

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

TRIBUNALE DI MACERATA

Giudice Delegato: dott.ssa Filomena Di Gennaro

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2023



MACERATA – Immobili in Loc. Sforzacosta



MONTEGRANARO – Immobili di Via della Vittoria, 22

Prima Parte

PROJECT Engineering – Ingegneria & Architettura
62010 POLLENZA – via Melograno n. 6 – Tel. e Fax 0733 549297
e-mail: studio.dignani@gmail.com PEC francesco.dignani@ingpec.eu

SOMMARIO

I. Ubicazione dei beni oggetto di procedura.....	4
II. Descrizione del complesso immobiliare oggetto di procedura.....	5
III. Dati catastali	6
<i>Tab. 1 – Elenco fabbricati siti a MACERATA.....</i>	<i>6</i>
<i>Tab. 2 – Elenco terreni siti a MACERATA.....</i>	<i>7</i>
<i>Tab. 3 – Elenco fabbricati siti a MONTEGRANARO.....</i>	<i>9</i>
<i>Tab. 4 – Elenco terreni siti a MONTEGRANARO</i>	<i>9</i>
IV. Inquadramento Urbanistico.....	10
V. Descrizione immobili in Comune di Macerata.....	11
VI. Conformità immobili in Comune di Montegranaro	12
<i>Tab. 5 – Conformità immobili siti a MONTEGRANARO.....</i>	<i>12</i>
VII. Descrizione immobili in Comune di Montegranaro.....	13
VIII. Consistenza.....	14
IX. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	17
X. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa	20
XII. Criteri e metodologie estimative degli immobili	20
XIII. Valutazione degli immobili	28
<i>Tab.6 – Valori di mercato fabbricati siti a Montegranaro</i>	<i>29</i>
<i>Tab.7 – Valori di mercato aree edificabili site a Macerata</i>	<i>30</i>
<i>Tab.8 – Valori di mercato aree edificabili site a Montegranaro</i>	<i>30</i>
Valori di mercato di aree senza potenzialità edificatoria – Macerata	30
<i>Tab.9 – Valori di mercato terreni senza potenzialità edificatoria siti a Macerata.....</i>	<i>31</i>
XIV. Conclusioni	31
Elenco Allegati.....	34

L'incarico

In data 15/02/2024, l'Ill.mo G.D. del Tribunale di Macerata, Dott.ssa Filomena Di Gennaro, ha nominato il sottoscritto dott. Ing. Francesco Dignani nato a Pollenza il 09.11.1961 (cod. fisc. [REDACTED]), con studio tecnico in Pollenza (MC), via Melograno n. 6, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A622 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Macerata, tecnico per la valutazione degli immobili in funzione della vendita degli stessi nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale n. 3/2023 [REDACTED]

Quesiti

1. *Verifica del valore degli immobili nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale n. 3/2023 [REDACTED] nonché di valutare eventuali aspetti di criticità in funzione della futura vendita da parte della curatela (quali ad esempio abusi edilizi, sanatorie, sal in caso di eventuali contenziosi, ecc.).*

Le operazioni peritali

- Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Conservatoria dei Registri per visure ipotecarie e catastali in data 16.03.2024 e seguenti
- Richiesta del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 indirizzata al Comune di Macerata Prot. n. 33157 del 05.04.2024
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Macerata effettuata con PEC in data 26.04.2024
- Richiesta del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 indirizzata al Comune di Montegranaro Prot. n. 11085 del 23.04.2024
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Montegranaro effettuata con PEC in data 29.04.2024
- Sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente valutazione e rilievo fotografico

Relazione di consulenza tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi effettuati e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 14 capitoli oltre agli allegati, per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice Delegato.

Relativamente agli immobili siti nel Comune di Macerata, la stima si limita alla valutazione dei soli terreni in quanto la richiesta di accesso agli atti presentata al S.U.E. di Macerata con PEC del 29.04.2024 e assunta a protocollo comunale in pari data con il n. 40126 (*Allegato 5*) per visualizzare ed estrarre copia di atti relativi agli edifici, è rimasta, alla data odierna, ancora inevasa.

Pertanto, in questa perizia, viene risposto al quesito limitando la valutazione solo agli immobili di proprietà della società fallita con esclusione dei fabbricati ubicati nel Comune di Macerata, Via Lino Liviabella, snc, rimandando la loro valutazione in una seconda fase.

I. Ubicazione dei beni oggetto di procedura

Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, i beni messi a disposizione dalla ditta

consistono nel diritto di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel territorio dei Comuni di Macerata (MC), Corridonia (MC) e Montegranaro (FM).

FABBRICATI

1. *COMUNE di MACERATA – Via Lino Liviabella, snc*
2. *COMUNE di CORRIDONIA – Via Veneto, snc – Località Passo del Bidollo*
3. *COMUNE di MONTEGRANARO – Via della Vittoria, 22*

TERRENI

4. *COMUNE di MACERATA – Località Sforzacosta*
5. *COMUNE di MONTEGRANARO – Via della Vittoria*

È da precisare che gli immobili sottoelencati, anche se intestati catastalmente alla ditta [REDACTED], non sono stati valutati nella presente perizia in quanto già oggetto di procedura esecutiva. Trattasi, nello specifico dei seguenti immobili:

- 1) *COMUNE di CORRIDONIA – Via Veneto, snc – Località Passo del Bidollo – Foglio 33 particella 667 sub 4-11-12-13-19-21-24-25.*

Per questi immobili è in corso la procedura esecutiva presso il Tribunale di Macerata promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

II. Descrizione del complesso immobiliare oggetto di procedura

I beni oggetto della presente relazione tecnica di proprietà della ditta [REDACTED] sono descritti nella documentazione fotografica. *(Allegato 1)*

Gli immobili siti nel **Comune di Macerata** in loc. Sforzacosta consistono in:

EDIFICIO RESIDENZIALE costituito da:

- n. 7 appartamenti di cui n. 4 al piano terra, n. 3 al piano 1^o
- n. 7 garages al piano interrato

AREE EDIFICABILI

- n. 3 aree edificabili a destinazione residenziale

AREE NON EDIFICABILI

- aree a destinazione agricola, a vincolo di inedificabilità a protezione del nastro stradale

CABINA ELETTRICA

- n. 1 cabina di trasformazione di energia elettrica

Gli immobili siti nel **Comune di Montepulciano** consistono in:

- n. 2 GARAGES;
- n. 1 CORTE CONDOMINIALE che costituisce di fatto beni comune a più unità immobiliari;
- n. 1 AREA URBANA che costituisce di fatto beni comune a più unità immobiliari;
- n. 1 LOTTO EDIFICABILE a destinazione residenziale.



III. Dati catastali

Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata – Catasto dei Fabbricati sono state effettuate ispezioni catastali per verificare l’iscrizione dei beni oggetto della procedura. *(Allegato 2)*

Sono state altresì richieste le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate agli atti del Catasto Fabbricati che individuano graficamente gli immobili alle quali, nelle forme di rito, il predetto ufficio ha attribuito le consistenze, le categorie e le rendite catastali in base alle vigenti disposizioni in materia. Sinteticamente vengono riportati di dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione:

Tab. 1 – Elenco fabbricati siti a MACERATA

N. Ord.	IMMOBILE	UBICAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	
									Unità misura	mq/vani
1	Abitazione	Via L. Liviabella snc	113	1015	5-6	T	A/2	1	mq	87
2	Abitazione	Via L. Liviabella snc	113	1015	7-8	T	A/2	1	mq	89
3	Abitazione	Via L. Liviabella snc	113	1015	9	T	A/2	1	mq	65
4	Abitazione	Via L. Liviabella snc	113	1015	10-11	T-S1	A/2	2	mq	116
5	Abitazione	Via L. Liviabella snc	113	1015	12	1	A/2	2	mq	168
6	Abitazione	Via L. Liviabella snc	113	1015	13	1	A/2	1	mq	74
7	Abitazione	Via L. Liviabella snc	113	1015	14	1	A/2	2	mq	112
8	Garage	Via L. Liviabella snc	113	1015	15	S1	C/6	5	mq	46
9	Garage	Via L. Liviabella snc	113	1015	16	S1	C/6	5	mq	40
10	Garage	Via L. Liviabella snc	113	1015	17	S1	C/6	5	mq	38
11	Garage	Via L. Liviabella snc	113	1015	18	S1	C/6	5	mq	34
12	Garage	Via L. Liviabella snc	113	1015	19	S1	C/6	5	mq	59
13	Garage	Via L. Liviabella snc	113	1015	20	S1	C/6	5	mq	33
14	Garage	Via L. Liviabella snc	113	1015	21	S1	C/6	5	mq	42
15	Cabina trasformazione	Via L. Liviabella snc	113	1016			D/1			

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

Tab. 2 – Elenco terreni siti a MACERATA

N. Ord.	DESTINAZIONE URBANISTICA	F.	P.LLA	QUALITA' e CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE mq	REDDITO	
							Domenicale €	Agrario €
1	Area edificabile residenziale PL31	113	972	Seminativo arborato	3	785	3,45	4,05
2	Area edificabile residenziale PL31	113	976	Seminativo arborato	3	75	0,33	0,39
3	Area edificabile residenziale PL31	113	1003	Seminativo arborato	3	113	0,50	0,58
4	Area edificabile residenziale PL31	113	1005	Seminativo arborato	3	11	0,05	0,06
5	Area edificabile residenziale PL31	113	1010	Seminativo arborato	2	438	2,26	2,60
6	Area edificabile residenziale PL31	113	1012	Seminativo arborato	3	104	0,46	0,54
7	Area edificabile residenziale PL31	113	956	Seminativo arborato	3	2.638	11,58	13,62
8	Area edificabile residenziale PL31 Pertinenza del traliccio Enel	113	957	Seminativo arborato	3	36	0,16	0,19
9	Area edificabile residenziale PL31	113	993	Relitto stradale	3	412	==	==

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

N. Ord.	DESTINAZIONE URBANISTICA	F.	P.LLA	QUALITA' e CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE mq	REDDITO	
							Domenicale €	Agrario €
10	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Viabilità di progetto	113	982	Seminativo arborato	3	690	3,03	3,56
11	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	1017	Seminativo arborato	3	3.860	16,94	19,94
12	Zona agricola di Salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	1018	Seminativo arborato	3	35	0,15	0,18
13	Viabilità di progetto	113	1019	Seminativo arborato	3	1.448	6,36	7,48
14	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	995	Seminativo arborato	2	1.246	6,44	7,40

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

Tab. 3 – Elenco fabbricati siti a MONTEGRANARO

N. Ord.	IMMOBILE	DESTINAZIONE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	
									Unità misura	mq/vani
1	Area urbana Via della Vittoria, 22	Area	19	1462	2	T	F/1		mq	266
2	Garage Via della Vittoria, 2 2	Garage	19	1462	63	S1	C/6	3	mq	89
3	Garage Via della Vittoria, 22	Garage	19	1462	64	S1	C/6	3	mq	126

Tab. 4 – Elenco terreni siti a MONTEGRANARO

N. Ord.	IMMOBILE	F.	P.LLA	QUALITA' e CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE mq	REDDITO	
							Domenicale €	Agrario €
1	Corte condominiale	19	1142	Seminativo arborato	2	5	0,02	0,03
2	Corte condominiale	19	1157	Seminativo arborato	2	3	0,01	0,02
3	Corte condominiale	19	1325	Seminativo arborato	2	780	3,03	4,63
4	Corte condominiale	19	1326	Seminativo arborato	2	2	0,01	0,01
5	Corte condominiale	19	1489	Seminativo arborato	2	5	0,02	0,03
6	Corte condominiale	19	1491	Seminativo arborato	2	5	0,02	0,03
7	Corte condominiale	19	1492	Seminativo arborato	2	80	0,39	0,48
8	Corte condominiale	19	1494	Seminativo arborato	2	290	1,42	1,72
9	Corte condominiale	19	1497	Relitto stradale	2	605	2,97	3,59
10	Corte condominiale	19	1501	Seminativo arborato	2	45	0,22	0,27

IV. Inquadramento Urbanistico

Le destinazioni urbanistiche sono desunte dalla consultazione dalle tavole di Piano Regolatore Generale e dalle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate e scaricabili dalla pagina web del Comune ove insistono gli immobili oggetto di perizia.

Gli atti relativi all'indagine urbanistica effettuata sono riportati nell'*Allegato 4*.

Immobili Comune di Macerata

Dal Certificato di destinazione Urbanistica n. 46 del 16.04.2024 rilasciato dal Comune di Macerata si evince che:

- l'area identificata in Catasto al Foglio 113 con le particelle 982 porz. – 995 – 1017 – 1018 porz. – 1019 porz. è indicata come “*zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale*”, regolata dagli art. 1 – 3 – 25 – 26 – 27 – 28 – 60 delle N.T.A.
- l'area identificata in Catasto al Foglio 113 con le particelle 982 porz. – 1018 porz. – 1019 porz. è indicata come area destinata alla viabilità di progetto, regolata dagli art. 1–3–31–32–45–50–54–60 delle N.T.A.
- l'area identificata in Catasto al Foglio 113 con le particelle 995–1017–1018 porz. – 1019 porz. è assoggettata a vincolo di inedificabilità a protezione del nastro stradale, regolata dagli art. 1 – 3 – 45 – 50 – 60 delle N.T.A.
- l'area identificata in Catasto al Foglio 113 con le particelle 956 – 957 – 972 – 976 – 993 – 1003 – 1005 – 1010 – 1012 ricade all'interno del limite intervento urbanistico preventivo, di progetto, di iniziativa privata, relativo a residenziale di espansione, con prescrizioni particolari denominato “PL 31”, regolato dagli art. 1 – 3 – 5 – 7 – 12 – 13 – 19 – 60 delle N.T.A.
- sull'area identificata in Catasto al Foglio 11 con le particelle 995 porz. – 1017 porz. – è riportato elemento significativo del patrimonio botanico vegetazionale diffuso nel paesaggio agrario, vegetazione ripariale, soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 51 delle N.T.A.
- l'area identificata in Catasto al Foglio 113 con le particelle 956 – 957 – 972 porz. – 976 porz. – 982 porz. – 993 – 995 porz. – 1010 porz. – 1012 – 1017 porz. è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli art. 1 – 3 – 45 – 50 – 60 delle N.T.A.

Immobili Comune di Montegranaro

Dal Certificato di destinazione Urbanistica n. 35/2024 del 21/05/2024 rilasciato dal Comune di Montegranaro si evince che:

- le particelle 1157 – 1325 – 1326 – 1489 – 1491 – 1492 – 1494 – 1497 del Foglio 19 insistono in zona C di espansione residenziale – art. 43 N.T.A. del PRG;
- le particelle 1492 – 1494 – 1497 – 1501 del Foglio 19 insistono in “*Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico*” art. 28 N.T.A. del PRG

V. Descrizione immobili in Comune di Macerata

Terreni – Aree edificabili a uso residenziale

Trattasi di n. 3 aree edificabili a uso residenziale di complessivi mq 4.612 così distinte:

- la prima area è identificata al catasto terreni al Foglio 113 con le particelle n. 972 – 976 – 1003 – 1005 e si trova in aderenza al fabbricato a destinazione residenziale esistente; la sua superficie di sedime è occupata dalle strutture di fondazione di un altro edificio residenziale in costruzione. La superficie del lotto è di **mq 984**;
- la seconda area è identificata al catasto terreni al Foglio 113 con le particelle 956 – 957 – 993 e si trova spostata a sud rispetto all’area di cui sopra e parzialmente in aderenza con la S.S 78 Picena. Trattasi di area occupata da vegetazione spontanea e non curata. La superficie del lotto è di **mq 3.086**;
- la terza area è identificata al catasto terreni al Foglio 113 con le particelle 1010 – 1012 della superficie di mq e si trova spostata a sud rispetto all’area di cui sopra e parzialmente in aderenza con la S.S 78 Picena. Trattasi di area occupata da vegetazione spontanea e non curata. La superficie del lotto è di **mq 512**.

La seconda e la terza area si presentano morfologicamente con un andamento pressoché pianeggiante seppure con una leggera pendenza verso sud-ovest.

L'intera lottizzazione è attraversata in tutta la sua lunghezza, in posizione pressoché mediana, dall'elettrodotto 150kV "Toentino-Corneto" ad alta tensione; un traliccio ricade all'interno della lottizzazione.

Ricadono all'interno del limite intervento urbanistico preventivo, di progetto, di iniziativa privata, denominato "PL 3I", regolato dagli art. 1 – 3 – 5 – 7 – 12 – 13 – 19 – 60 delle N.T.A. con destinazione "residenziale di espansione".

VI. Conformità immobili in Comune di Montegranaro

Per gli interventi edilizi realizzati nel territorio del **Comune di Montegranaro** è stato effettuato l'accesso agli atti per la consultazione dei Permessi di Costruire, delle Autorizzazioni Edilizie, delle SCIA, delle Concessioni edilizie, Certificazioni di Agibilità rilasciate e/o depositate per la realizzazione degli interventi edilizi di cui trattasi.

Dall'accesso agli atti risulta che per gli immobili realizzati sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 2002/85 del 02/08/2002 per la realizzazione di n. 3 palazzine di civile abitazione;
- Denuncia Inizio Attività prot. 13.300 del 09.08.2006 per "Modifica al progetto realizzato con Concessione edilizia 2002/85" – prorogato in data 01/08/2005;
- Domanda per ottenere il certificato di Abitabilità – Agibilità del 24/11/2006, prot. n. 18799.

Dal sopralluogo effettuato presso i beni oggetto di perizia si è potuto constatare lo stato di conformità degli stessi alle normative vigenti in materia di urbanistica, edilizia e catastale che sinteticamente sono riportati nella tabella che segue:

Tab. 5 – Conformità immobili siti a MONTEGRANARO

N. Ord.	IMMOBILE	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONFORMITA'		
								Urbanistica	Edilizia	Catastale
1	Garage Via della Vittoria, 22	19	1462	63	S1	C/6	3	SI'	NO	NO
2	Garage Via della Vittoria, 22	19	1462	64	S1	C/6	3	SI'	NO	NO

VII. Descrizione immobili in Comune di Montegranaro

Fabbricati

Foglio 19 particelle 1462 sub 63 – 64

Unità immobiliari site al piano seminterrato di edificio residenziale facente parte di un complesso di n. 3 palazzine plurifamiliari ultimate nel 2006. Hanno struttura portante in cemento armato, solai misti in laterizio e c.a.

Hanno accesso dall'area esterna comune (sub 49 BCNC a tutti i sub). Hanno struttura portante verticale in c.a., impianto elettrico e scarico fognario a vista, porte sezionali avvolgibili, bagno interno pavimentato e rivestito in gres.

Il sub 63 ha superficie catastale di mq 89.

Il sub 64 ha superficie catastale di mq 119.

I due garage non presentano la parete divisoria tra u.i. e di fatto risulta un unico vano sebbene con due diversi ingressi.

Terreni

I terreni intestati all'impresa edile [REDACTED] sono costituiti da n. 2 aree:

- 1. area distinta al catasto terreni della superficie totale di mq 1.038 distinta al Foglio 19 particelle 1142 – 1157 – 1489 – 1491 – 1492 – 1494 – 1497 – 1501*
- 2. area urbana classata come (F/1) e distinta al catasto fabbricati al Foglio 19 particella 1462 sub 2, di mq. 266.*

Trattasi di aree condominiali utilizzate come bene comune a tutti e 3 gli edifici plurifamiliari esistenti.

Sebbene queste particelle fossero intestate all'[REDACTED], di fatto costituiscono aree esterne destinate a corte del complesso immobiliare, passaggio pedonale e carrabile a servizio di tutte e unità immobiliari.

Non sono diversamente utilizzabili e/o cedibili all'uso cui sono attualmente utilizzate in quanto gravate da servitù di passaggio di fatto esistenti anche se formalmente non costituite e come tali non stimabili in quanto non apprezzate dal mercato immobiliare.

La prima area, allo stato dei fatti, si presenta asfaltata con cordoli in cemento e una sbarra motorizzata per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

La seconda è un lastrico solare di accesso ad una palazzina, pavimentato con piastrelle in porcellanato.

NOTA:

La particella 1142 del Foglio 19 di mq 5 non è riportata graficamente nella mappa catastale e, conseguentemente, non è stata riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica. Considerata la conformazione e l'esiguità in termini di superficie delle particelle che costituiscono la corte condominiale, si ritiene poter considerare detta particella come facente parte della corte condominiale sopra descritta. Va comunque allibrata al catasto dei terreni.

3. area situata nelle vicinanze del lotto edificato con i 3 edifici plurifamiliari.

Trattasi di aree distinte al catasto terreni al Foglio 19 particelle 1325 e 1326 della superficie di mq 782. Nel PRG è classificata come "C" di Espansione di tipo intensivo all'interno della quale è consentita l'edificazione con destinazione d'uso residenziale. Ha contorno irregolare, è recintata da rete di cantiere e, allo stato, si presenta occupata da vegetazione spontanea.

VIII. Consistenza

Per la determinazione della consistenza dei beni immobiliari oggetto di valutazione, si adottano i criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti anche dal mercato locale. Si tratta della superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il principio che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Le unità immobiliari sono costituite dalla superficie principale e da superfici accessorie; per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si determinano le seguenti superfici:

- **superfici dei vani principali e di quelli a servizio diretto;**
- **superfici delle pertinenze esclusive di ornamento,** ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precisate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Nel caso in specie, e cioè di singole unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio, la superficie commerciale è pari alla seguente somma:

- della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- della superficie di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- della **superficie di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione dei vani principali e accessori diretti

Il dimensionamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare utilizzata ad **area scoperta o assimilabile** è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare utilizzata a **balconi, terrazzi e similari** nel caso in cui le pertinenze **sono comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori la superficie va computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

Se le pertinenze **non sono comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per le **pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** la superficie si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nella prassi comune la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale così come stabilito dal D.P.R. 138/1998.

Tale metodologia oggettiva viene utilizzata allo scopo di avere termini di paragone sempre certi anche nel confronto con i valori unitari degli immobili che sono stati oggetto di locazione e presi come riferimento per la determinazione degli ordinari prezzi di mercato.

Nel caso di specie, le superfici sotto riportate sono state ricavate avvalendosi delle planimetrie catastali consultabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Macerata e dalle visure effettuate.

IX. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Sui beni, come sopra descritti, risultano trascritte e/o iscritte diverse formalità e/o atti pregiudizievoli; nell' **Allegato 3** sono visibili quelle che riguardano i beni intestati alla società in oggetto al fine di rispondere al quesito posto dall'Ill.mo G.D.

Sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, Servizi di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie ventennali, a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai beni oggetto di valutazione, sulle risultanze delle stesse si riporta nell'elenco

sintetico delle formalità suddiviso per immobile e per Comune nel quale insistono i beni oggetto di provvedimento:

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MACERATA

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2017 – Registro Particolare 9767 Registro Generale 13121
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 45968/17040 del 31/10/2017
ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in MACERATA(MC)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2017 – Registro Particolare 9768 Registro Generale 13122
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 45968/17040 del 31/10/2017
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in MACERATA(MC)
SOGGETTO CEDENTE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2018 – Registro Particolare 773 Registro Generale 988
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 46135/17155 del 10/01/2018
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in MACERATA(MC)
SOGGETTO CEDENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/01/2018 – Registro Particolare 774
Registro Generale 989
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 46135/17155 del 10/01/2018
ATTO TRA VIVI – PERMUTA
Immobili siti in MACERATA(MC)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2018 - Registro Particolare 1465 Registro Generale 10657
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 46824/17590 del 19/09/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Immobili siti in MACERATA (MC) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 1383 del 10/10/2018 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 243 del 15/02/2019 (EROGAZIONE PARZIALE)*
3. *Annotazione n. 653 del 18/04/2019 (EROGAZIONE PARZIALE)*
4. *Annotazione n. 1005 del 18/06/2019 (EROGAZIONE PARZIALE)*
5. *Annotazione n. 1328 del 09/08/2019 (EROGAZIONE PARZIALE)*
6. *Annotazione n. 1654 del 15/10/2019 (EROGAZIONE PARZIALE)*
7. *Annotazione n. 1879 del 18/11/2019 (EROGAZIONE PARZIALE)*
8. *Annotazione n. 2067 del 12/12/2019 (EROGAZIONE PARZIALE)*
9. *Annotazione n. 206 del 05/02/2020 (EROGAZIONE PARZIALE)*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2019 – Registro Particolare 2615 Registro Gen. 3479
Pubblico ufficiale CARINELLI GABRIELE Repertorio 797/662 del 05/03/2019
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in MACERATA (MC)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 – Registro Particolare 1610 Registro Gen. 12486
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 47734/18238 del 30/09/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in MACERATA (MC) SOGGETTO DEBITORE
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2020 – Registro Particolare 8532 Registro Gen. 11518
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 21772 del 24/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MACERATA (MC)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2022 – Registro Particolare 12316 Registro Gen. 16952
Pubblico ufficiale UNEP – MACERATA Repertorio 4316/2022 del 09/09/2022
DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Immobili siti in MACERATA (MC)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2020 – Registro Particolare 3963 Registro Gen. 2990
Pubblico ufficiale SALVI MARIA AMELIA Repertorio 29182/17191 del 11/03/2020
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in MACERATA (MC)

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTEGRANARO

11. ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2013 – Registro Particolare 467 Registro Generale 3176
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 41276/13926 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MONTEGRANARO (FM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 949 del 21/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 535 del 14/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2023 – Registro Particolare 7235 Registro Generale 10000
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4/2013 del 31/01/2023
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in MONTEGRANARO (FM)

X. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa

Dalla consultazione degli atti e delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate gli immobili oggetto della presente valutazione, allo stato attuale, risultano nella piena proprietà e disponibilità della ditta oggetto del provvedimento di liquidazione.

XI. Detrazioni per il completamento degli immobili

Dalla descrizione degli immobili di cui al paragrafo VI si rende necessario determinare una detrazione al valore degli immobili che sarà determinato al fine di considerare la consistenza degli oneri per il completamento delle opere di finitura e impiantistiche degli immobili.

XII. Criteri e metodologie estimative degli immobili

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, si procede eseguendo la valutazione in ragione delle effettive condizioni, oltre che dei pesi, dei vincoli e dei pregiudizi che possono contribuire alla determinazione del valore di mercato, utilizzando il metodo *sintetico – comparativo* con immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto.

La determinazione del valore di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del bene, espresso monetariamente e che trova la sua esplicitazione in quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.

Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nelle valutazioni che verranno espresse nel seguito, ci si è posti in condizioni di ordinarietà tenendo conto di comportamenti imprenditoriali e delle situazioni di mercato più ricorrenti.

I dati storici elementari relativi ai prezzi correnti di mercato fanno riferimento al metro quadrato catastale.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in precedenza descritti, si procede valutando i medesimi in ragione delle loro effettive condizioni, così come riscontrate in sede di sopralluogo.

Sono state eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti dei beni in argomento, dei fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili in esame.

Si ritiene opportuno evidenziare i criteri di stima in funzione della tipologia del bene da valutare tra *fabbricati*, *aree edificabili*, *aree senza potenzialità edificatoria*, *impianti* (cabine elettriche) e *corti di fabbricati*.

Di seguito vengono esplicitati i criteri adottati per ciascuna tipologia di immobile:

FABBRICATI

Il territorio della provincia di Macerata ha fortemente risentito della crisi socio-economica iniziata nel 2008 e dal 1° trimestre del 2020 caratterizzato dalla pandemia a causa del COVID-19.

I valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate nel corso degli ultimi semestri, relativi al Comune di Macerata e Montegrano, evidenziano un calo del volume delle compravendite, con diminuzione degli importi unitari che, al momento, si sono attestati, mediamente, intorno al 5,00 % in meno rispetto a quelli rilevati prima della crisi che ha coinvolto il mercato immobiliare italiano. Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori OMI delle zone omogenee, ove ricadono i beni oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione risalente all'ultimo semestre disponibile e cioè al 2° semestre 2023. Il segmento di mercato riferibile alla compravendita di immobili, in questo momento storico si presenta in modo non particolarmente dinamico, con una non rilevante quantità di immobili simili da comparare. In proposito ci si avvale delle quotazioni e dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per le compravendite, la cui ultima pubblicazione è relativa al 2° semestre 2023.

La consultazione di detta banca dati ha comunque fatto sì che le indagini di mercato, da parte dell'Agenzia delle Entrate e la raccolta dei dati di atti pubblici depositati, sono stati giudicati sufficienti per costruire la scala di prezzi con sufficiente attendibilità che consentono agli operatori del settore (costruttori, agenzie immobiliari, imprese, tecnici, assicurazioni e banche) di adottare

tecniche utilizzabili per costituire un paniere di dati di mercato: tutto questo nel presupposto, che esista una realtà immobiliare e che quindi è comunque presente un mercato “*potenziale*” dei valori dei beni immobili nel territorio indagato.

Le caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione sono riassunte come segue:

- Consistenza media in termini di superfici e vani;
- Stato manutentivo normale/ottimo;
- Consistenza delle opere realizzate e da realizzare al fine dell’ottenimento della certificazione di agibilità;
- Sufficiente qualità distributiva degli ambienti e flessibilità del layout;
- Buone caratteristiche tipologiche ed edilizie e dei materiali adoperati;
- Sufficiente livello di dotazione impiantistica e tecnologica;
- Presenza di box auto.

Tenuto conto di tutte le suddette caratteristiche, si ritiene che il valore attribuibile agli immobili in oggetto possa essere individuato prendendo a riferimento il valore **MEDIO** riportato nelle tabelle OMI redatte sulla base delle compravendite delle abitazioni civili e garages adottando degli specifici correttivi. Tale procedimento è quello comunemente utilizzato nella pratica estimale dagli operatori economici della zona, che mettono in evidenza come il valore unitario dei beni in possesso di destinazione abitativa sia fortemente influenzato dai prezzi riferibili alle compravendite effettuate di immobili con caratteristiche simili.



Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO **Comune:** MONTEGRANARO

Fascia/zona: Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L	4,7	6,7
Abitazioni civili	NORMALE	860	1150	L	3,3	4,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	980	L	2,8	3,8
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1450	L	4	5,6
Box (*)	NORMALE	650	880	L	2,4	3,4

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo Normale Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, come deliberato dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 3.03.1998.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, si procede eseguendo la valutazione in ragione delle effettive condizioni, oltre che dei pesi, dei vincoli e dei pregiudizi che sinteticamente state elencate al paragrafo IX. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** che possono contribuire alla determinazione del valore di mercato.

() NOTA: Il valore dei garages siti nel Comune di Montegranaro sarà determinato in funzione delle condizioni di mercato rilevate presso le agenzie immobiliari della zona per immobili con identica destinazione attualmente in vendita nel territorio di Montegranaro in quanto i dati OMI risultano particolarmente elevati anche in relazione alle quotazioni degli immobili a destinazione abitativa*

AREE EDIFICABILI

Le aree edificabili trattate nella presente perizia estimativa sono le seguenti:

Comune di Macerata

- Foglio 113 particelle 972 – 976 – 1003 – 1005 di mq 984
- Foglio 113 particelle 956 – 993 – 957 di mq 3.086

Comune di Montegranaro

- Foglio 19 particelle 1325 e 1326 di mq 782

Trattasi di aree con vocazione edificatoria a destinazione residenziale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si tiene in conto delle reali condizioni in cui il bene si trova. In assenza di dati di mercato concernente terreni edificabili con destinazione analoga, compravenduti recentemente, il valore dell'area verrà determinato, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarietà esistente fra il valore del fabbricato e il valore dell'area.

A tale scopo occorre dapprima calcolare il valore di mercato del fabbricato, in seguito sarà possibile ricavare il valore dell'area (Va) come percentuale $p\%$ del valore complessivo dell'immobile ($V = \text{valore area} + \text{valore fabbricato}$).

L'incidenza dell'area ($p\%$) misura il rapporto tra il valore complessivo dell'immobile e il valore del fattore suolo.

Il dato medio è ricavabile avvalendosi delle informazioni tratte dai borsini immobiliari pubblicati dagli enti specializzati nel mercato immobiliare, interpretando, alla luce dell'andamento dell'economia locale e delle trasformazioni territoriali in atto, gli elementi raccolti.

In generale l'incidenza del fattore area è funzione della sua localizzazione (periferica, semicentrale, centrale), del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, produttiva, commerciale, ecc.) e dell'indice di edificabilità e crescente all'aumentare del valore di mercato degli edifici.

Per poter ragionevolmente eseguire il calcolo prendendo a riferimento le percentuali note ricavate dal mercato, al valore assunto per l'area, bisogna detrarre i costi per la sua idoneizzazione e la quota di oneri finanziari dovuti per la sua acquisizione.

I dati parametrici di confronto, infatti, si riferiscono sempre al valore del prodotto edilizio finito, costruito su un terreno adeguatamente idoneizzato.

Ai fini della redazione della relazione di stima, intervistati più operatori di agenzie immobiliari del territorio del comune di Macerata e di Montegranaro, tenuto conto delle tipologie edilizie degli immobili sopra edificati o edificati nelle vicinanze, si determina che percentuale di incidenza dell'area edificabile oscilla tra il 15 e il 20% sul prodotto edilizio finito, da cui la percentuale media **p% possa essere considerata del 17,50%** in relazione alle transazioni di immobili con destinazioni simili a quella oggetto della presente valutazione.

AREE SENZA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Per determinare il più probabile valore di mercato delle aree senza potenzialità edificatoria e quindi con destinazione assimilabile a quella agricola o a quella di rispetto stradale o destinata alla viabilità si procede **valutando** i medesimi in ragione delle loro effettive condizioni, così come riscontrate in sede di sopralluogo.

Sono state eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti dei beni in **argomento**, dei fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione **rispetto** agli altri, si può pervenire al più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili in esame.

In assenza di atti di compravendita di terreni confinanti o limitrofi recenti a quelli oggetto della presente **perizia** e, alla luce di quanto sopra espresso, al fine di supportare i criteri sopra descritti con dati espressi dal mercato immobiliare, si ritiene di avvalersi della consultazione della pubblicazione dell'Agencia delle Entrate – Osservatorio dei valori immobiliari dei terreni relativi alle Statistiche aggiornate al III trimestre 2023, pubblicato il 7 dicembre 2023, consultabile al seguente link:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

“*****”

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5736620/StatisticheOMI_TER_3_2023.pdf/1e5cdcc0-bd43-a5b1-e18e-1141e1529c25.

Se ne deduce che la fonte dei dati qui elaborati è la “*Base dati compravendite immobiliari*”, costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli **stessi** atti e gli archivi censuari del Catasto, la stessa utilizzata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle entrate per la redazione dei rapporti periodici sulle compravendite dei fabbricati.

Vi sono, **tuttavia**, almeno due peculiarità di cui tenere conto.

La **prima** è che l’informazione di fonte catastale sulla natura dei terreni si limita alla qualità, cioè al tipo di coltura praticata, peraltro non sempre coincidente con il dato reale e non sono tanto le caratteristiche agricole quanto quelle più generali di utilizzo a incidere sulla commerciabilità del bene.

La seconda è che i dati sono presentati esclusivamente in termini di superficie compravenduta normalizzata e cioè **rispetto** alle unità immobiliari urbane che vengono innanzitutto conteggiate (in termini di NTN, numero di transazioni normalizzate), il semplice conteggio delle particelle compravendute risulterebbe in questo caso poco significativo, perché riferito a unità funzionalmente non autonome, oltre che di estensione molto variabile.

A livello nazionale la dinamica tendenziale delle superfici scambiate fa segnare, nel confronto tra trimestri **omologhi** nel 2023 rispetto al 2022, un calo nazionale dell’11,4%, massimo nelle regioni centrali dove si registra un –25%.

Tabella 2: STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto III/2023	STN MEDIA PNF ha/atto III/2023	STN MEDIA ha/atto III/2023	Quota % STN PF III/2023	Quota % STN PNF III/2023
Nord Ovest	0,58	0,87	0,64	70,5%	29,5%
Nord Est	0,91	1,45	1,03	67,1%	32,9%
Centro	0,90	2,18	1,16	61,1%	38,9%
Sud	0,78	1,32	0,85	79,2%	20,8%
Isole	1,08	1,85	1,17	80,1%	19,9%
Italia	0,83	1,45	0,93	72,8%	27,2%

I dati confermano come l’andamento del settore dipenda soprattutto dall’andamento del segmento dei terreni **agricoli**, che rappresentano oltre il 90% della superficie compravenduta.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti hanno subito entrambi una brusca flessione nel volume degli scambi. In particolare, il mercato agricolo ha registrato un calo dell'11,9% che segue al -9,8% che aveva caratterizzato il trimestre precedente. Nel segmento edificabile, pur proseguendo la tendenza negativa, la contrazione del mercato si è attenuata passando dal -10% circa del periodo aprile-giugno 2023 al -5,8% rilevato con riferimento ai tre mesi successivi.

Al contrario, l'andamento relativo ai terreni non classificabili come agricoli né come edificabili mostra un segno positivo pari a +13,4%.

Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

COMPRAVENDITA TERRENI	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	Var % STN II23/II22	Var % STN III23/III22
TERRENI AGRICOLI	27.875	38.048	31.998	32.851	24.562	-9,8%	-11,9%
TERRENI EDIFICABILI	1.228	1.824	1.180	1.283	1.157	-9,9%	-5,8%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	398	726	1033	564	451	-7,9%	13,4%
ALTRO	130	108	72	75	76	-59,7%	-41,3%
TOTALE	29.631	40.706	34.282	34.772	26.247	-10,0%	-11,4%

Da tutto quanto sopra emerge che il range dei valori MEDI di mercato di terreni agricoli destinati a seminativo, in provincia di Macerata per gli immobili siti nel territorio del Comune di **Macerata**, entro cui possono essere collocati, varia da un minimo di 21.040 €/ha a un massimo di 31.375 €/ha, con una media di 26.207,50 €/ha.

Trattasi di un valore che trova riscontro anche nel Decreto del Dirigente del Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica del 8 marzo 2023, n. 15 con il quale sono stati determinati i V.A.M. (valori agricoli medi per l'anno 2023), pubblicato nel B.U.R.M del 16 MARZO 2023 - Anno LIV - n. 25.

VALORI AGRICOLI MEDI (€/Ha) PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI DELLA PROVINCIA DI MACERATA APPROVATI NELLA SEDUTA DEL 15 dicembre 2022

Regione Agraria	1	2	3	4	5	6
Tipo di coltura	2023	2023	2023	2023	2023	2023
AGRUMETO						
BOSCO ALTO FUSTO	4.408	4.408	4.502	45.747	4.641	5.088
BOSCO ARTIFICIALE						
BOSCO CEDUO	3.306	3.306	3.350	3.384	3.481	3.498
BOSCO MISTO	3.306	3.306	3.350	3.384	3.481	3.498
CANNETO						
CASTAGNETO DA FRUTTO	7.872	8.291	8.533			
FRUTTETO	19.785	21.674	21.619	29.237	34.595	42.557
GELSEIO						
INCOLTO PRODUTTIVO	2.414	2.414	2.408	2.802	2.795	3.126
ORTO						
ORTO IRRIGUO	33.693	37.995	37.899	50.808	60.172	64.710
ORTO PIENO CAMPO						
PASCOLO	3.621	3.568	3.664	3.701	3.692	3.975
PASCOLO ARBORATO	3.043	2.939	2.932	3.437	3.428	3.816
PASCOLO CESPUGLIATO	2.782	2.782	2.774	2.961	2.953	3.339
PRATO	5.406	5.406	5.392	6.133	6.118	6.148
PRATO ARBORATO	5.196	5.196	5.183	5.552	5.537	5.670
PRATO IRRIGUO						
QUERCETO						
SEMINATIVO	8.554	8.449	10.836	12.636	16.242	21.040
SEMINATIVO ARBORATO	8.869	8.764	11.621	13.006	16.507	21.411
SEMINATIVO IRRIGUO	12.701	12.543	16.594	21.043	26.210	31.904
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	12.910	12.753	17.118	21.413	26.579	31.375
ULIVETO	20.197	21.255	21.567	31.141	31.062	31.216
VIGNETO	13.487	15.953	30.048	33.890	33.804	36.780
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	45.396	45.920	47.688	61.541	70.614	77.375

NB: i valori sono espressi in euro per ettaro

nella quale, alla regione agraria n. 6 in cui è compreso il Comune di Macerata, la coltura seminativo e seminativo arborato sono stati attribuiti rispettivamente i valori di € 21.040 e € 21.411 per ettaro.

Gli immobili che non hanno potenzialità edificatoria sono siti nel comune di Macerata, distinti al catasto terreni al Foglio 113 particelle 982 – 1018 – 1019 – 1017 – 995 di mq 7.279.

XIII. Valutazione degli immobili

Il valore degli immobili è conseguenza dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, dalla visione della documentazione tecnica catastale ipotecaria, dai rilievi fotografici effettuati e da tutta la serie di considerazioni e informazioni raccolte presso gli operatori del settore al fine di determinare il valore degli immobili in oggetto in maniera compiuta ed esaustiva.

L'indagine e la ricerca del valore, al fine di una migliore comprensione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene è strutturata per complesso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

edilizio/condominio denominato in base alle aree aventi toponomastica nota o attribuzione di un identificativo dell'area edificata a livello di lottizzazioni approvate.

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, considerato lo stato di manutenzione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene poter attribuire i seguenti valori:

Tab.6 – Valori di mercato fabbricati siti a Montegranaro

N. ORD.	IMMOBILI DI VIA DELLA VITTORIA, 22	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA mq	VALORE MEDIO OMI €/mq (*)	VALORE MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €
1	Garage	19	1462	63,00	T	C/6	89	415,00 €	36.935,00 €
2	Garage	113	1015	64,00	T	C/6	126	415,00 €	52.290,00 €

(*) prezzo medio tra 312 e 518 €/mq rilevati presso www.immobiliare.it - www.subito.it - www.casa.it in data 20/05/2024

Valori di mercato aree edificabili

Per la determinazione del valore delle aree edificabili, in relazione al mercato edilizio di Macerata e Montegranaro, tenuto conto delle tipologie edilizie degli immobili sopra edificati o edificati nelle vicinanze, si ritiene poter assumere a riferimento i seguenti valori:

Comune di Macerata Abitazioni civili in stato conservativo ottimo

$$€ 1.450,00/mq - 9\% ^1 = € 1.319,50 / mq$$

Comune di Montegranaro Abitazioni civili in stato conservativo ottimo

$$€ 1.250,00/mq$$

Assumendo come percentuale di incidenza dell'area edificabile sul prodotto edilizio finito, la percentuale $p\% = 17,50\%$ in relazione alle transazioni di immobili con destinazioni simili a quella oggetto della presente valutazione, si ottiene che il valore a mq delle aree edificabili possa essere il seguente:

$$\text{Comune di Macerata} = € 1.319,50 \text{ mq} \times 17,50\% = € 230,91 / mq$$

$$\text{Comune di Montegranaro} = € 1.250,00/mq \times 17,50\% = € 218,75 / mq$$

da cui riassumendo:

¹ La percentuale del 9% è determinata dal rapporto tra valore *medio* degli immobili a destinazione *abitativa* al netto delle detrazioni per il completamento delle opere interne e il valore *minimo* OMI di abitazioni in stato conservativo ottimo.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

Tab.7 – Valori di mercato aree edificabili site a Macerata

N.Ord.	DESTINAZIONE URBANISTICA	F.	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO	
							€/mq	€
1	Area edificabile residenziale PL31	113	972	Seminativo arborato	3	785		
		113	976	Seminativo arborato	3	75		
		113	1003	Seminativo arborato	3	113		
		113	1005	Seminativo arborato	3	11		
TOTALE						984	230,91	227.215,44
2	Area edificabile residenziale PL31	113	956	Seminativo arborato	3	2.638		
		113	957	Seminativo arborato	3	36		
		113	993	Relitto stradale	3	412		
TOTALE						3.086	230,91	712.588,26
3	Area edificabile residenziale PL31	113	1010	Seminativo arborato	2	438		
		113	1012	Seminativo arborato	3	104		
TOTALE						542	230,91	125.153,22
TOTALE GENERALE						4612	TOTALE €	1.064.956,92

Tab.8 – Valori di mercato aree edificabili site a Montegranaro

LOTTO EDIFICABILE								
N.Ord.	DESTINAZIONE URBANISTICA	F.	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO	
							€/mq	€
1	Area residenziale di espansione	19	1325	Seminativo arborato	2	780		
	Area residenziale di espansione	19	1326	Seminativo arborato	2	2		
TOTALE						782	218,75	171.062,50
TOTALE GENERALE						782	TOTALE €	171.062,50

Valori di mercato di aree senza potenzialità edificatoria – Macerata

Il valore di mercato di dette aree è determinato applicando alla consistenza espressa in mq di ciascuna p.lla il V.A.M. della qualità censita in catasto, per cui si ottiene:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

Tab.9 – Valori di mercato terreni senza potenzialità edificatoria siti a Macerata

N.Ord	Destinazione urbanistica	Foglio	P.lla	Qualità e Classe	Superficie mq	V.A.M. €/mq	VALORE DI MERCATO
10	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Viabilità di progetto	113	982	Seminativo arborato 3	690	2,19 €	1.513,93 €
11	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	1017	Seminativo arborato 3	3.860	2,19 €	8.469,23 €
12	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	1018	Seminativo arborato 3	35	2,19 €	76,79 €
13	Viabilità di progetto	113	1019	Seminativo arborato 3	1.448	2,19 €	3.177,06 €
14	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	995	Seminativo arborato 2	1.246	2,19 €	2.733,85 €
TOTALE					7279		

XIV. Conclusioni

A oggi, ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori di mercato espressi in €, il sottoscritto ritiene che agli immobili siti nel Comune di Macerata e Montegranaro (FM) nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale n. 3/2023 degli immobili intestati catastalmente alla ditta ' descritti al cap.

III. Dati catastali, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possano essere attribuiti i valori di mercato così distinti:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

COMUNE DI MACERATA - VALORE DI MERCATO AREE EDIFICABILI							
N.Ord.	DESTINAZIONE URBANISTICA	F.	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO €
1	Area edificabile residenziale PL31	113	972	Seminativo arborato	3	785	
		113	976	Seminativo arborato	3	75	
		113	1003	Seminativo arborato	3	113	
		113	1005	Seminativo arborato	3	11	
TOTALE						984	227.215,44 €
2	Area edificabile residenziale PL31	113	956	Seminativo arborato	3	2.638	
		113	957	Seminativo arborato	3	36	
		113	993	Relitto stradale	3	412	
TOTALE						3.086	712.588,26 €
3	Area edificabile residenziale PL31	113	1010	Seminativo arborato	2	438	
		113	1012	Seminativo arborato	3	104	
TOTALE						542	125.153,22 €
TOTALE GENERALE						4612	1.064.956,92 €

COMUNE DI MACERATA - VALORE DI MERCATO AREE NON EDIFICABILI							
N.Ord	Destinazione urbanistica	Foglio	P.lla	Qualità e Classe	Superficie mq	V.A.M. €/mq	VALORE DI MERCATO €
1	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Viabilità di progetto	113	982	Seminativo arborato 3	690	2,19 €	1.513,93 €
2	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	1017	Seminativo arborato 3	3.860	2,19 €	8.469,23 €
3	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	1018	Seminativo arborato 3	35	2,19 €	76,79 €
4	Viabilità di progetto	113	1019	Seminativo arborato 3	1.448	2,19 €	3.177,06 €
5	Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale Nastro stradale – Vincolo inedificabilità	113	995	Seminativo arborato 2	1.246	2,19 €	2.733,85 €
TOTALE					7279		15.970,85 €

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata – Ufficio Fallimentare – Liquidazione giudiziale n. 3/2023

COMUNE DI MONTEGRANARO - LOTTO EDIFICABILE									
N.Ord.	DESTINAZIONE URBANISTICA	F.	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO		
							€/mq	€	
1	Area residenziale di espansione	19	1325	Seminativo arborato	2	780			
	Area residenziale di espansione	19	1326	Seminativo arborato	2	2			
						TOTALE	782	218,75	171.062,50
						TOTALE GENERALE	782	TOTALE €	171.062,50

COMUNE DI MONTEGRANARO - VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI								
N. ORD.	IMMOBILI DI VIA DELLA VITTORIA, 22	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CATEG.	CONSISTENZA mq	VALORE MERCATO €
1	Garage	19	1462	63,00	T	C/6	89	36.935,00 €
2	Garage	113	1015	64,00	T	C/6	126	52.290,00 €
							TOTALE	89.225,00 €

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza.

Pollenza li, 27.05.2024

IL C.T.U. NOMINATO
dott. ing. Francesco Dignani

Elenco Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Atti catastali

Immobili siti nel COMUNE DI MACERATA

- 2.1. Visura catastale
- 2.2. Estratto di mappa Foglio 113

Immobili siti nel COMUNE DI MONTEGRANARO

- 2.3. Visura catastale
 - 2.4. Estratto di mappa Foglio 19
 - 2.5. Elenco subalterni Foglio 19 particella 1462
 - 2.6. Elaborato planimetrico Foglio 19 particella 1462
 - 2.7. Visura catastale Foglio 19 particella 1325
3. Elenco sintetico delle formalità / Visure ispezioni ipotecarie ventennali
 - 3.1. Atto tra vivi – Convenzione edilizia – R.G. n. 13121 – Part. 9767
 - 3.2. Atto tra vivi – Cessione diritti a titolo gratuito – R.G. n. 13122 – Part. 9768
 - 3.3. Atto tra vivi – Cessione diritti a titolo gratuito – R.G. n. 988 – Part. 773
 - 3.4. Permuta – R.G. n. 989 – Part. 774
 - 3.5. Ipoteca volontaria – R.G. n. 10657 – Part. 1465
 - 3.6. Atto tra vivi – Preliminare di compravendita – R.G. n. 3479 – Part. 2615
 - 3.7. Ipoteca volontaria – R.G. n. 12486 – Part. 1610
 - 3.8. Atto esecutivo immobiliare. Verbale pignoramento immobili – R.G. n. 11518 – Part. 8532
 - 3.9. Domanda giudiziale – R.G. n. 16952 – Part. 12316
 - 3.10. Costituzione servizio cabina elettrica – R.G. n. 3963 – Part. 2990
 - 3.11. Ipoteca volontaria – R.G. n. 3176 – Part. 467
 - 3.12. Atto giudiziario – Sentenza apertura liquidazione giudiziale – R.G. n. 10000 – Part. 7235
 4. Atti urbanistici – edilizi
 - 4.1. Stralcio PRG – Comune di Macerata
 - 4.2. CDU n. 46/2024 – Comune di Macerata
 - 4.3. Stralcio PRG – Comune di Montegranaro
 - 4.4. CDU n. 35/2024 – Comune di Montegranaro
 - 4.5. C.E. n. 85/2002 – Comune di Montegranaro
 - 4.6. DIA Prot. n. 13300/2006 – Comune di Montegranaro
 - 4.7. Richiesta Agibilità Prot. n. 18799/2006 – Comune di Montegranaro
 5. Richiesta accesso agli atti Prot. n. 40126/2024