate secondo questo schema dei telai a due campate quindi tre pilastri in linea e travi di collegamento.

I giunti strutturali che in strutture come questa, con un lato molto maggiore dell'altro, sono consigliati se non indispensabili con un passo di circa 20 metri, sono stati realizzati non prevedendo il raddoppio dei pilastri ma prevedendo l'appoggio del solaio su di una trave a L rovescia, particolare questo riportato anche negli elaborati di progetto che sono stati visionati a seguito di accesso agli atti fatto presso il Genio Civile di Macerata. (cfr. doc.ne grafica allegata). Si precisa che le opere sono state realizzate conformemente ai progetti depositati e redatti secondo le norme vigenti all'epoca (DM 09/01/1996, DM 16/01/1996) e che al termine dell'esecuzione delle opere strutturali, oggi non ancora ultimate, dovrà essere redatta la relazione a struttura ultima dei lavori da parte del direttore dei lavori strutturali e che successivamente le stesse opere dovranno essere collaudate.

Ciò premesso, tenuto conto del tempo trascorso dall'esecuzione dei lavori, non si può escludere la necessità di minimi interventi locali sull'integrità delle strutture per ovviare a fenomeni di ammaloramento del calcestruzzo (carbonatazione), ossidazione delle armature, ecc., dovuti agli effetti degli agenti atmosferici, soprattutto nelle zone dei giunti.

L'edificio si presenta quindi come scheletro in c.a. non completo in tutte le sue parti rispetto al progetto approvato non essendo ancora stati costruiti il corpo di fabbrica terminale a Nord e l'ultima parte del solaio in latero cemento di copertura dell'ultimo blocco sempre a Nord.

Il n° di piani complessivo è pari a 6 di cui due interrati con destinazione parcheggi e posti auto e quattro fuori terra.

Di questi ultimi il piano terra è destinato da progetto a direzionale mentre i piani primo, secondo, terzo sono destinati da progetto a residenza, la copertura è piana per l'intero ultimo piano.

Nel dettaglio i singoli piani sono stati descritti ai punti precedenti precisando che le misure riportate sono state tratte dalle copie dei progetti autorizzati, l'ultimo dei quali costituito da PdC 164 del 17.11.2010, deposito pratica al genio civile 23/3723 del 29.06.2009 e confrontate ove è stato possibile con le opere realizzate avendo assunto le principali misure di controllo riscontrando una sostanziale corrispondenza. La struttura è incompleta e non è stata collaudata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili distinti nel NCEU al fg. 66 p.la 2068 edificati su area di mq. 5086, sono riconducibile a due immobili poi demoliti distinti nel NCEU al:

- fg. 66 p.la 161 sub. 2
- fg. 66 p.la 161 sub.3.

Per quanto concerne la **part. 166 sub2** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 12/12/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	12/12/2008	29446	9133
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19617	12286
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 09/03/2004		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		Notaio Pacífico Gianferro	09/03/2004	74896	24388
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2910
		REGISTRAZIONE			

		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/05/1999		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore c
iferito al fatto che non si trasferiva l'intero fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2.

Per quanto concerne la **part. 166 sub3** sono qui di seguito elencati gli atti di provenienza

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 12/12/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	12/12/2008	29446	9133
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	19/12/2008	19618	12287
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 09/03/2004		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°

		Notaio Pacifico Gianferro	09/03/2004	74896	24388
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	18/03/2004		2911
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/05/1999		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		atto del Sindaco di Macerata	04/05/1999	13506	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Macerata	20/07/1999		5976
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		Agenzia Entrate di Macerata	20/05/1999	188	

Si precisa che l'atto del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata del 09/03/2004 rep. 74896/24388, trascritto in data 18/03/2004 n. 2910, è una di rettifica dell'atto del Sindaco di Macerata del 04/05/1999 in favore di _____, riferito al fatto che non si trasferiva l'intero fabbricato alla particella 161 del foglio 66, ma solo la porzione di fabbricato alla particella 161 sub 2. E con atto di conferma sempre del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata in data 09/03/2004 rep. 74896/24388 e trascritto in data 18/03/2004 n. 2911 detto immobile ritorna in possesso del Comune di Macerata: infatti nel quadro "d" della nota di trascrizione si dice che l'atto di conferma è stato stipulato al fine di specificare che gli immobili (p.la 161 sub.3) devono intendersi come sempre rimasti nel patrimonio del comune di Macerata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria R.P. 3175 del 05/10/2010** a favore della
_____ € , atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in
data 30/09/2010 REP. 31829/10733, trascritto il 05/10/2010 Reg. part 3175 gravante sulle
- _U.I. Fg.66 part.161 sub 2-3 ora descritte dalle part. 2068 e 2069.

Risultano successivamente le seguenti annotazioni:

- Annotazione Reg.Part. 1644 del 13/10/2016 con restrizioni di beni non riguardanti i subalterni tuttora in carico alla società, ma concernente le seguenti unità immobiliari part. 2069 sub 1-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20 trasferite alla so
_____ con atto di compravendita not. Renato Bucci rep. 2711/1754 del 07/10/2016, trascritto a Macerata il 26/10/2016 Reg. Part. 9894;
- Annotazione Reg.Part. 1701 del 25/10/2016 per riduzione di somma da €9.500.000,00 a € 5.271.650,00;
- Annotazione Reg.Part. 1702 del 25/10/2016 per quietanza e conferma.

TRASCRIPTIONI

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove ricadono i fabbricati oggetto di valutazione è definita dal vigente PRG come **"P.P. - zona ex campo boario di p.zza Pizzarello"** ed è stata interessata, in variante al **PRG**, da accordo di programma adottato il 25/03/2002 DCC n° 25 e approvato in variante con DCC n° 49 del 04/06/2007; l'area in oggetto ricade all'interno della delimitazione descritta come *"limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica di progetto PP art. 5-6 delle NTA (*interventi urbanistici soggetti a prescrizioni particolari)"*, è interessata inoltre dall'art. 35 delle NTA *"zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale"*. Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico approvato assume valore di piano norma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a seguito permesso di costruire n.143/2009 del 17 ottobre 2009, successiva variante n. 164/2010, del 17 novembre 2010. Sono state richieste per il completamento dei lavori diverse proroghe al PdC la prima n. 381/2013 del 23 aprile 2013, la seconda n.329/2015 dell'11 aprile 2015 e infine la terza n.386/2017 del 19/04/2017 con scadenza il 22.04.2019. Allo stato attuale i lavori sono sospesi e sarà necessario richiedere un nuovo PdC per ultimare i lavori, aggiornando ed assolvendo i relativi oneri concessori.

Si segnala inoltre che in virtù di Delibera GC di Macerata n° 114 del 10 Marzo 2010 rep. 586 si dava corso per tale intervento alla procedura di scomputo del contributo di costruzione limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di € 399.945,78 di cui € 209.898,00 per urbanizzazione primaria e € 190.047,13 per urbanizzazione secondaria consistenti tali opere a scomputo in realizzazione di marciapiedi, asfaltature varie. Tali opere che avrebbero dovuto essere completate entro sei mesi dal permesso di costruire sopra citato n° 143/2009 e a garanzia del rispetto di tale impegno il rilascio del PdC era subordinato alla presentazione di una polizza fidejussoria di € 403.945,24 pari alla somma oggetto di scomputo aumentata degli interessi legali calcolati per un anno nel caso in cui la procedura di scomputo non venisse conclusa entro i termini stabiliti. (cfr copia deliberazione 114 del 10 Marzo 2010 rep. 586 e copia dei progetti opere urbanizzazione e computo metrico estimativo).

In data 18.01.2011 il servizio LL.PP. del Comune di Macerata inviava lettera n° 361040 di prot. al Servizio Gestione del Territorio avente per oggetto “opere di urbanizzazione primaria Piazza Pizzarello” con la quale si comunicava la presentazione di un nuovo computo metrico estimativo da parte dell’Italappalti che teneva conto sia della cessione al Comune di aree a marciapiede e una “più razionale definizione e gestione delle aree pubbliche esterne all’area di sedime degli edifici da realizzare”. (cfr allegato doc.to e relativo computo metrico estimativo del 12.02.2011.

Le opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono state realizzate dalla ditta Italappalti s.r.l. pertanto, gli oneri concessori dovranno essere corrisposti all’ente comunale previa attualizzazione e suddivisione degli stessi secondo le rispettive volumetrie edificabili pertinenti ai diversi edifici, oggetto di nuova richiesta di PdC.

Si riporta qui di seguito esclusivamente a titolo indicativo ed informativo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti ai rispettivi lotti facendo riferimento agli importi di cui alla Delibera GC di Macerata n° 114 del 10 Marzo 2010 complessivamente pari a € 399.945,78: per l’intero fabbricato in linea si perviene ad un onere di **€ 284.332,73**.

Il progetto strutturale è stato depositato presso il settore Gestione del territorio servizio sismica della Provincia di Macerata: pratica n.23/3723 del 29/06/2009; 1° variante del 06/12/2010; 2° variante del 20/09/2013).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Visto lo stato attuale dei beni in oggetto non è stata rilasciata alcuna certificazione di regolarità edilizia ed impiantistica né di collaudo statico; si segnala anzi che anche strutturalmente i lavori non sono stati ultimati essendo mancanti alcune parti.

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 esistono spese condominiali per tutti i motivi sopra esposti.

STIMA DEL LOTTO

L'immobile come descritto nei paragrafi precedenti è in corso di costruzione ed essendo stata realizzata esclusivamente la struttura portante è possibile definire uno stato di avanzamento dei lavori pari al 30-35%.

La valutazione del valore di mercato per questo lotto è stata eseguita valutando l'incidenza del costo del terreno e delle opere realizzate:

- Il valore del terreno della particella 2068 è stato calcolato in base al prezzo di acquisto dell'intera area edificabile (4.150.000 €) suddividendo il costo tra le attuali particelle 2068 (5086 mq) e 2069 (1677 mq) ricavando un valore di circa 3.100.000 €;
- Il costo delle opere è stato valutato secondo una stima parametrica della spesa sostenuta per la realizzazione delle strutture riferita all'anno di realizzazione, 2010, pari a 80 €/mq e quindi rapportato alla superficie pari a **240 €/mq**.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione non sono stati detratti dal valore di stima del presente lotto e dovranno essere corrisposti all'ente comunale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE REALIZZATA	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO 87: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	13.354,54 mq	240,0 €/mq	€ 3.205.089,60	100,00	€ 3.205.089,60
	SUPERFICIE TERRENO	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	
	5086 mq	-	€ 3.100.000,00	100,00	€ 3.100.000,00
VALORE DI STIMA:					€ 6.305.089,60

Valore finale di stima: **€ 6.305.089,60.**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 6.300.000,00** in c.t. (diconsi euro **seimilionitrecentomila/00**).

3.1.44 LOTTO 88: cabina di trasformazione Fg.65, part. 1328.

DESCRIZIONE

Il bene in questione è costituito di una cabina di trasformazione di energia elettrica ad alta tensione costruita a servizio dei fabbricati della lottizzazione. La cabina è situata all'incrocio strada tra via G.Valenti e la nuova strada di lottizzazione , ora Via Piccinino, ed è realizzata con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato.

TITOLARITÀ

-
- , Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è all'interno della part. 1327 aree pubbliche spazi a verde, strade.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina ENEL		12,5 mq	1	12,5 mq	2.5 m	PT
Totale superficie convenzionale:				12,5 mq		
Incidenza condominiale:				-		
Superficie convenzionale complessiva:				12,5 mq		

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	65	1328			ENTE URBANO		26 CA	-	-

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	65	1328	10		D/1				124,00		

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

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'unità immobiliare vige "SERVITU' DI CABINA ELETTRICA" in favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. costituita con scrittura privata autenticata del 01/02/2008 (not. Gianferro Pacifico di Macerata) trascritta a Macerata il 26/02/2008 reg. part. 2353.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La cabina è stata realizzata con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato di dimensioni standard 2,3mx 5,5m ed altezza 2,5m. L'area su cui insiste la cabina ha una superficie catastale di 26mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non attinente

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:

TRASCRIZIONI

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

NORMATIVA URBANISTICA

I fabbricati sorgono su area ricadente nel vigente strumento urbanistico nel quale è previsto un 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.;

La sigla "PL33" identifica la lottizzazione residenziale, in via Ghino Valenti, convenzionata con atto del Segretario Generale dott. Salciccia Luciano, rep.22.352, del 21.04.2005 e successiva variante con atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

I fabbricati sorgono su area ricadente nel vigente strumento urbanistico nel quale è previsto un 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.;

La sigla "PL33" identifica la lottizzazione residenziale, in via Ghino Valenti, convenzionata con atto del Segretario Generale dott. Salciccia Luciano, rep.22.352, del 21.04.2005 e successiva variante con atto del segretario generale del Comune di Macerata rep.22524 del 12/11/2007, trascritto il 06/12/2007 Reg. Part. 12082.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non attinente.

STIMA DEL LOTTO

Vista la natura del bene in oggetto, cabina ENEL, lo scrivente ritiene che il presente lotto non abbia valore di mercato e pertanto si consiglia non porre il bene all'asta.



4 Conclusioni

Si riporta qui di seguito una tabella riassuntiva con i valori dei singoli lotti siti nel Comune di Macerata che raggiungono un valore complessivo di **€ 14.727.850,00**.

(euro quattordicimilionisettecentoventisettemilaottococinquanta/00).

	LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	COMUNE	VALORE DI STIMA al netto di spese [€]
Edificio vecchio Via G. Valenti	45	65	100	5	C/3	157	MACERATA	180.000,00 €
		65	100	6	D/7			
		65	100	7	A/2	173		
		65	100	8	A/2	79		
		65	100	9	A/2	85		
		65	100	46	AREA URBANA	199		
	46	65	100	47	C/2	35	MACERATA	23.500,00 €
					CORTI	212		
Edificio L7 via Piccinino	47	65	1284	24	C/2	93	MACERATA	39.000,00 €
	48	65	1284	31	A/3	129	MACERATA	162.500,00 €
	49	65	1284	32	A/3	73	MACERATA	124.000,00 €
	50	65	1284	34	C/2	115	MACERATA	48.000,00 €
	51	65	1284	35	C/2	38	MACERATA	22.400,00 €
	52	65	1284	36	C/2	32	MACERATA	18.850,00 €
	53	65	1284	37	C/2	34	MACERATA	20.000,00 €
	54	65	1284	38	C/2	32	MACERATA	19.000,00 €
	55	65	1284	39	C/2	42	MACERATA	20.600,00 €
	56	65	1284	40	C/2	54	MACERATA	32.000,00 €
	57	65	1284	41	C/2	29	MACERATA	17.200,00 €
	58	65	1284	42	C/2	26	MACERATA	15.400,00 €
	59	65	1284	43	C/2	30	MACERATA	17.800,00 €
	60	65	1284	44	C/2	46	MACERATA	27.300,00 €
	61	65	1284	45	C/2	121	MACERATA	51.000,00 €
	62	65	1284	47	C/6	33	MACERATA	27.700,00 €
	63	65	1284	53	C/6	41	MACERATA	27.500,00 €
	64	65	1284	54	C/6	38	MACERATA	25.500,00 €
	65	65	1284	55	C/6	40	MACERATA	26.900,00 €
	66	65	1284	56	C/6	38	MACERATA	25.500,00 €
	67	65	1284	57	C/6	55	MACERATA	36.000,00 €
	68	65	1284	58	C/6	53	MACERATA	35.600,00 €
	69	65	1284	59	C/6	34	MACERATA	22.800,00 €
	70	65	1284	60	C/6	36	MACERATA	24.200,00 €
	71	65	1284	61	C/6	36	MACERATA	24.000,00 €
	72	65	1284	62	C/6	45	MACERATA	30.000,00 €
	73	65	1284	64	C/6	42	MACERATA	35.300,00 €
	74	65	1284	65	C/6	40	MACERATA	33.500,00 €
	75	65	1284	69	C/6	40	MACERATA	33.500,00 €
	76	65	1284	70	C/6	38	MACERATA	32.000,00 €
	77	65	1284	71	C/6	33	MACERATA	27.700,00 €
	78	65	1284	73	C/6	35	MACERATA	29.400,00 €
	79	65	1284	74	C/6	45	MACERATA	37.800,00 €
	80	65	1284	75	C/6	41	MACERATA	34.400,00 €

	LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	COMUNE	VALORE DI STIMA al netto di spese [€]
aree edificabili via Valenti/Piccinino	81	65	1251		SEMINATIVO	2041	MACERATA	475.000,00 €
		65	1288		SEMINATIVO	30		
	82	65	1253		SEMINATIVO	4838	MACERATA	835.000,00 €
	83	65	1342		SEMINATIVO	282	MACERATA	110.000,00 €
		65	1343		SEMINATIVO	100		
		65	1345		SEMINATIVO	205		
		65	1346	1	C/6	13		
		65	1346	2	C/6	13		
		65	1346	3	C/6	13		
		65	1346	4	C/6	13		
		65	1346	5	C/6	13		
	84	65	1299		SEMINATIVO	2219	MACERATA	500.000,00 €
Edifici L4A e L4B via Piccinino	85	65	1455 (ex1283)		F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE		MACERATA	4.000.000,00 €
TORRE p.zza Pizzarello	86	66	2069	2	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE	740	MACERATA	1.100.000,00 €
		66	2069	3	F/5 - LASTRICO SOLARE			
		66	2069	4	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE			
		66	2069	5	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE			
		66	2069	6	F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE			
Edificio in linea p.zza Pizzarello	87	66	2068		F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE		MACERATA	6.300.000,00 €
cabina enel	88	65	1328		D/1		MACERATA	- €
							TOTALE	14.727.850,00 €

Fermo, li 02/02/2024

Il tecnico

Ing. Antonio Zamponi

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
 - a. Beni in Macerata fg.66 part.2068-2069;
 - b. Beni in Macerata fg.65 part. 1251-1288, 1253, 1299, 1283, 1284,1328;
 - c. Beni in Macerata fg.65 part. 100;
 - d. Beni in Macerata fg.65 part. 1342-1343-1345-1346;
3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
 - a. Beni in Macerata fg.66 part.2068-2069 – riqualificazione ex foro boario;
 - b. Beni in Macerata fg.65 part. 100 SUB 5, 6, 7, 8, 9, 46;
 - c. Beni in Macerata fg.65 part. 100, SUB 47;
 - d. Lottizzazione PL33;
 - e. Edificio “L7” fg. 65 part.1284;
 - f. Edifici “L4A – L4B” fg.65 part.1283;
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - a. Lotti n. 45, 46, 88: Intero edificio fg.65 part.100, magazzino fg.65 part.100 sub47; cabina elettrica fg. 65 part.1328;
 - b. Lotti n. 47 ÷ 80: Unità immobiliari in edificio “L7” fg. 65 part.1284;
 - c. Lotti n.81, 82, 83, 84: lotti di terreno fg.65 part.1251-1288, 1253, 1342-1343-1345-1346, 1299;
 - d. Lotto n.85: edifici in corso di costruzione fg.65 part.1283 “L4A – L4B”;
 - e. Lotti n.86-87: edifici in costruzione part.2068-2069 Piazza Pizzarello;
5. ONERI CONDOMINIALI Unità immobiliari in edificio “L7” fg. 65 part.1284