

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento n.52/2016

TRIBUNALE DI MACERATA

Giudice Delegato: dott. Jonata Tellarini

Fallimento n. 52/16



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

1.	Ubicazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	Dati catastali. Descrizione del patrimonio immobiliare	6
3.	Inquadramento Urbanistico.....	13
4.	Verifica conformità urbanistico–edilizia.....	13
5.	Descrizione immobili	13
5.1.	Comune di Macerata, Via Roma, 91 – 93/a – 93/b – 95/a – 97 – 97/a.....	13
5.2.	Comune di Porto Recanati, Via G. B. Pergolesi, n. 4 e 19	17
5.3.	Comune di Porto Recanati, Via A. Vespucci, 37	20
5.4.	Comune di Montecassiano, Via Nazionale, 95.....	22
5.5.	Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Pastificio	22
5.6.	Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Tettoia Ampliamento Opificio	24
5.7.	Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Impianto Fotovoltaico	25
5.7.1.	Descrizione dell’impianto.....	25
5.7.2.	Interventi di messa in pristino impianto	30
5.7.3.	Rapporti con il gestore dei servizi energetici	31
5.7.4.	Valutazione economica.....	32
5.7.5.	Valore dell’asset.....	33
5.7.6.	Determinazione valore delle convenzioni	34
5.7.7.	Appetibilità del bene sul mercato. Determinazioni.....	38
5.7.8.	Considerazioni finali	38
5.8.	Comune di Montecassiano, TERRENI in Loc. S. Egidio.....	38
6.	Consistenza	39
6.1.	Misurazione dei vani principali e accessori diretti.....	41
6.2.	Misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento	41
6.3.	Misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’u.i.....	42
8.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	43
9.	Stato di possesso degli immobili	43
10.	Criteri e metodologie estimative	44
11.	Determinazione del degrado dei fabbricati per vetustà e obsolescenza.....	45
11.1.	Deterioramento fisico	47
11.2.	Obsolescenza funzionale	48
11.3.	Calcolo deprezzamento	48
12.	Valutazione dei beni.....	51

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

12.1. Comune di Macerata, Via Roma, 91–93/a–93/b–95/a–97–97/a	51
12.2. Comune di Porto Recanati, Via Pergolesi, 19	55
12.3. Comune di Porto Recanati, Via A. Vespucci, 37	57
12.4. Comune di Montecassiano, Via Nazionale, 95	59
12.5. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Pastificio	61
12.6. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Tettoia	64
12.7. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Imp. Fotovoltaico	64
12.8. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Terreni	64
13. Risposta al quesito	67
Elenco Allegati	71
1. Documentazione fotografica	71
2. Visure catastali	71
3. Visure ipotecarie	71
4. Titoli edilizi	75
5. Planimetrie catastali	76
6. Atto Gentilucci del 24.04.2015	77
7. Sentenza Tribunale di Ancona n. 1981/2017	77
8. Espropriazione immobiliare n. 167/2000	77

L'Incarico e i quesiti

L'Ill.mo G.D. del Tribunale di Macerata, dott. Jonata Tellarini, ha nominato il sottoscritto dott. Ing. Francesco Dignani nato a Pollenza il 09.11.1961 (cod. fisc. DGNFNC61S09F567U), 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, ponendo i seguenti quesiti:

- 1. Verifica del valore del complesso immobiliare comprendente numerosi immobili, in particolare l'opificio di proprietà della società fallita sito in Montecassiano con annesso impianto fotovoltaico, attualmente detenuto dalla, 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

- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Macerata effettuata con PEC in data 22.09.2021
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Montecassiano in data 22.09.2021
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Porto Recanati effettuata con PEC del 03.03.2022 Prot. n. 6690
- Sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente valutazione e rilievo fotografico
- Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata per visure catastali
- Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Conservatoria dei Registri per visure ipotecarie

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 nella risposta distinta al quesito posto dal Sig. Giudice Delegato.

1. Ubicazione dei beni oggetto di valutazione

Gli immobili, suddivisi per tipologia, oggetto della presente perizia giurata sono situati nei seguenti Comuni e ubicati in:

FABBRICATI

- 1) *COMUNE di MACERATA – Via Roma 91–93/a–93/b–95/a–97–97/a*
- 2) *COMUNE di PORTO RECANATI – Via G. B. Pergolesi*
- 3) *COMUNE di PORTO RECANATI – Via A. Vespucci, 37*
- 4) *COMUNE di MONTECASSIANO – Via Nazionale, 95*
- 5) *COMUNE di MONTECASSIANO – Località Sant'Egidio 8/a – Pastificio*
- 6) *COMUNE di MONTECASSIANO – Località Sant'Egidio 8/a – Tettoia ampliamento pastificio*
- 7) *COMUNE di MONTECASSIANO – Località Sant'Egidio 8/a – Impianto fotovoltaico*

TERRENI

- 8) *COMUNE di MONTECASSIANO – Località Sant'Egidio*

È da precisare che gli immobili sottoelencati, anche se intestati catastalmente a soggetti coinvolti nella procedura in oggetto, non sono stati valutati nella presente perizia in quanto già oggetto di procedura esecutiva o comunque gravati esclusivamente del diritto di uso o abitazione. Trattasi, nello specifico dei seguenti immobili:

- 1) *COMUNE di MACERATA – Contrada Acquesalate – Foglio 8 p.lla 105 sub 6–7.
Per questi immobili è in corso l'esecuzione Immobiliare n. 167/2020 (Allegato 8)*
- 2) *COMUNE di MONTECASSIANO – Località Serralta – Foglio 8 p.lla 9 sub 2–5–6.
Per questi immobili risulta intestato al fallito esclusivamente il diritto di abitazione 1/1 e dopo di sé al coniuge*
- 3) *COMUNE di POLLENZA – Contrada Vaglie, 39 – Foglio 22 p.lla 283 sub 3–5–6.
Per questi immobili risulta intestato alla fallita esclusivamente il diritto di abitazione per 1/1 di cui all'Atto Pubblico del 24/04/2015, Rep. n. 43420, Racc. n. 15327 Registrato a Macerata il 27/04/2015 al n. 1t/3431 (Allegato 6)*

2. Dati catastali. Descrizione del patrimonio immobiliare

I beni oggetto della presente relazione tecnica sono visivamente descritti nell'*Allegato 1 – Documentazione Fotografica*.

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 consultate 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 (*Allegato 5 – Planimetrie catastali*).

Sinteticamente vengono riportati di dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione:

FABBRICATI – Via Roma 91–93/a–93/b–95/a–97–97/a MACERATA

Immobile	Destinazione	F.	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.
								u.m.	n.	mq
Via Roma 91–93/a–93/b–95/a–97–97/a MACERATA	Magazzino	66	134	13	1	C/2	4	mq	140	160
	Abitazione	66	134	14	2-3	A/3	4	vani	7	164
	Grande negozio	66	134	15	T	D/8				
	Magazzino	66	134	16	1	C/2	6	mq	137	157

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/06/2009 protocollo n. MC0064377 in atti dal 03/05/2010 Registrazione: UU Sede: MACERATA Volume: 9990 n: 111 del 04/02/2010 SUCCESSIONE DI CICCARELLI GIORGIO (n. 3777.2/2010)	

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

FABBRICATI – Via Roma n. 91–93 – MACERATA

Immobile	Destinazione	F.	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.
								u.m.	n.	
Via Roma n. 91–93 MACERATA	Abitazione	66	134	11	1-2-3	A/4	3	vani	6,5	119
	Abitazione	66	134	12	1-2-3	A/4	3	vani	9,5	182

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/18
2			(1) Proprieta' per 1/18
3			(1) Proprieta' per 3/18
4			(1) Proprieta' per 1/18
5			(1) Proprieta' per 3/18
6			(1) Proprieta' per 3/18
7			(1) Proprieta' per 1/18
8			(1) Proprieta' per 1/18
9			(1) Proprieta' per 1/18
10			(1) Proprieta' per 1/18
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/2009 protocollo n. MC0058752 in atti dal 21/04/2010 Registrazione: UR Sede: ABBADIA ALPINA Volume: 9990 n. 401 del 03/03/2010 SUCCESSIONE DI CICCARELLI MARIO (n. 3540.1/2010)	

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

FABBRICATI – Via G. B. Pergolesi, 4 e 19 – PORTO RECANATI

Immobile	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.	
								u.m.	n.	mq	
	Garage	12	558	18	S1	C/6	3	mq	87	87	
Via G.B. Pergolesi, 4 e 19 PORTO RECANATI	N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
	1								(1) Proprieta' per 3/36		
	2								1) Proprieta' per 1/18 in regime di comunione dei beni con		
	3								(2) Nuda proprieta' per 1/18		
	4								(1) Proprieta' per 1/18		
	5								(8) Usufrutto per 1/18		
	6								(1) Proprieta' per 2/18		
	7) Proprieta' per 1/18 in regime di comunione dei beni con		
	8								(1) Proprieta' per 2/18		
	9								(1) Proprieta' per 1/27		
	10								(1) Proprieta' per 1/27		
	11								(1) Proprieta' per 1/27		
	12								(1) Proprieta' per 1/27		
	13								(1) Proprieta' per 1/27		
	14								(1) Proprieta' per 1/27		
	15								(1) Proprieta' per 2/18		
	16								(1) Proprieta' per 2/18		
	17								(1) Proprieta' per 1/36		
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE EX LEGE di CASTELLANI FORTUNATA del 31/07/2019, registrata il 23/12/2020 al Volume: 88888 Numero: 474486 Sede: MACERATA in atti dal 14/03/2021 derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: MACERATA reg. particolare 337.2/2021									
	Abitazione	12	558	9	4	A/3	3	vani	6,5	132	
N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1								(1) Proprieta' per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/06/2009 protocollo n. MC0064391 in atti dal 03/05/2010 Registrazione: Sede: MACERATA RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 3778.1/2010)									

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

FABBRICATI – Via A. Vespucci, 37 – PORTO RECANATI

Immobile	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.
								u.m.	n.	mq
<i>Via A. Vespucci, 37</i>	Garage	10	372	4	T	C/6	2	mq	14	14
<i>PORTO RECANATI</i>	Abitazione	10	372	11	2	A/3	2	vani	4,5	74

>

1. Atto del 04/06/1981 Pubblico ufficiale GRASSI
Repertorio n. 20484 - UR Sede ANCONA (AN)
Registrazione n. 3742 registrato in data 23/06/1981 -
Voltura n. 532/1981 in atti dal 20/01/1990

>

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

FABBRICATI – Via Nazionale, 95 – MONTECASSIANO

Immobile	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.
							u.m.	n.	mq
Abitazione	30	45	4	T-1-2	A/5	3	vani	7	137

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2007 registrato in data - Voltura n. 234.1/2013 - Pratica n. MC0002164 in atti dal 11/01/2013

FABBRICATI – Località Sant'Egidio 8/a – MONTECASSIANO – Pastificio

Immobile	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.
								u.m.	n.	mq
Località S. Egidio n. 8/a MONTECASSIANO	Cabina Elettrica	37	239		T-1	D/1				
	Opificio	37	326	1	T-1	D/1				

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2015 Repertorio n.: 17355 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 2850.1/2015)	

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

FABBRICATI – Località Sant'Egidio 8/a – MONTECASSIANO – Tettoia ampliamento opificio

Immobile	Destinazione	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.
								u.m.	n.	mq
	Tettoia ampliamento	37	326	3	T			In corso di costruzione		
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1							(1) Proprieta' per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2015 Repertorio n.: 17355 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 2850.1/2015)								

FABBRICATI – Località Sant'Egidio 8/a – MONTECASSIANO – Impianto fotovoltaico

Immobile	Destinazione	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza		Sup. Cat.
								u.m.	n.	mq
Località S. Egidio n.8/a MONTECASSIANO	Impianto fotovoltaico	37	326	4	1	D/1				
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1							(1) Proprieta' per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2015 Repertorio n.: 17355 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 2850.1/2015)								

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

TERRENI – Località Sant'Egidio – Montecassiano

Num. Ord.	Foglio	Particella	Porzione	Qualità/classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
Località Sant'Egidio n. 8/a MONTECASSIANO	37	33	AA	Seminativo 1	200	1,19	1,45
	37		AB	Bosco alto 1	50	0,05	0,01
	37	132		Seminativo 1	1.190	7,07	8,60
	37	151		Seminativo Arborato 2	15.520,00	96,18	96,18
	37	467		Seminativo Arborato 1	4.330,00	30,19	29,07
	37	469		Seminativo 1	3.445,00	20,46	24,91

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2015 Repertorio n.: 17355 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 2850.1/2015)		

3. Inquadramento Urbanistico

Le destinazioni urbanistiche per ogni immobile sono desunte dalla consultazione delle tavole di Piano Regolatore Generale e dalle Norme Tecniche di Attuazione approvato P.R.G. pubblicate nei siti internet di ciascun Comune dove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione.

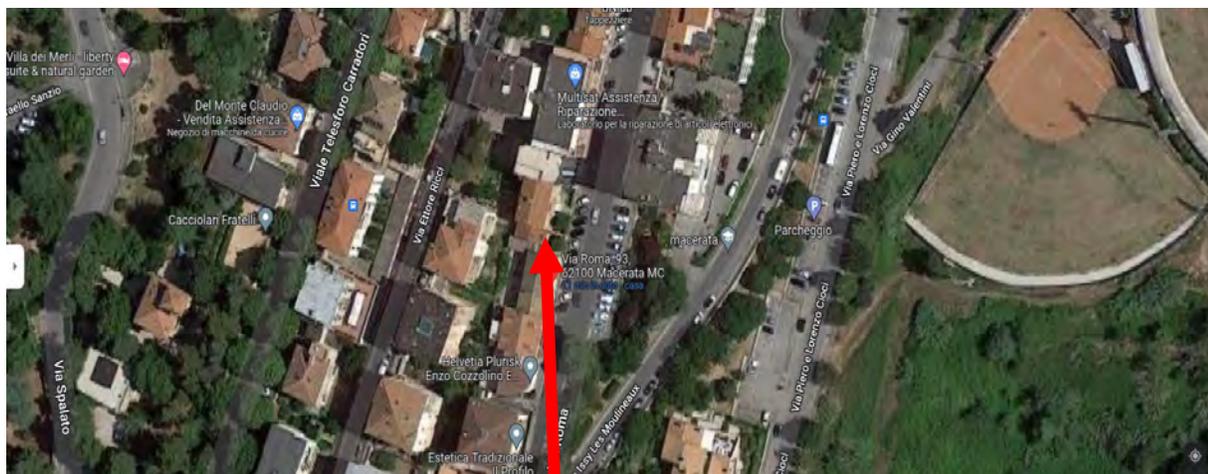
4. Verifica conformità urbanistico-edilizia

In seguito agli accessi agli atti eseguiti in ogni Comune dove sono ubicati gli immobili, sono state verificate le conformità urbanistico ed edilizie sulla scorta degli atti amministrativi e tecnici rilasciati da ogni Amministrazione.

5. Descrizione immobili

Di seguito vengono descritti gli immobili oggetto di valutazione estimativa.

5.1. Comune di Macerata, Via Roma, 91 – 93/a – 93/b – 95/a – 97 – 97/a



Edificio di Via Roma, 91-93/a-93/b-95/a-97-97/a



Estratto mappa catastale Foglio 66 particella 134 sub 13-14-15-16-11-12

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- *Concessione in sanatoria n. 256/2006 del 17.08.2006 rilasciata dal Comune di Macerata a al sig. relativo al F. 66 p.lla 134 sub 15 per AMPLIAMENTO LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE (Allegato 4.1)*
- *Concessione in sanatoria n. 256/2006 del 17.08.2006 rilasciata dal Comune di Macerata a al sig. relativo al F. 66 p.lla 134 sub 11 per REALIZZAZIONE DI LOCALE ACCESSORIO A SERVIZIO DELL'ABITAZIONE SITA AL PIANO PRIMO (Allegato 4.2)*
- *Scheda FAST del 11/08/2017 con esito finale: "edificio non utilizzabile" (Allegato 4.3)*
- *Ordinanza sindacale n. 667 del 26.10.2017 – Dichiarazione di inagibilita' in seguito agli eventi sismici del 24 agosto 2016. (Allegato 4.4)*

Gli immobili appresso descritti fanno parte di un edificio che si trova all'interno del centro abitato di Macerata, in Via Roma, non lontano con l'incrocio con Via Issy Les Molineaux. Trattasi di immobili ben serviti da mezzi di trasporto pubblico, servizi pubblici essenziali, e parcheggi. All'archivio comunale la pratica edilizia riferita all'immobile di che trattasi, contenente i documenti autorizzatori, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio avvenuto in data 11/08/2012 e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Dai sopralluoghi effettuati sull'edificio in Via Roma, 97 e dal confronto con la documentazione agli atti presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

Foglio 66 particella 134 sub 13

- Magazzino P.1[^]– trattasi di unità immobiliare di 3 vani con una superficie catastale di mq 160 adibiti a magazzino. I pavimenti in gres, pareti e intonacate tinteggiate, infissi in ferro e vetro, impianto elettrico sottotraccia e parzialmente a vista. Il locale wc ha pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica. Dal sopralluogo effettuato in data 03.10.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **allineato** con la planimetria catastale.

Foglio 66 particella 134 sub 14

- Abitazione P. 2[^]– Soffitta al piano 3[^]– trattasi di unità immobiliare di 7 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 164. Ha esposizione est–ovest. I pavimenti sono in gres in cucina, in marmo levigato nei corridoi e in parquet in listelli nelle camere; le pareti sono intonacate tinteggiate, infissi in legno e vetro, impianto elettrico sotto traccia; l'impianto termico è alimentato da gas metano e costituito da radiatori presenti in tutte le stanze. Il bagno ha pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica. Il terrazzo sul lato ovest è coperto per circa il 50% da una pergola con telo ombreggiante ancorato da elementi portanti verticali orizzontali in legno. La soffitta al piano 3[^] ha massetto in cls, solaio del tetto a 2 falde inclinate costituito solaio non intonacato gettato in opera con pignatte e travetti con fondello in laterizio poggianti su una trave in sommità in cemento armato. Dal sopralluogo effettuato in data 03.10.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **allineato** con la planimetria catastale.

Foglio 66 particella 134 sub 15

- Negozio P.T. – trattasi di unità immobiliare di circa 275 mq. costituito da n. 5 vani destinati a negozio con n. 2 ripostigli e n. 2 wc. La struttura portante è in muratura e c.a., l'esposizione è sul fronte est–ovest. Il paramento esterno è rivestito con listello di cotto. L'ingresso principale è su Via Roma ove sono presenti n. 4 vetrine, con struttura in alluminio anodizzato, e serrande in lamiera del tipo avvolgibile sul tutto il fronte ovest dell'edificio. I pavimenti sono in graniglia; le pareti sono intonacate tinteggiate, porte interne in ferro, impianto elettrico sotto traccia e parte a vista con neon a soffitto. In più punti di soffitti e pareti sono visibili segni di umidità di risalita e di infiltrazioni dai lucernari del sopra stante lastrico solare. Sul lato est è presente un terrazzo con ringhiera in ferro della lunghezza dell'edificio. Dal sopralluogo effettuato in data 03.10.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **allineato** con la planimetria catastale.

Foglio 66 particella 134 sub 16

- Magazzino al P.T. – trattasi di unità immobiliare di circa 17 167 mq. costituito da n. 2 vani destinati a magazzino–deposito aventi ciascuno un proprio ingresso su Via Rom. La struttura portante è in muratura, l'esposizione è sul fronte est–ovest. L'ingresso principale è su Via Roma ove sono presenti n. 2 vetrine con struttura in alluminio anodizzato e serrande in lamiera del tipo avvolgibile sul tutto il fronte ovest dell'edificio, una al civico 97 e l'altra al civico 99. Nel mezzo c'è un portone che dà ingresso alle immobiliari soprastanti. I pavimenti sono in graniglia; le pareti sono intonacate tinteggiate, porte interne in ferro, impianto elettrico sotto traccia e parte a vista con neon a

soffitto. In più punti di soffitti e pareti sono visibili segni di umidità di risalita e di infiltrazioni dai lucernari del sopra stante lastrico solare. Dal sopralluogo effettuato in data 03.10.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **allineato** con la planimetria catastale.

Foglio 66 particella 134 sub 11

- Abitazione P. 1 – trattasi di porzione di unità immobiliare di 6,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 119. Ha esposizione est-ovest. I pavimenti sono in cotto levigato; le pareti e intonacate tinteggiate, infissi in legno e vetro, persiane in legno in pessime condizioni, impianto elettrico sottotraccia; l'impianto termico è alimentato da gas metano e costituito da radiatori in ghisa. Il bagno ha pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica.
- Abitazione P. 2 – trattasi di porzione di unità immobiliare di 6,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 119. Ha esposizione est-ovest. I pavimenti sono in cotto; le pareti e intonacate tinteggiate sono annerite e in pessime condizioni manutentive, infissi in legno e vetro, persiane in legno in pessime condizioni, impianto elettrico a vista. Il solaio del soffitto è in legno (orditura principale e secondaria e elementi in cotto).
- Abitazione P. 3 – trattasi di porzione di unità immobiliare di 6,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 119. Ha esposizione est-ovest. Trattasi di un piano soppalcato in legno, accessibile con una scala a pioli in legno.

Porzione di questa unità immobiliare è stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 257/2006 del 17/08/2006, Posizione n. 1697 per "Realizzazione di un locale accessorio a servizio dell'abitazione sita al primo piano". All'archivio comunale la pratica edilizia riferita all'immobile di che trattasi, contenente i documenti autorizzatori, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio avvenuto in data 11/08/2012 e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Dal sopralluogo effettuato in data 06.10.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **allineato** con la planimetria catastale.

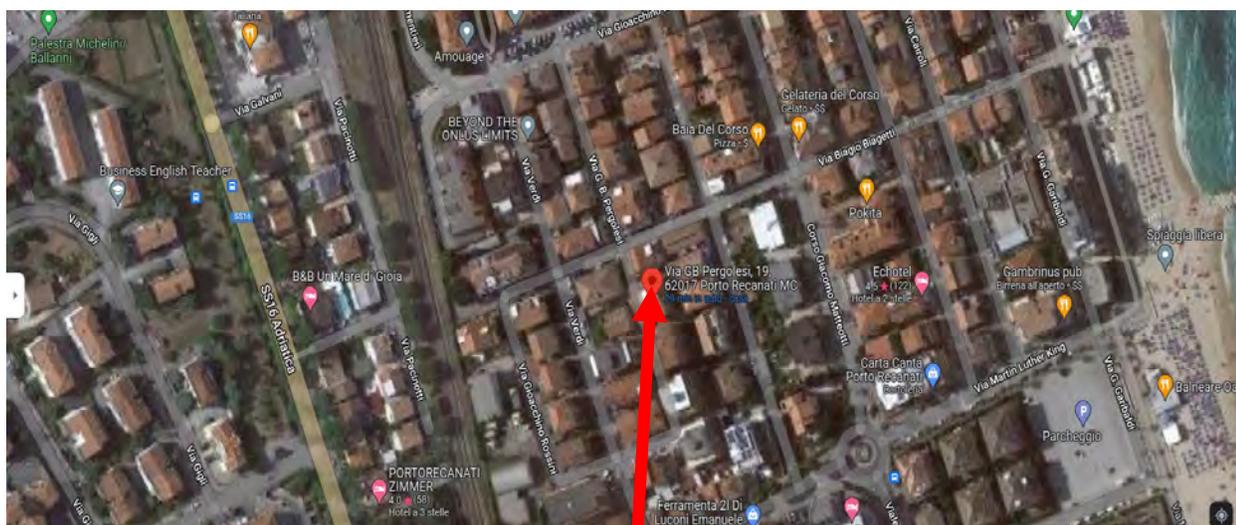
Foglio 66 particella 134 sub 12

- Abitazione P. 1 – trattasi di porzione di unità immobiliare di 9,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 182. Ha esposizione est-ovest. I pavimenti sono in quadrotti di pvc, in moquette, in cotto non levigato; le pareti e intonacate tinteggiate e su qualcuna è presente la carta da parati; infissi in legno e vetro, persiane in legno in pessime condizioni, impianto elettrico sotto traccia; l'impianto termico è alimentato da gas metano e costituito da radiatori in ghisa. Il bagno ha pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica.
- Abitazione P. 2 – trattasi di porzione di unità immobiliare di 6,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 119. Ha esposizione est-ovest. Le finiture sono simili a quelle del piano 1^a e lo stesso vale per la parte impiantistica.

- Abitazione P. 3 – trattasi di porzione di unità immobiliare di 6,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 119. Ha esposizione est-ovest. Trattasi di vano adibito a soffitta. Il solaio di copertura è in legno con travi principali, travetti e pannelle. Vi si accede da una scala con gradini in pietra serena su sottostante struttura portante in legno.

Dal sopralluogo effettuato in data 06.10.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **allineato** con la planimetria catastale.

5.2. Comune di Porto Recanati, Via G. B. Pergolesi, n. 4 e 19



Porto Recanati - Edificio di Via G. B. Pergolesi, n. 4 e 19

- Tavola grafica di progetto
- Richiesta variante edilizia del 30.05.1966
- Autorizzazione di abitabilità edificio Via Pergolesi del 16.09.1966

Gli immobili appresso descritti fanno parte di un condominio di 4 piani fuori terra oltre alla soffitta. Si trovano a circa 300 mt dal lungomare di Porto Recanati, in pieno centro abitato.

Ai sensi dell'art. 13 delle NTA del PRG, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 126 del 15.05.2013, gli immobili si trovano in *Zona residenziale di completamento B1-B 2*.

La buona posizione conferisce appetibilità a detti immobili (garage e abitazione). Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato quanto segue:

- **Foglio 12 particella 558 sub 18** – Garage P. S1: trattasi di unità immobiliare adibito a garage della superficie catastale di mq 87. Ha esposizione est-ovest. Il pavimento è in massetti di cls liscio, il soffitto è intonacato ma non tinteggiato, le pareti sono in muratura di blocchetti in parte intonacati. La porta di ingresso è del tipo basculante.
- **Foglio 12 particella 558 sub 9** – Abitazione piano 4[^]: trattasi di unità immobiliare, non dotata di ascensore, di 6,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 132. Ha esposizione prevalente nord est-sud-ovest. Si trova all'ultimo piano del condominio di Via Pergolesi; i soffitti sono inclinati; i pavimenti sono in marmettoni di cascami di marmo levigati e lucidati; le pareti sono rivestite di carta da parati, i soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi in legno e vetro; le porte in terne sono laccate e tamburate; l'impianto elettrico, idrico e termico sono sottotraccia; l'impianto termico è alimentato da gas metano e costituito da radiatori in alluminio. I bagni hanno pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica. Il locale ad uso soffitta ha il solaio della copertura in laterizio gettato in opera, i divisori interni sono in blocchetti forati non intonacati e massetto liscio in cls.

Dal sopralluogo effettuato in data 27.09.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Porto Recanati e **non allineato** con la planimetria catastale. Le difformità riguardano opere interne realizzate successivamente all'accatamento avvenuto nel 1967.

5.3. Comune di Porto Recanati, Via A. Vespucci, 37



Porto Recanati - Edificio di Via A. Vespucci, 37



Estratto mappa catastale Foglio 10 particella 372



Porto Recanati – Estratto PRG - Edificio di Via A. Vespucci

– **F. 10 p.la 372 sub 4–11**

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PRG, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 126 del 15.05.2013, gli immobili si trovano in *Zona Turistica di completamento*.

Gli immobili in oggetto si trovano a circa 170 metri di distanza dal mare, nelle immediate vicinanze del viale Scarfiotti. La buona posizione conferisce appetibilità a detti immobili (garage e abitazione). Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato quanto segue:

- **Foglio 10 particella 372 sub 4** – Garage P.T: trattasi di unità immobiliare adibito a garage della superficie catastale di mq 14. Ha esposizione sud-ovest. Il pavimento è gres, il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate. La porta di ingresso è del tipo basculante.
- **Foglio 10 particella 372 sub 11** – Abitazione piano 2[^]: trattasi di unità immobiliare di 6,5 vani adibiti a abitazione della superficie catastale di mq 74. Ha esposizione prevalente nord -sud. Soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in monocottura da cm.30x30; gli infissi sono in legno e vetro; le porte interne sono tamburate e impiallacciate con finitura noce tanganica; l'impianto elettrico, idrico e termico sono sottotraccia; l'impianto termico è alimentato da gas metano e costituito da radiatori in alluminio. L'unità è servita da unità di area condizionata fissate a parete. I bagni hanno pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica.

Dal sopralluogo effettuato in data 10.10.2022, lo stato di fatto dell'immobile risulta **allineato** con la planimetria catastale.

- Concessione edilizia n.3377 prot. 3.029 del 04.08.1994” ;relativa a “*Ristrutturazione parziale di opificio*”
- Domanda di Agibilità presentata in data 17.11.1995 prot.10963 del 22.11.1995 ai sensi dell’art.15 comma 1 della L. 183/2011 (*decertificazione*);
- Permesso di costruire del 04.03.2011 prat. n. 5.100 per “*Realizzazione ampliamento edificio produttivo esistente, denominato Pastificio Ciccarelli, con impianto fotovoltaico*”.

Il complesso edilizio, già destinato a Pastificio, si trova lungo la ex S.S. 77. Sorge su un lotto pianeggiante di circa mq 19.805,00 su unico livello al piano terra ad eccezione degli uffici. È costituito da diversi corpi edilizi ambienti destinati a diverse funzioni per epoca di costruzione e tipologia edilizia. Nello specifico:

- Uffici: si sviluppano su 2 piani (terra e primo) – corpo edificato in data antecedente il 1° settembre 1967;
- Produzione, essiccazione e confezionamento – edificata in parte nel 1980 in parte ristrutturata nel 1994;
- Silos di stoccaggio farine: edificato nel 1993;
- Deposito e spedizione costruito parte in data antecedente il 1° settembre 1967 e parte nel 1980;
- Magazzino edificato su porzione della corte esterna in data antecedente il 1° settembre 1967;

La destinazione urbanistica è quella prevista dall’art. 20 delle NTA – *zona produttiva di completamento*. Nello specifico si tratta di un’area che il PRG classifica come “*edificate e destinate agli insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali e simili) esistenti.*”

All’interno di questa destinazione è consentito, oltre all’ampliamento delle strutture esistenti, il completamento della zona con l’edificazione di nuove strutture, nonché interventi di riqualificazione complessiva dell’area con opere di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ma viene esclusa la possibilità di edificazione o realizzazione di nuove industrie rumorose o inquinanti. Gli indici che caratterizzano questa zona sono:

- If Indice di densità fondiaria: 3,0 mc/mq. (da applicarsi globalmente sull’edificio esistente più l’ampliamento eventuale)
- H Altezza massima: 12,00 ml. con esclusione dei soli vani tecnici
- Dm Distanza minima dai confini: 6,00 ml.
- Df Distanza tra i fabbricati: 12,00 ml. l’art. 9 del D.M. 1444/68
- Ds Distanza minima dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all’art. 9 del D.M.1444/1968, con un minimo assoluto di 7,50 ml.

Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di 150 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto. Tutti gli interventi dovranno prevedere:

- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante;
- uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che nella notte;
- i piazzali destinati allo stoccaggio dei materiali dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati.

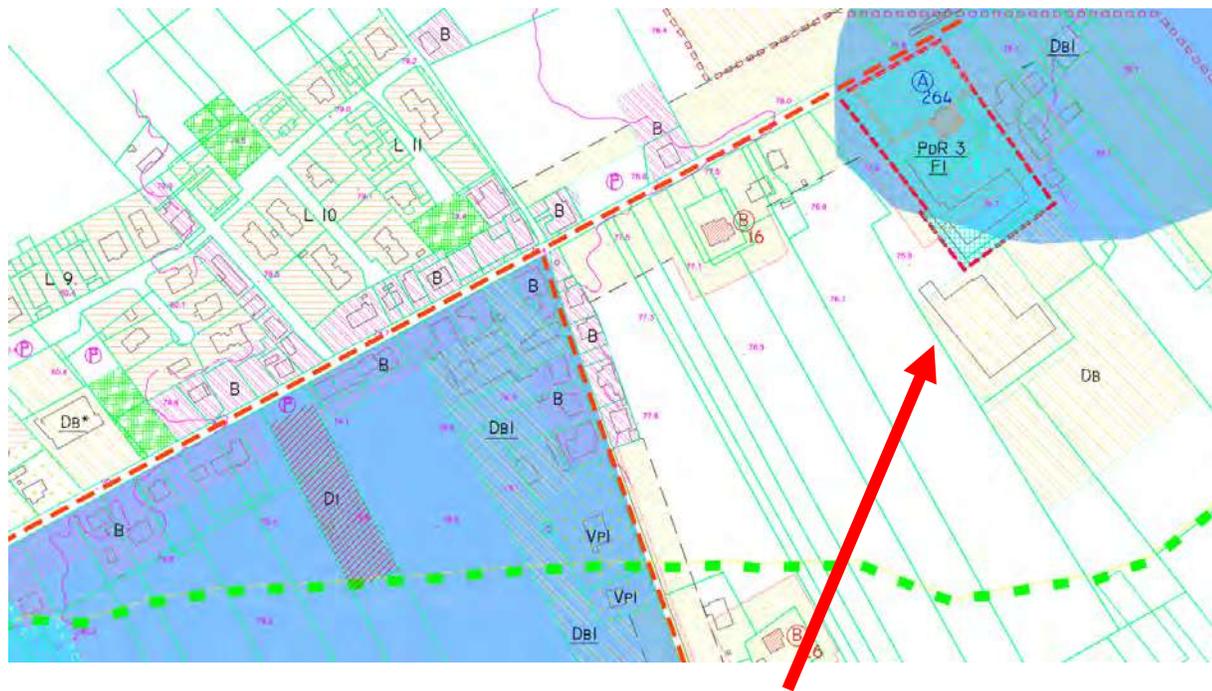
Dai sopralluoghi effettuati lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montecassiano e **allineato** con la planimetria catastale.

5.6. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Tettoia Ampliamento Opificio

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Permesso di costruire del 04.03.2011 prat. n. 5.100 per *“Realizzazione ampliamento edificio produttivo esistente, denominato , con impianto fotovoltaico”*.

Sul lato sud del pastificio è in previsione la costruzione dell'ampliamento dell'opificio industriale di cui al punto precedente. A tutt'oggi sono state realizzate le fondazioni in opera, la massicciata dell'area, la struttura portante in c.a.p. (pilastri, travi e tegoli) con la copertura costituita da elementi shed in calcestruzzo sulla quale è stato installato un impianto fotovoltaico descritto al punto successivo.



Estratto PRG – zona produttiva di completamento – art.20 NTA

Anche la tettoia in oggetto e il fotovoltaico di cui al punto successivo, ricadono in area DB *zona produttiva di completamento – art .20 NTA*.

Dai sopralluoghi effettuati lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montecassiano e **allineato** con la planimetria catastale.

5.7. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Impianto Fotovoltaico

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Permesso di costruire del 04.03.2011 prat. n. 5.100 per “realizzazione ampliamento edificio produttivo esistente, denominato , con impianto fotovoltaico”.

Dai sopralluoghi effettuati lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montecassiano e **allineato** con la planimetria catastale.

5.7.1. Descrizione dell'impianto

L'impianto fotovoltaico, dedito alla produzione di energia elettrica da fonte solare, connesso alla rete elettrica nazionale alla tensione di 20 kW, è realizzato al di sopra dell'immobile industriale in corso di costruzione, sito nel Comune di Montecassiano (MC), in Località Sant'Egidio 8/A con i seguenti identificativi catastali Foglio 37 Particella 326, ed è

installato in aderenza alla copertura del capannone industriale (in corso di costruzione), come meglio identificato nelle alleghe schede catastali, nella disponibilità della fallita società

L'impianto è connesso alla rete elettrica nazionale gestita nel tratto di competenza da e-distribuzione s.p.a., ed il punto di connessione unico dell'impianto è il POD IT001E00029954, punto di connessione bidirezionale, cui sono sottese anche le utenze elettriche del succitato fabbricato. L'impianto pertanto opera in regime di scambio sul posto con la rete elettrica nazionale. Lo scambio dell'energia, ovvero l'autoconsumo, è rilevato sul lato di media tensione in quanto non sono previste delle utenze BT connesse al quadro generale del fotovoltaico.

I moduli fotovoltaici che compongono l'impianto sono in numero pari a 3710, e sono del tipo monocristallino, con potenze di picco variabili tra i 190 e 195 Wp ancorati in maniera stabile alla copertura dell'edificio. Costituiscono un reticolo composto da 2 righe e 109 colonne, ad eccezione della prima parte della copertura sheed che presenta 4 moduli in più.

La conversione dell'energia elettrica, da continua ad alternata, è affidata a n. 5 inverter installati all'interno di un locale tecnico realizzato al di sotto dell'impianto fotovoltaico.

I moduli fotovoltaici sono collegati in serie tra loro a formare delle stringhe che possono essere sezionate tramite dei sezionatori portafusibili, presenti nel quadro elettrico, contenuto all'interno del locale tecnico di trasformazione citato. I cavi elettrici che chiudono il polo positivo e negativo della stringa, sono del tipo FG7R. Nel tratto iniziale sono lasciati a contatto con la guaina ardesiata della copertura per poi essere convogliati all'interno di una canalina, priva di coperchio superiore, che, a sua volta, conduce all'interno del locale di trasformazione. È da segnalare come detti cavi, non sono protetti dalla radiazione solare né per il tratto appoggiato sulla guaina ardesiata né per quello contenuto nella canalina portacavi, poiché priva di coperchio. Non sono cavi, comunque, del tipo "solare".

L'interruttore generale del fotovoltaico, controllato da idonea protezione di interfaccia conforme alla norma di riferimento per la connessione di impianti alla rete di media tensione CEI0-16, è composto da interruttori del tipo BTICINO con bobina di minima tensione, con la funzione specifica di isolare l'impianto nel caso si verificano cadute di tensione o dispersioni sia sul lato impianto fotovoltaico sia sul lato rete elettrica nazionale.

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico viene convertita per mezzo di un ulteriore trasformatore di potenza BT/MT prima di arrivare al dispositivo generale, presente all'interno della cabina utente, predisposta nel punto di connessione dell'impianto.

Esaurita la sommaria descrizione dell'impianto fotovoltaico, le cui principali caratteristiche vengono di seguito riportati, si segnala che lo stesso non si trova in condizioni di funzionamento ideale, anzi per altri versi il suo esercizio è da considerarsi pericoloso.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

Soggetto responsabile	PASTIFICIO F.LLI CICCARELLI SNC in procedura di fallimento
Ubicazione impianto	Via Sant'Egidio 8/a – 62010 Montecassiano
Latitudine nord	43.346841
Latitudine est	13,463964
Quota sul livello del mare	75 m
Numero moduli fotovoltaici	3710
Numero inverter	5
Potenza generatore	715,96 kwp
Potenza nominale immissione	675 kw
Codice impianto	662014
Tipologia di installazione	impianto su copertura industriale
Orientamento falde	-39°
Inclinazione moduli	26°
Ombreggiamenti	file anteriori su file posteriori

Allo stato attuale, l'impianto risulta essere adeguato alle normative di settore, in riferimento alle delibere emesse dall'A.R.E.R.A., in particolare è stato effettuato:

- adeguamento della protezione di interfaccia alla delibera 421/2014/R/EEL in riferimento alla procedura di tele-distacco dell'impianto;
- adeguamento alla delibera 595/2014/R/EEL, in riferimento alla tele-leggibilità del contatore di produzione ed affidamento al gestore di rete del servizio di misura per la rilevazione validazione ed invio al GSE delle letture di produzione, sulle quali viene determinato il corrispettivo del conto energia;
- adeguamento della protezione di interfaccia alla delibera 786/2016/R/EEL, ovvero la verifica periodica del sistema (SPI) obbligatorio ripetersi ogni 5 anni dall'ultima verifica.

Se segnala che l'impianto fotovoltaico nel mese di marzo 2018 è stato soggetto a fenomeni di incendio che hanno interessato i cavi di stringa realizzati in cavo non idoneo all'esposizione solare. Per evitare la propagazione dell'incendio all'intero impianto, nonché per salvaguardare lo stabile tutto, la ditta che segue la curatela fallimentare nella gestione tecnica dell'impianto ha proceduto al taglio di parte dei cavi di stringa, isolando parte dell'impianto (circa il 30 %).

L'incendio è stato causato dalla guaina del cavo che, logorata dai fenomeni atmosferici, ha lasciato scoperto il conduttore in rame. Questo ha fatto sì che la mattina, con l'alzarsi del sole, i pannelli hanno iniziato ad immettere tensione nel cavo bagnato, da rugiada mandando in cortocircuito la/le stringhe e innescando l'incendio.

L'aver isolato parte dell'impianto, non preserva quest'ultimo dal rischio che possano verificarsi nuovi fenomeni di incendio, che potrebbero interessare le altre porzioni dell'impianto, soprattutto nel periodo invernale dove i fenomeni di gelo e disgelo nonché un alto tasso di umidità atmosferica favoriscono la messa in corto circuito del sistema.

Fenomeni di incendio possono essere localizzati anche all'interno della canalina porta cavi che, come sopra accennato e come riportato nella C.T.U., è priva di coperchio. Ciò rende i cavi esposti sia a fenomeni atmosferici, in quanto gli sheed sono privi di chiusure quali gli infissi, sia a fenomeni di degrado, perché i cavi sono lasciati esposti ad aggressioni chimiche dovute alla presenza di guano di uccelli, nonché a probabili fenomeni di aggressioni meccaniche, data dalla presenza di roditori.

Sarà pertanto necessario procedere alla chiusura della canalina previa pulizia e sostituzione dei cavi di stringa in quanto, come più volte ribadito, quelli presenti in impianto non hanno i dovuti requisiti tecnici a norma. Va sottolineato inoltre che i cavi di stringa presenti all'interno della canalina sono eccessivi, difatti basta notare il fascio di cavi che nell'ultimo tratto scendono ed entrano nel locale di trasformazione. Detti cavi, in tensione e sovrapposti, fanno in modo di aumentare il rischio di decadimento della guaina protettiva a seguito del surriscaldamento che si può generare.

Per scongiurare i fenomeni di incendio al parco fotovoltaico, sarebbe anche opportuno procedere, alla sostituzione di n. 68 moduli fotovoltaici che presentano problemi di natura tecnica quali: surriscaldamenti non uniformi, diodi bruciati, moduli con il pannello trasparente gravemente danneggiato che favoriscono l'ingresso nelle celle fotovoltaiche di umidità, con conseguenti problemi di perdita di isolamento della stringa/sistema, nonché di corto circuito delle celle che a lungo andare potrebbero provocare la combustione del retro pannello.

Nella cabina di trasformazione gli inverter installati sono n. 5 di cui solo n. 3 in funzione, uno dei quali lavora a circa il 50.

Allo stato attuale gli altri inverter spenti necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, comportanti la sostituzione di schede logiche e/o ulteriori elementi elettromeccanici interni che consentano la rimessa in esercizio degli stessi.

Nella perizia redatta dall'Ing. Pecorari, acquisita agli atti e datata ottobre 2016, si evince che n. 2 inverter sarebbero apparentemente spenti perché l'impianto è settato in modalità inverno, anche se di fatto le corde di connessione alla barratura del quadro di almeno un inverter risultano scollegate, questo per poter massimizzare la produzione nel periodo invernale, ammettendo di fatto la presenza di problemi di ombreggiamento. Ma certo è che per un impianto fotovoltaico di tale portata sarebbe impensabile operare gli interventi di inclusione o esclusione dal funzionamento di parte degli inverter.

Gli inverter installati ammettono una potenza in ingresso superiore alla potenza nominale degli stessi, pertanto la configurazione attualmente presente in impianto potrebbe essere corretta, anche perché l'impianto non riuscirebbe a raggiungere i valori di picco a seguito dei mutui ombreggiamenti delle file anteriori su quelle posteriori, come evidenziato nell'elaborato peritale citato.

In riferimento al funzionamento degli inverter si fa presente che, per consentire il raggiungimento dell'efficienza prevista dal costruttore, queste macchine devono lavorare in ambienti idonei o comunque con condizioni esterne paragonabile agli

ambienti in cui sono state condotte le prove di funzionamento. Sul punto si possono ritenere valide le considerazioni che sono state esposte nella C.T.U. in relazione alla non corretta aerazione dei locali.

All'interno del locale di trasformazione degni di nota sono:

- I quadri di distribuzione;
- I quadri generali dell'impianto fotovoltaico.

I quadri di distribuzione questi sono privi di protezione frontale e questo consente di mettere in risalto la criticità connessa alla gestione dei cavi di stringa ma, soprattutto, è da porre attenzione all'aspetto della sicurezza dell'impianto stesso nel caso di propagazione di incendi. Inoltre va segnalato come quadri del genere devono essere installati in luoghi in cui l'accesso sia consentito solo a personale abilitato ad effettuare lavori elettrici su parti in tensione (qualifica PES-PAV).

I quadri generali sono composti da quadretti assemblati in campo, composti ognuno da due sezionatori magnetotermici con bobina di minima tensione che avrebbe bisogno di essere sostituita, stante la segnalata difficoltà nel riarmare manualmente gli interruttori. Questo naturalmente comporta l'arresto della produzione fino ad interventi tecnici di ripristino momentaneo.

Va evidenziato che l'impianto sia affetto da vizi che ne pregiudicano di fatto le produzioni che a loro volta sono decisamente basse rispetto allo standard attendibile per la natura dello stesso, oltre al fatto che, da un punto di vista tecnico-amministrativo l'impianto fotovoltaico nasce come impianto con potenza nominale di immissione pari a 495 kW, come riportato nel regolamento di esercizio stipulato con l'ente gestore la distribuzione e non da 675 kW come di fatto risulta.

Sebbene quindi il generatore abbia una potenza di picco di 715,96 kWp (data dalla somma dei moduli fotovoltaici), la potenza all'uscita dagli inverter è pari a 675 kW (data dalla somma delle potenze degli inverter), pertanto la potenza nominale in immissione di questo impianto è pari al minimo valore tra i due sopra citati.

Questa discrasia è dovuta sostanzialmente al fatto che nel Regolamento di Esercizio alla rete elettrica nazionale, nonché nella domanda di connessione, l'impianto nasceva con la seguente configurazione n. 2 inverter da 125 kW e n. 2 inverter da 100 kW, con una potenza massima in immissione di 450 kW.

Oltre ai fenomeni di ombreggiamento, derivanti dall'errata disposizione delle file dei pannelli, la mancanza di produzione a regime dell'impianto potrebbe essere imputabile anche a fenomeni di disconnessione dalla rete dell'impianto che si potrebbero verificare, o che si sono verificati i primi anni di vita, per superamento della potenza disponibile in immissione. Al fine di una messa in pristino dell'impianto, necessaria a riportare l'impianto a valori di produzione 'decenti', si dovrà prendere in considerazione anche la possibilità di variare la potenza di connessione dell'impianto, per evitare problemi di superamento della potenza massima disponibile in immissione.

L'impianto fotovoltaico, poiché superiore a 20 Kw, è sottoposto alla disciplina del Testo Unico delle Accise in modo particolare, si configura come un'officina elettrica ai sensi dell'art. 53 della disciplina sopra enunciata, avendo l'esercente riconosciuta una licenza di esercizio MCE00924G.

Nei confronti dell'Agenzia della Dogana risultano compiuti tutti gli adempimenti, anche se in impianto non ci sono traccia dei sigilli apposti dal funzionario in sede di verifica, dell'officina elettrica, sia in riferimento a quelli posizionati sul fronte quadro, sia quelli posizionati sugli inverter sicuramente sostituiti non trovando corrispondenza con le matricole indicate nel verbale.

L'esercente ha anche provveduto, a seguito dell'adeguamento alla delibera 595/2014/r/eel, alla sostituzione del gruppo di misura fiscale ed alla trasmissione all'agenzia della Dogana della comunicazione di avvenuta sostituzione, nonché alla verifica periodica del gruppo di misura come previsto dalla normativa vigente in relazione alla strumentazione di misura fiscale, con prossima verifica da effettuarsi entro maggio 2024.

5.7.2. Interventi di messa in pristino impianto

In base alle considerazioni sopra riportate, tenuto conto dell'attuale stato conservativo/manutentivo dell'impianto in questione, si ritengono necessari ed improcrastinabili interventi di manutenzione straordinaria, volti sia alla messa in sicurezza dell'intero impianto, che al miglioramento in termini di produzione dello stesso.

Gli interventi che si ritengono necessari sono di seguito illustrati:

- Sostituzione di n. 68 moduli gravemente danneggiati o ritenuti pericolosi (C.T.U.).
- Sostituzione di cavi di stringa con cavi a protezione dalla radiazione solare.
- Realizzazione di quadri di stringa in copertura dotati di sezionatore e porta fusibili, al fine di limitare i cavi presenti sulla canalina porta-cavi (si possono riutilizzare previa verifica i componenti attualmente installati).
- Smontaggio dei pannelli, pulizia e riconfigurazione delle stringhe conformemente alle caratteristiche degli inverter installati.
- Pulizia e bonifica canalina porta cavi, alloggiamento nuovi cavi DC e chiusura della stessa con idoneo coperchio.
- Sistemazione dell'attuale quadro di distribuzione, con sezionatore stringhe DC, generale impianto collegato alla protezione di interfaccia, un sezionatore/interruttore per ogni inverter così da poterne escludere selettivamente uno indipendentemente dagli altri che rimarrebbero in funzione.
- Cablaggio nuove linee all'uscita degli inverter su nuovo quadro di interfaccia.

- Sistemazione di pulsante di sgancio arresto impianto, per consentire la disalimentazione in caso di incendio dell'impianto di produzione.

Per la realizzazione degli interventi di cui sopra, si stima una durata dell'intervento pari 50 giorni naturali e consecutivi, considerando le basse produzioni dell'impianto, non conoscendo lo schema di cablaggio delle varie stringhe, non si ritiene opportuno procedere per step successivi. Pertanto per il periodo dei lavori l'impianto dovrà essere fermato previa comunicazione da inoltrare a tutti gli organi preposti (gestore di Rete, Terna, Agenzia delle Dogane).

A seguito degli interventi di cui sopra, come accennato in precedenza si dovrà procedere all'aggiornamento del regolamento di esercizio in parallelo dell'impianto, con il gestore di rete.

Per gli interventi di sopra descritti, i dispositivi di protezione (*SPI, teleruttore di teledistacco, contatore fiscale, sezionatori e portafusibili, UPS, armatura dei quadri*) potranno essere riutilizzati limitandone così i costi.

Determinazione dei costi dell'intervento:

Sostituzione moduli danneggiati <i>(attualmente i moduli in commercio hanno taglie rilevanti per cui sarà difficile trovare moduli con potenza 190/195 Wp). Si considerano moduli standard monocristallini da 500 Wp: (circa 26 moduli per mantenere inalterata la potenza) al prezzo di 500,00 €/cad:</i>	€13.000,00
Riconfigurazione impianto , modifica dei quadri, realizzazione di quadri, chiusura canalina con coperchio	€105.200,00
Sostituzione inverter con altri simili di pari potenza completi di sistema di monitoraggio, a corpo	€55.000,00
Pulizia globale impianto fotovoltaico 8 €/kWp	€5.750,00
Spese tecniche , progettazione, verifiche e collaudi, a corpo	€2.000,00
Totale interventi	€180.750,00

5.7.3. Rapporti con il gestore dei servizi energetici

Sull'impianto oggetto della presente relazione risulta attiva, nei confronti del Gestore dei Servizi Energetici SPA, la convenzione di quarto conto energia J03L247133207, sulla quale risulta una cessione del credito attiva in favore della MPS spa, che incentiva l'energia elettrica prodotta mediante conversione fotovoltaica, riconoscendo una tariffa di 0,285 €/kWh. (*cfr. art. 1 e 2 convenzione conto energia*).

Si fa presente che le condizioni economiche sopra individuate trovavano applicazione fino a dicembre 2014, in quanto ai sensi dell'art. 26, comma 3, del Decreto Legge 24 giugno 2014 n. 91 così come convertito con Legge dell'11 agosto 2014, n. 116, a decorrere il 01/01/2015 la tariffa è stata ridotta a 0,265 €/kWh. (*comunicazione del GSE prot. GSEWEB/P20160010076 del 15/1/2016*).

A seguito delle variazioni normative del settore nell'addendum alla convenzione di conto energia di cui al protocollo appena citato, si stabilisce che il calcolo degli incentivi, ovvero delle tariffe incentivanti è così determinato "a decorrere dal secondo semestre 2014, l'erogazione delle tariffe incentivanti viene effettuata dal GSE con rate mensili costanti, in

misura pari al 90 per cento della producibilità media annua stimata dell'impianto, nell'anno solare di produzione ed effettua il conguaglio, in relazione alla produzione effettiva, entro il 30 giugno dell'anno successivo".

Procedendo il GSE con un calcolo ipotetico, conviene attuare immediatamente gli interventi di messa in pristino dell'impianto, altrimenti si rischia, pena il rischio come già successo, di avere rate in acconto elevate rispetto le reali produzioni. A ciò consegue un maggiore differenziale da restituire, da compensarsi con i successivi pagamenti, innescando pertanto un meccanismo vorticoso che potrebbe portare al non pagamento prolungato di alcuna somma, per compensazione di debiti pregressi.

È attiva altresì una convenzione di ritiro dedicato, che consiste nella cessione al GSE dell'energia elettrica immessa in rete, ovvero dell'energia elettrica prodotta e non direttamente auto-consumata per questo scambio energetico il GSE riconosce all'esercente che immette in rete energia un prezzo unitario che per il contratto attivo RID0059523, è determinato ai sensi dell'art. 6 Delibera dell'ARERA 280/07 e s.m.i., quantificato in un prezzo medio orario. Tariffa variabile in funzione della zona geografica, della fascia di scambio dell'energia e del periodo.

La convenzione di ritiro dedicato è libera da vincoli ed i proventi vengono riconosciuti alla curatela fallimentare, quale società esercente l'impianto e titolare del codice POD, ovvero del punto di connessione alla rete.

5.7.4. Valutazione economica

Sulla scorta di quanto sopra riportato si procede alla determinazione del valore dell'impianto fotovoltaico procedendo separatamente alla determinazione del valore dell'asset e della redditività media che l'impianto è in grado di sviluppare per la sua durata, la quale si tende far coincidere con la fine degli incentivi.

È pur vero che la convenzione di ritiro dedicato ha una durata più ampia rispetto i 20 anni imposti alla convenzione di conto energia (*scadenza 30/10/2031*), ma i maggiori ricavi sono derivanti dal conto energia e non dalla cessione dell'energia, in quanto le tariffe e i moltiplicatori sono sostanzialmente differenti.

Superato il limite dei 20 anni (*determinata come vita utile nominale*) l'impianto necessiterà sicuramente di interventi massicci di rigenerazione tali che non potranno essere compensati dai ricavi del ritiro dedicato.

L'impianto fotovoltaico in questione è già stato oggetto di valutazione economica e di stima sommaria del suo valore, precisamente nell'anno 2015 quando la dott.ssa Sampaolesi stimava un valore economico del bene in €2.164.468,60.

Tale valore scaturiva dal costo sostenuto dalla società, per la realizzazione dell'impianto stesso epurato di somme di denaro derivanti dal fondo di riacquisto e di manutenzione ciclica del fotovoltaico.

Va sottolineato che tale valutazione ha avuto come oggetto il valore dell'asset, inteso come bene fisico impianto fotovoltaico senza tenere conto del valore delle rendite che lo stesso è in grado di generare nel tempo. È inoltre da sottolineare che tale stima parte da un valore storico di acquisto del bene, ma già dal 2015 il settore delle rinnovabili

aveva subito un calo della domanda tale da abbattere il valore sul mercato dell'impianto, aspetto che non è stato preso in considerazione nei rilievi peritali.

Ad oggi, tenuto conto dello stato in cui l'impianto versa la valutazione sarà nettamente inferiore a quella determinata nel 2015 nonostante siano trascorsi 4 anni.

Per la determinazione del Valore di mercato dell'impianto, si prende in considerazione come data di stima il **01 ottobre 2022**.

In mancanza di un mercato attivo di riferimento, non essendo peraltro determinabile il valore di mercato tramite stima sintetico-comparativa, in quanto i dati disponibili sono scarsi ed eterogenei, ed ogni impianto ha proprie caratteristiche che sono in continua evoluzione tecnologica, si procederà alla determinazione del valore degli asset utilizzando il metodo del costo (*Cost Approach*).

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore attraverso il costo di ricostruzione del bene, eventualmente deprezzato per una percentuale che tenga conto della vetustà nonché dell'obsolescenza tecnica e tecnologica.

Il principio di sostituzione afferma infatti che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di costruzione di un bene sostituito che presenti la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore di sostituzione, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dal bene.

5.7.5. Valore dell'asset

Per arrivare a determinare il costo di realizzazione di un impianto fotovoltaico, ad oggi, tenendo conto dell'evoluzione tecnica e tecnologica del settore, della stessa utilità funzionale di quello oggetto di stima, è stata condotta una indagine sia tra le imprese installatrici nonché consultando il prezzario della Regione Marche Edizione 2022.

Analizzando il mercato delle recenti installazioni, si è potuto osservare che le case costruttrici di pannelli fotovoltaici hanno alzato la taglia di riferimento, attualmente le potenze di riferimento dei moduli fotovoltaici monocristallini partono da una base di 450 Wp, molto al di sopra delle potenze specifiche installate nell'impianto (190 Wp – 195 Wp).

Secondo una indagine di mercato, si è determinato un costo di realizzazione chiavi in mano di un impianto fotovoltaico, che ha la stessa utilità funzionale di quello esistente pari a **1.170,00 €/kWp**. Tale costo è stato determinato come media aritmetica tra il costo applicato dalle ditte installatrici della zona ed il prezzario Regione Marche edizione 2022.

Tenuto conto della vita dell'impianto fotovoltaico (10 anni) e della vita nominale dello stesso (20 anni), secondo la circolare dell'agenzia del territorio per la stima degli impianti fissi secondo il metodo del costo, si determina una

percentuale di deprezzamento del 65%, al fine di compensare il grado di vetustà e di obsolescenza tecnologica, considerando a fine vita un valore residuo del 30%.

Riassumendo, il valore dell'asset è stimato in:

V₁ <i>(Valore di costruzione)</i>	1.170,00 [€/kWp] x 715,96 [kWp] x 0,35	€293.185,62+
A detrarre	interventi manutentivi	- €180.750,00=
Totale V₁	293.185,62 - 180.750,00 €	€112.435,62
Arrotondato a		113.000,00 €

$$V_1 = \mathbf{€112.435,62} \quad \text{approssimato a } \mathbf{€113.000,00}$$

5.7.6. Determinazione valore delle convenzioni

Per la determinazione del valore delle convenzioni, in modo particolare della convenzione di conto energia, si deve partire dalla stima della produttività dell'impianto fotovoltaico.

La produttività ha risentito sia dei vizi costruttivi dell'impianto che della scarsa manutenzione e dei fenomeni di incendio che hanno interessato i cavi di stringa.

Per la determinazione della produzione teorica si è proceduto, tramite il software messo a disposizione dalla commissione europea (http://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/tools.html). In base ai dati caratteristici dell'impianto, potenza, posizione ed esposizione, si determinano i valori di irraggiamento stimati e la relativa produzione media annuale e mensile.

Per la determinazione del valore di produzione si imposta la perdita di carico del sistema pari al 25% al fine di tenere conto degli effetti di ombreggiamento delle file anteriori su quelle posteriori che determinano un decadimento delle prestazioni delle stringhe.

Dal software è emerso che la produzione media annuale si attesta intorno a 759.000 kWh/anno, con una produttività specifica di 1.060 kWh/kWp.

L'impianto fotovoltaico ha registrato i seguenti valori di produzione (*valori di produzione desunti dal portale del GSE e dalle denunce di consumo presentate all'Agenzia delle Dogane*):

ANNO	PRODUZIONE ATTESA [kWh]	PRODUZIONE REGISTRATA [kWh]	Δ [%]
2012	759000	691325	-9,79%
2013	752928	679712	-10,77%
2014	746905	650856	-14,76%
2015	740929	622732	-18,98%
2016	735002	544451	-35,00%
2017	729122	203646	-258,03%
2018	723289	238834	-202,84%
2019	717503	279099	-157,08%
2020	711763	242076	-194,02%
2021	706068	312383	-126,03%

Il valore di produzione atteso, ovvero quello calcolato dal software pvgis, viene abbattuto di una percentuale che tiene conto del calo fisiologico di produzione annuale, dovuto al degrado biologico dei moduli si attesta intorno allo 0,8%, il valore di cui sopra sarà gradualmente abbattuto dall'anno 2012 (primo anno effettivo di produzione) all'anno 2031 (anno in cui terminerà la convenzione).

Dalla tabella sopra riportata si può notare come l'impianto fotovoltaico non ha mai raggiunto i valori di produzione attesi comportando scarti sempre crescenti, fino a riduzioni sostanziali registrate nel 2017 e nel 2018.

Tenuto conto che gli interventi di manutenzione straordinaria elencati nel paragrafo precedente hanno lo scopo di efficientare l'impianto, per la determinazione del valore dei frutti pendenti che l'impianto è in grado di generare, verrà preso in considerazione il valore medio tra le produzioni degli anni 2013–2014–2015 pari a 651.100 kWh, introducendo sempre la riduzione percentuale del decadimento delle celle fotovoltaiche.

Per la convenzione del ritiro dedicato, non potendo prevedere i prezzi medi che saranno corrisposti per gli anni a venire, né tantomeno le fasce orarie in cui si concentrano le immissioni in rete, si è proceduto considerando il valore minimo del prezzo zonale stabilito dall'A.R.E.R.A. in conformità all'art. 15–bis del Dl 4/2022 pari a 0,056 €/kWh.

Sempre in riferimento alla convenzione di ritiro dedicato, non potendo tra l'altro prevedere la quota di immissione in rete dell'energia elettrica non immediatamente auto–consumata, si è proceduto analizzando i dati storici rilevabili dalle denunce dei consumi presentate dal produttore all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, sempre in riferimento agli ultimi cinque anni di gestione dello stesso.

Dall'analisi dei dati si è rilevato che l'immissione in rete corrisponde a circa il 78% dell'energia prodotta, e tale dato viene assunto per la formulazione dei flussi di cassa che l'impianto è in grado di generare.

Ai ricavi lordi derivanti dai fattori di cui sopra, sono state determinate le voci di costo di seguito descritte:

- Ordinaria manutenzione stimata in 30 €/kWp;
- Straordinaria manutenzione, determinata in funzione del costo della manutenzione ordinaria (1/3), tale voce tiene conto di eventuali imprevisti;
- Pulizia pannelli consigliabile ogni 5 anni, determinato su indagine di mercato condotto tra imprese specializzate, stimata in 8 €/kWp;
- Costi gestione, rientrano in questa voce, i costi amministrativi per il GSE, il costo del servizio di misura, gli eventuali adempimenti per l'Agenzia delle Dogane, costi amministrativi di fattura e tenuta della contabilità stimanti in 10 €/kWp;
- Costo di smaltimento dell'impianto a fine vite dello stesso, determinato tenuto conto dei materiali installati e dei costi di smaltimento degli stessi (*quadri, apparecchiature elettroniche, moduli fotovoltaici, cavi strutture in ferro/alluminio*) individuati tramite indagine di mercato, stimanti in 160 €/kWp.

Le voci di costo di cui sopra sono state incrementate negli anni per un tasso di inflazione pari all'1%.

Una volta identificati i ricavi ed i costi, ai quali dovranno sommarsi le tasse, si è proceduto alla determinazione dei redditi netti futuri, che verosimilmente ci si attendono dall'impianto fotovoltaico alle condizioni di funzionamento attuale dell'impianto.

I vari redditi netti generati fino alla fine delle convenzioni, posta pari alla vita utile dell'impianto, sono stati capitalizzati all'attualità (*alla data della stima*) utilizzando un tasso di capitalizzazione pari al 6,30%.

Il tasso di capitalizzazione è determinato secondo una indagine di mercato condotta al fine di valutare la fruttuosità dell'investimento in ambito di energie rinnovabili, ed in particolare nell'ambito del fotovoltaico.

Si è scelto pertanto in via cautelativa il saggio di rendimento dei BTP ITALIA 3.5-BTP-1MZ30 (3,50%) al quale è stata apportata una correzione che tenga conto del fatto che l'investimento in fotovoltaico non può essere esente da rischio, per le seguenti motivazioni:

- la normativa è in continua evoluzione;
- pur se l'impianto ha una vita utile pari a 20 anni, gli inverter hanno una vita media inferiore, ed un loro scarso rendimento provoca una diminuzione nelle produzioni.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, si stima il valore delle convenzioni in:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

DATI IMPIANTO		
IMPIANTO		PASTIFICIO CICCARELLI
POTENZA	[kWp]	715,96
CODICE POD		IT001E00029954
RICAVI IMPIANTO		
POTENZA IMPIANTO	[kWp]	715,96
PRODUZIONE MEDIA DI RIFERIMENTO	[kWh/anno]	651100
ENERGIA CEDUTA IN REGIME DI RID	[kWh/anno]	507858
TARIFFA INCENTIVANTE FTV	[€/kWh]	0,265
TARIFFA INCENTIVANTE RID	[€/kWh]	0,056
COSTI GESTIONALI		
MANUTENZIONE ORDINARIA	[€/anno]	21480
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[€/anno]	7160
PULIZIA PANNELLI	[€/5anni]	5728
COSTI AMMINISTRATIVI	[€/anno]	7160
TOTALE		35800
COSTO SMALTIMENTO	[€]	114560
ALTRI DATI		
INFLAZIONE PROGRAMMATA	[%]	1,00%
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE		6,30%

FLUSSI DI CASSA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ENERGIA PRODOTTA	150212	596041	591273	586542	581850	577195	572578	567997	563453	462062
ENERGIA IMMESA IN RETE	117165	464912	461193	457503	453843	450212	446611	443038	439493	360408
RICAVO DA TARIFFA INCENTIVANTE	€ 39.806,16	€ 157.950,85	€ 156.687,24	€ 155.433,74	€ 154.190,27	€ 152.956,75	€ 151.733,10	€ 150.519,23	€ 149.315,08	€ 122.446,33
RICAVO DA RITIRO DEDICATO	€ 6.561,26	€ 26.035,07	€ 25.826,79	€ 25.620,17	€ 25.415,21	€ 25.211,89	€ 25.010,20	€ 24.810,11	€ 24.611,63	€ 20.182,85
RICAVO TOTALE	€ 46.367,42	€ 183.985,92	€ 182.514,03	€ 181.053,92	€ 179.605,49	€ 178.168,64	€ 176.743,29	€ 175.329,35	€ 173.926,71	€ 142.629,18
COSTI GESTIONALI	€ 8.950,00	€ 36.158,00	€ 36.519,58	€ 36.884,78	€ 37.253,62	€ 37.626,16	€ 38.002,42	€ 38.382,45	€ 38.766,27	€ 39.153,93
PULIZIA PANNELLI						€ 6.105,00				
COSTO SMALTIMENTO										€ 126.545,00
SUB TOTALE PARZIALE	€ 37.417,42	€ 147.827,92	€ 145.994,45	€ 144.169,14	€ 142.351,86	€ 134.437,48	€ 138.740,87	€ 136.946,90	€ 135.160,44	-€ 23.069,75
IRES	27,50%	€ 10.289,79	€ 40.652,68	€ 40.148,47	€ 39.646,51	€ 39.146,76	€ 36.970,31	€ 38.153,74	€ 37.660,40	€ 37.169,12
REDDITO NETTO	€ 27.127,63	€ 107.175,24	€ 105.845,98	€ 104.522,63	€ 103.205,10	€ 97.467,17	€ 100.587,13	€ 99.286,50	€ 97.991,32	-€ 23.069,75

COEFF. DI ATTUALIZZAZIONE	0,984494216	0,926146958	0,871257721	0,819621563	0,771045685	0,725348716	0,682360034	0,641919128	0,603875003	0,56808561
ATTUALIZZAZIONE DEI REDDITI	26.706,99 €	99.260,02 €	92.219,12 €	85.669,00 €	79.575,85 €	70.697,69 €	68.636,64 €	63.733,91 €	59.174,51 €	-13.105,59 €
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 632.568,13									

$V_2 = €632.568,13$ approssimato a €633.000,00

5.7.7. Appetibilità del bene sul mercato. Determinazioni

Stante la valutazione sopra esposta, corre l'obbligo di fare alcune precisazioni stante l'appetibilità sul mercato dell'impianto in questione, in mancanza il valore delle convenzioni dovrà essere ridotto di circa il 45%, Ed in considerazione di questo il bene rischia di essere considerato non appetibile sul mercato.

In primo luogo, il valore delle convenzioni è legato all'esecuzione di interventi strutturali di manutenzione straordinaria che possano ripristinare le produzioni ai livelli iniziali di esercizio. Fermo restando le problematiche di ombreggiamento già evidenziate.

La vendita del fotovoltaico così come è, è vincolata anche al trasferimento della fornitura elettrica, in quanto l'esercente dell'impianto fotovoltaico che si configura come una centrale elettrica è in capo al titolare della fornitura.

5.7.8. Considerazioni finali

L'impianto si presenta in condizioni non ottimali di funzionamento, data la presenza dei vizi e dei problemi precedentemente descritti.

Le produzioni dell'impianto fotovoltaico, sono relativamente basse rispetto alla consistenza dello stesso.

Si ritiene pertanto necessario procedere alla messa in sicurezza dell'impianto, nonché alla messa in pristino dello stesso per riportare lo stesso a condizioni "ideali" di produzione e utilizzo, come sopra esposto.

5.8. Comune di Montecassiano, TERRENI in Loc. S. Egidio

I terreni in oggetto sono distinti al Foglio 37 p.lle 469-33-132-151-467-469 della superficie di mq 24.735.

Hanno accesso dalla parte retrostante al Pastificio e si distendono, verso sud, in direzione del fiume Potenza. Trattasi di terreni perfettamente pianeggianti con leggera acclività verso sud. La coltura prevalente è quella di seminativo.

Come si evince dall'estratto di PRG riportato al precedente punto 6.1, i terreni sono inseriti per una modesta porzione in area DB e per la restante in *zona agricola normale EN* – art.27 NTA.

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Sono altresì ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma precedente ed in particolare:

A. abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;

- B. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- C. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- D. edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- E. serre;
- F. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; G. edifici per industrie forestali;
- H. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessun'altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali, i comuni individuano apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

6. 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 precitate 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.

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.).

6.1. 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.

6.2. 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 come** parchi, giardini e simili è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

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.

6.3. Misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'u.i.

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.

Vengono omogeneizzate le superfici e adeguatamente computate le caratteristiche intrinseche di ogni immobile in particolare la destinazione, il piano e l'esposizione secondo la tabella dei coefficienti sotto riportati



COEFFICIENTI		
k		
ESPOSIZIONE	PIANO (1)	DESTINAZIONE
Sud: 1	Ps : 0,75	camere 1,00
Sud Est: 0.97	Pt : 0,85	servizi (cucina, bagno, latrina, ripostiglio) 0,90
Est: 0.9	Pr : 0,90	corridoi, disimpegni 0,80
Nord Est: 0.85	P1 : 0,95	logge racchiuse tra tre pareti 0,50 0,35
Nord Ovest: 0.85	Pn-1 : 1,00 con detrazioni	balconi coperti 0,30
Ovest 0.9	Pn : 1,00 con detrazioni	balconi scoperti 0,25
Sud Ovest: 0.97		terrazzo a livello 0,22
Senza finestra: 0.75		giardini ed aree di rispetto 0,15 – 0,10
Sud: 1		
Sud Est: 0.97		

(1) Nel caso di fabbricato privo di ascensore, evidentemente, la misura degli svantaggi aumenta rispetto a quella dei vantaggi in proporzione diretta all'altezza del piano, e, pertanto, i valori precedenti, in questo caso, devono subire alcune modifiche.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, Servizi di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie ventennali, sui beni immobili oggetto di valutazione e sulle risultanze delle stesse si riporta nell'*Allegato 3* completo dell'elenco sintetico delle formalità (*Allegato 3.1*).

Sui beni, come sopra descritti, risultano trascritte e/o iscritte diverse formalità e/o atti pregiudizievoli e vengono citati e allegati i titoli che riguardano i beni intestati alla società in oggetto al fine di rispondere al quesito posto dall'Ill.mo G.D.

9. Stato di possesso degli immobili

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/comproprietà e disponibilità dei soggetti in esse generalizzate.

10. Criteri e metodologie estimative

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio del valore del bene economico, espresso in moneta. 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.

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 1^o semestre 2022.

Pertanto la consultazione di detta banca dati ha 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 che consentono di costituire un paniere di dati di mercato. Questo nel presupposto, e questo è il caso, che esiste 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:

- Tipologia costruttiva e periodo di costruzione degli edifici;
- Consistenza media in termini di superfici e vani;
- Qualità dello stato manutentivo insufficiente/sufficiente /buono/ottimo;
- Classe energetica in relazione alle caratteristiche dell'involucro (pareti, infissi, solai eventuali coibentazioni), all'epoca e alla tipologia costruttiva degli impianti tecnologici, alle eventuali fonti alternative di approvvigionamento energetico quali solare termico e/o fotovoltaico);
- Qualità distributiva degli ambienti e flessibilità del layout;
- Caratteristiche tipologiche ed edilizie e dei materiali adoperati;
- Livello di dotazione impiantistica e tecnologica;
- Presenza di parcheggi pertinenziali.

In relazione ai terreni invece il valore è messo in relazione alla loro destinazione urbanistica alla loro potenzialità edificatoria espressa dall'indice di fabbricabilità territoriale, considerando altresì la loro giacitura, la presenza di opere di urbanizzazione e/o manufatti edilizi.

Tenuto conto di tutte le suddette caratteristiche, si ritiene che il valore attribuibile all'immobile possa essere individuato prendendo a riferimento il mercato delle compravendite delle abitazioni civili e 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.

Nel caso in esame e come accennato in premessa, lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile a ciascuno dei beni in precedenza descritti.

I valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate nel corso degli ultimi semestri, e, evidenziano una stagnazione del volume delle compravendite che si ripercuote in modo negativo, anche nel valore 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 sinteticamente state elencate al paragrafo 7. *Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni* che possono contribuire alla determinazione del valore di mercato.

11. Determinazione del degrado dei fabbricati per vetustà e obsolescenza

È opportuno ricordare che la **vetustà** di un edificio viene solitamente calcolata con l'applicazione della formula

$$D = (A+20) \times (A + 20): 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n";

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 100.

Se **N** sono gli anni di vita

A = 100 x N: 100 - Es. In un edificio di 35 anni **A** = 35.

La formula va riferita ai soli costi di costruzione ed oneri accessori, cioè escludendo il valore dell'area.

Il valore attuale dell'edificio all'anno "n" (**VE**) si reperisce detraendo dal valore dell'edificio nuovo (**V**) la percentuale **D** calcolata escludendo nel computo il valore dell'area (**S**), che va però aggiunto al valore deprezzato delle strutture.

$$VE = (V - S) \times (100 - D) + S$$

Per quanto riguarda l'**obsolescenza**, nella pratica estimale si reperiscono frequentemente casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, perché non ammalorati e pienamente funzionanti o comunque idonei all'uso per il quale vennero costruiti, non sono più accettati dal mercato perché considerati superati concettualmente ovvero superati dalla moda, dai gusti dei consumatori o delle nuove esigenze degli stessi indotte dal progresso tecnologico.

I nuovi ritrovati, le nuove soluzioni, l'enorme influenza della pubblicità che orienta i gusti dei consumatori fanno sì che strutture immobiliari ed opere edilizie, dopo un certo periodo in cui possono ritenersi pienamente rispondenti alle esigenze del mercato, sono considerati superati e bisognevoli di rifacimento, di sostituzione, di restauro. Tale obsolescenza riguarda in particolare le finiture di un immobile ed i relativi impianti e, salvo casi rarissimi, ne sono quindi escluse le strutture, le coperture, le opere esterne ed in genere le parti comuni di un fabbricato (ma anche in questo caso esistono le eccezioni, come per esempio per gli impianti di elevazione).

Si può quindi affermare che le opere di finitura e di impiantistica di un edificio non hanno certo la durata delle opere relative alla struttura portante, alle coperture ed agli altri apprestamenti cui si è fatto menzione dianzi.

In altri termini alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale: la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Se si vuole mantenere il reddito dell'immobile ad un livello adeguato a quello del mercato occorre allora procedere alla sostituzione delle opere edilizie considerate superate con una operazione che normalmente va sotto la denominazione di "*ristrutturazione*", ma a ben vedere non si tratta di vera e propria ristrutturazione (rifacimento della struttura), bensì semplicemente di opere di manutenzione straordinaria, di restauro, o di adeguamento delle finiture ed impianti alle esigenze del mercato.

È esperienza comune che edifici ad abitazione costruiti nell'immediato dopoguerra siano oggi considerati, dalla maggior parte degli utenti, "*superati*".

In un appartamento ad abitazione di 50 anni emerge immediatamente che sono da sostituire apparecchi sanitari, serramenti interni ed esterni, pavimenti, è necessario adeguare l'impianto elettrico ed in certi casi quelli di riscaldamento ed idraulico.

Sono da sostituire i rivestimenti e sono comunque ritenute opportune altre opere minori che la comune esperienza consente di individuare. Il costo di tali opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento è – di regola – notevolmente superiore a quello che si dovrebbe sostenere per le stesse opere se si stesse costruendo l'edificio perché mentre in sede di edificazione esiste un cantiere con attrezzature idonee per il sollevamento dei materiali (che vengono acquistati in grossi quantitativi conseguendo le cosiddette economie di scala) nonché il coordinamento e l'organizzazione della manodopera e dei fattori produttivi che consente di razionalizzare il lavoro, quando si opera in una sola unità immobiliare il costo degli interventi aumenta notevolmente per i piccoli quantitativi di materiali che sono necessari, per le complicazioni che sorgono per gli approvvigionamenti, la salita e la discesa dei materiali, la necessità di coordinamento fra diversi specialisti (idraulici, elettricisti, falegnami, pavimentisti, ecc.) e per tutte le irrazionalità che un piccolo intervento comporta rispetto ad un cantiere che ha per oggetto la costruzione di un edificio di normale consistenza, cioè di 10.000–15.000 mc.

A ciò consegue che il costo delle opere di adeguamento e di manutenzione straordinaria è per lo meno del 50% superiore a quello che verrebbe sopportato per le stesse opere in sede di iniziale costruzione di un edificio e che si reperisce nei listini dei prezzi delle opere edili e nelle pubblicazioni specializzate.

Si aggiungano poi il costo dei professionisti, la necessità di istituire pur sempre le pratiche comunali di autorizzazione, ecc. per cui non si è lontani dal vero se si sostiene che il costo economico-tecnico di tali interventi di adeguamento (comprendendo cioè interessi passivi e profitti) può raggiungere livelli anche del 60–70% superiori rispetto ai costi di normale costruzione degli edifici.

In generale il deprezzamento è il risultato della combinazione dei seguenti fattori:

- a. deterioramento fisico
- b. obsolescenza funzionale

11.1. Deterioramento fisico

È la quota di deprezzamento del bene immobile, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture, e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (*vetustà*).

Si tratta di un deterioramento che può essere ridotto con interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di importo inferiore all'incremento del valore del bene che ne deriva, ovvero di un deterioramento la cui eliminazione comporta costo di intervento superiori all'incremento del valore apportato.

La corretta metodologia da adottare per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico dell'immobile è quella della scomposizione che calcola il deprezzamento relativo a ciascuna categoria o componente dell'immobile applicando la formula proposta dell'Unione europea degli esperti Contabili (*UEEC*).

La determinazione del deprezzamento dovrà essere effettuata attraverso i seguenti passi operativi:

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio;
- determinazione del deprezzamento fisico di tutte le categorie individuate.

Per gli immobili in oggetto, si individuano le seguenti classi di componenti:

- componenti di lungo consumo dell'immobile, che hanno vita utile, ma che una volta deteriorati non sono recuperabili (*fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, murature, tamponamenti.... ecc.*);

- componenti di medio consumo dell'immobile, che hanno una vita utile di media durata e una volta danneggiati devono essere rimpiazzati (*impianti tecnologici, tubazioni, fognature.... ecc.*);
- componenti di rapido consumo dell'immobile, che hanno una vita utile di breve durata al termine della quale vanno sostituiti (*opere di finitura come pavimenti, rivestimenti, intonaci, pitture murali, ecc.*).

11.2. Obsolescenza funzionale

È la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei nuovi utilizzatori.

Nella pratica estimale si reperiscono frequentemente casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, perché non ammalorati e pienamente funzionanti o comunque idonei all'uso per il quale vennero costruiti, non sono più accettati dal mercato perché considerati superati concettualmente e/o superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

Tale obsolescenza riguarda in particolare le finiture di un immobile ed i relativi impianti e, salvo casi rarissimi, ne sono quindi escluse le strutture, le coperture, le opere esterne ed in genere le parti comuni di un fabbricato (ma anche in questo caso esistono le eccezioni, come per esempio per gli impianti di elevazione);

Tale deprezzamento è valutato:

- come costo di adeguamento, per l'obsolescenza funzionale che può essere ridotta con interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di importo inferiore all'incremento del valore del bene che ne deriva;
- per confronto tra i prezzi di beni simili, con e senza una determinata obsolescenza funzionale;
- per capitalizzazione dei maggiori costi o dei mancati redditi che l'obsolescenza funzionale determina.

11.3. Calcolo deprezzamento

Con ragionevole approssimazione, l'Agenzia del Territorio – Direzione centrale, nella Circolare n. 6 del 30.11.2012 prot. n. 61331 – afferma che la vita utile delle specifiche componenti di un edificio può considerarsi compresa tra:

- 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva)
- 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più è complesso l'impianto e più rapida è l'obsolescenza tecnica e funzionale).

La durata della vita utile è da intendersi come il numero di anni al termine dei quali ciascuna categoria necessita di un integrale rifacimento o, nel caso di strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino.

Nel caso di un edificio civile/uffici da 35 anni di vita utile, la percentuale di deprezzamento per deterioramento fisico ed obsolescenza funzionale si fissa convenzionalmente come segue:

Categoria opere	Strutture	Finiture	Impianto Elettrico e Illuminaz.	Impianto idrico e scarico	Impianto condizion. e riscaldam.	Impianto ascensore
Vita Utile anni	100	40	25	25	20	15

L'incidenza percentuale delle categorie costruttive degli immobili adibiti a abitazione può essere così riassunta:

INCIDENZA PER CATEGORIE DI OPERE		
Strutture	Finiture	Impianti
50 %	25 %	25 %

Per vetustà di un immobile si intende il degrado **D** derivante dall'epoca di costruzione o dalla sua ultima ristrutturazione ed in estimo è calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$Ve = \left[(A+20)^2 : 140 - 2,86 \right] \times i$$

in cui:

$$A = t/n * 100$$

dove

t = età della categoria di opere del fabbricato (intesa come età tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione)

n = vita utile economica della categoria di opere del fabbricato (vita intesa come numero di anni tra la costruzione ed il deperimento totale, cioè come tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore)

i = incidenza percentuale del costo della categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

Categoria	Formula	Vita Utile n (anni)	Età Apparente t (anni)	Incidenza Categoria i (%)	Vetustà D (%)
Strutture	$D = (A+20)^2 : 140 - 2,86 \times i$	100		50	
Finiture	$D = (A+20)^2 : 140 - 2,86 \times i$	40		25	

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

Per calcolare l'obsolescenza **O** della categoria IMPIANTI, la percentuale di riduzione del valore di investimento è calcolata facendo il rapporto tra l'età apparente **t** dell'impianto e la vita utile **vu** dello stesso secondo l'espressione:

$$O = \frac{vu}{t}$$

in cui:

vu= vita utile dell'impianto

t = età apparente

Nella colonna ETA' APPARENTE della seguente tabella andranno riportati gli anni di vita degli impianti tecnologici:

Categoria	Vita Utile vu (anni)	Età Apparente t (anni)	Obsolescenza O= vu/t (%)
Impianto idrico e scarico			
Impianto elettrico e Impianto illuminazione			
Impianto condizionamento Impianto riscaldamento			

12. Valutazione dei beni

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

12.1. Comune di Macerata, Via Roma, 91-93/a-93/b-95/a-97-97/a

Per le motivazioni e i criteri esposti al paragrafo 9 – **Criteri e metodologie estimative**, nella tabella che segue vengono esposti i valori OMI delle zone omogenee ove ricadono i beni oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione risalente all'ultimo semestre disponibile e cioè al 1° semestre 2022.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **MACERATA**

Comune: **MACERATA**

Fascia/zona: **Semicentrale/RIONI: COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S. GROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE: MARTIRI LIBERTA', ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA**

Codice zona: **C3**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	5	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2300	L	6	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	3,5	6	L
Box	Normale	500	730	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	900	1400	L	3,5	5	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni




CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: MACERATA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONI: COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S. CROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE: MARTIRI LIBERTÀ, ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA

Codice zona: C3

Microzona: 2

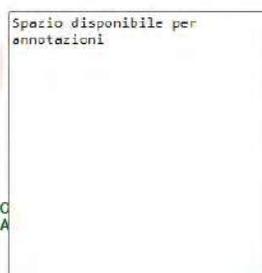
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1450	2550	L	9	14	L
Negozi	Normale	700	1400	L	4.5	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- 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
- 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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

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.

Secondo quanto riportato nel paragrafo **6. Consistenza**, vengono omogeneizzate le superfici e adeguatamente computate le caratteristiche intrinseche di ogni immobile in particolare la destinazione, il piano e l'esposizione secondo la tabella dei coefficienti sotto riportati

IMMOBILE	n. civico	DESTINAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		SUPERFICIE CATASTALE mq	Coeff. destinazione	Coeff. piano	Coeff. esposizione	TOTALE COEFFICIENTI
									u.m	mq/vani					
Comune di MACERATA Via Roma	97	Magazzino	66	134	13	1	C/2	4	mq	140	160	0,5	0,95	0,9	0,4275
	97	Abitazione	66	134	14	2-3	A/3	4	vani	7	164	0,9	1	0,9	0,81
	91-93/a-93/b	Grande negozio	66	134	15	T	D/8			275,84		0,3	0,85	0,9	0,2295
	95/a-97/a	Magazzino	66	134	16	T	C/2	6	mq	137	157	0,3	0,85	0,9	0,2295
	93	Abitazione	66	134	11	1-2-3	A/4	3	vani	6,5	119	0,85	0,5	0,8	0,34
	93-95	Abitazione	66	134	12	1-2-3	A/4	3	vani	9,5	182	0,85	0,5	0,8	0,34
	TOTALE SUPERFICIE CATASTALE mq											782			

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare ed il loro possibile apprezzamento dal mercato in questo delicato momento storico, si ritiene dover assumere i seguenti valori OMI:

Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Valore OMI	Descrizione valore
66	134	13	C2	730,00 €/mq	Valore massimo per BOX in stato conservativo NORMALE
66	134	14	A3	1.225,00 €/mq	Valore medio per ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo NORMALE
66	134	15	D8	1.050,00 €/mq	Valore medio per NEGOZI in stato conservativo NORMALE
66	134	16	C2	615,00 €/mq	Valore medio per BOX in stato conservazione NORMALE
66	134	11	A4	750,00 €/mq	Valore medio per ABITAZIONE TIPO ECONOMICO in stato conservativo NORMALE
66	134	12	A4	750,00 €/mq	Valore medio per ABITAZIONE TIPO ECONOMICO in stato conservativo NORMALE

Moltiplicando detti importi unitari per le superfici commerciali/catastali ed i coefficienti di omogeneizzazione si ottengono i valori degli immobili che, nel caso in specie, vengono ridotti del 50% in base a diffusi criteri estimali e nel caso di specifici provvedimenti amministrativi delle Autorità (*ordinanze sindacali o dirigenziali ecc.*). Con Ordinanza del Sindaco di Macerata n. 667 del 26.10.2017 è stata dichiarata l'inagibilità e lo sgombero dell'edificio distinto al Foglio 66

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

particella 134 sub 11-12-13-14-15-16 in seguito agli eventi sismici del 24.08.2016. Da quanto anzi detto derivano i seguenti valori:

SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. destinazione	Coeff. piano	Coeff. esposizione	TOTALE COEFFICIENTI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	Detrazione del 50% per inagibilità
mq					€/mq	€	€
160	0,5	0,95	0,9	0,4275	730,00 €	49.932,00 €	24.966,00 €
164	0,9	1	0,9	0,81	1.225,00 €	162.729,00 €	81.364,50 €
	0,3	0,85	0,9	0,2295	1.050,00 €	66.470,54 €	33.235,27 €
157	0,3	0,85	0,9	0,2295	615,00 €	22.159,37 €	11.079,69 €
119	0,85	0,5	0,8	0,34	750,00 €	30.345,00 €	15.172,50 €
182	0,85	0,5	0,8	0,34	750,00 €	46.410,00 €	23.205,00 €
782					TOTALE FABBRICATI	378.045,92 €	189.022,96 €

12.2. Comune di Porto Recanati, Via Pergolesi, 19

Per le motivazioni e i criteri esposti al paragrafo 9 – **Criteri e metodologie estimative**, nella tabella che segue vengono esposti i valori OMI delle zone omogenee ove ricadono i beni oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione risalente all'ultimo semestre disponibile e cioè al 1^ semestre 2022:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **MACERATA**

Comune: **PORTO RECANATI**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO AD OVEST DI CORSO MATTEOTTI, VIA PASTRENGO E VIALE EUROPA, FINO ALLA LINEA FERROVIARIA**

Codice zona: **B2**

Microzona: **1**

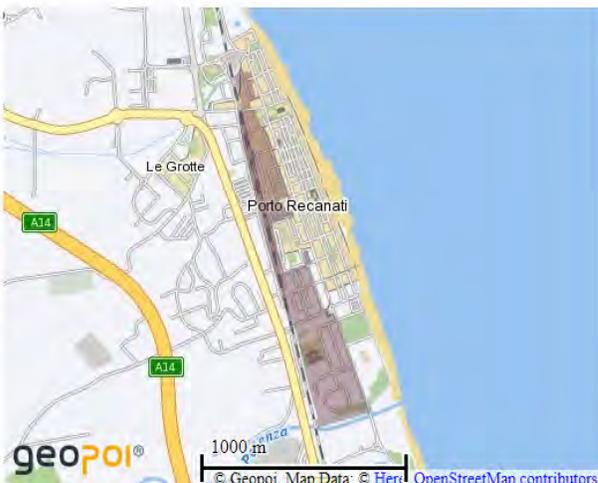
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	5,1	8,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	2150	3300	L	7,1	11	L
Box	Normale	1050	1450	L	3,9	6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare ed il loro possibile apprezzamento dal mercato in questo delicato momento storico, si ritiene dover assumere i seguenti valori OMI:

Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Valore OMI	Descrizione valore
12	558	18	C6	1.050,00 €/mq	Val. minimo per BOX in stato conservativo NORMALE
12	558	9	A3	1.650,00 €/mq	Val. medio per ABITAZ.CIVILI in stato conservativo NORMALE

Moltiplicando detto importo unitario per le superfici commerciali/catastali ed i coefficienti di omogeneizzazione, si ottiene il valore dell'immobile:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. destinazione	Coeff. piano	Coeff. esposizione	TOTALE COEFFICIENTI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
mq					€/mq	€
87	0,5	0,95	0,9	0,4275	1.050,00 €	39.052,13 €
132	0,9	1	0,97	0,873	1.650,00 €	190.139,40 €
219					TOTALE FABBRICATI	229.191,53 €

Integrando il valore della tabella di cui sopra con il calcolo delle percentuali di riduzione, relative alla vetustà e all'obsolescenza dell'immobile determinandone un'età di circa 42 anni, si ottiene:

DEPREZZAMENTO e OBSOLESCENZA	Età	Vita utile	A= t/n	Perc.Incidenza	% Deprezzamento
quota strutture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	42	100	50,00%	26,03
quota finiture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	42	40	25,00%	26,74
quota impianti	A=t/n (%)	42	25	168,00%	42,00

Da cui

VALORE TOTALE	DEPREZZAMENTO e OBSOLESCENZA				TOTALI GENERALI
	€	quota strutture	quota finiture	quota impianti	TOTALE DEPREZZAMENTO
39.052,13 €	5.082,08 €	2.610,84 €	4.100,47 €	11.793,39 €	27.258,73 €
190.139,40 €	24.743,93 €	12.711,84 €	19.964,64 €	57.420,40 €	132.719,00 €
229.191,53 €	29.826,00 €	15.322,68 €	24.065,11 €	69.213,79 €	159.977,73 €
				TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI	159.977,73 €

12.3. Comune di Porto Recanati, Via A. Vespucci, 37

Per le motivazioni e i criteri esposti al paragrafo 9 – **Criteri e metodologie estimative**, nella tabella che segue vengono esposti i valori OMI delle zone omogenee ove ricadono i beni oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione risalente all'ultimo semestre disponibile e cioè al 1^ semestre 2022:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: PORTO RECANATI

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA SCOSSICCI

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	5,2	6,8	L
Abitazioni civili	Oltimo	1800	2300	L	7,5	10,5	L
Box	Normale	600	900	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	1800	2500	L	7,5	10,5	L

Stampa

Legenda

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare ed il loro possibile apprezzamento dal mercato in questo delicato momento storico, si ritiene dover assumere i seguenti valori OMI:

Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Valore OMI	Descrizione valore
10	372	4	C6	750,00 €/mq	Val. medio per BOX in stato conservativo NORMALE
10	372	11	A3	1.450,00 €/mq	Val. massimo per ABITAZ.CIVILI in stato conservativo NORMALE

Moltiplicando detto importo unitario per le superfici commerciali/catastali ed i coefficienti di omogeneizzazione, si ottiene il valore dell'immobile:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. destinazione	Coeff. piano	Coeff. esposizione	TOTALE COEFFICIENTI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
mq					€/mq	€
14	0,5	0,95	0,9	0,4275	750,00 €	4.488,75 €
74	0,9	1	0,97	0,873	1.450,00 €	93.672,90 €
88					TOTALE FABBRICATI	98.161,65 €

Integrando il valore della tabella di cui sopra con il calcolo delle percentuali di riduzione, relative alla vetustà e all'obsolescenza dell'immobile determinandone un'età di circa 55 anni, si ottiene:

DEPREZZAMENTO e OBSOLESCENZA	Età	Vita utile	A= t/n	Perc.Incidenza	% Deprezzamento
quota strutture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	55	100	50,00%	38,75
quota finiture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	55	40	25,00%	39,46
quota impianti	A=t/n (%)	55	25	220,00%	55,00

Da cui

VALORE TOTALE	DEPREZZAMENTO e OBSOLESCENZA				TOTALI GENERALI
	quota strutture	quota finiture	quota impianti	TOTALE DEPREZZAMENTO	VALORE AL NETTO DEL DEPREZZAMENTO
4.488,75 €	869,66 €	442,86 €	617,20 €	1.929,72 €	2.559,03 €
93.672,90 €	18.148,46 €	9.241,67 €	12.880,02 €	40.270,15 €	53.402,75 €
98.161,65 €	19.018,12 €	9.684,52 €	13.497,23 €	42.199,87 €	55.961,78 €
				TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI	55.961,78 €

12.4. Comune di Montecassiano, Via Nazionale, 95

Per le motivazioni e i criteri esposti al paragrafo 9 – **Criteri e metodologie estimative**, nella tabella che segue vengono esposti i valori OMI delle zone omogenee ove ricadono i beni oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione risalente all'ultimo semestre disponibile e cioè al 1^ semestre 2022:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECASSIANO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE SAMBUCHETO, VILLA MATTEI, SANTEGIDIO

Codice zona: E1

Microzona: 1

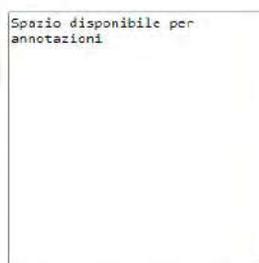
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	830	1200	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1550	L	3,2	4,8	L
Box	Normale	450	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	Normale	920	1150	L	3,4	4,3	L

Stampa

Legenda



Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare ed il loro possibile apprezzamento dal mercato in questo delicato momento storico, si ritiene dover assumere i seguenti valori OMI:

Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Valore OMI	Descrizione valore
30	45	4	A5	830,00 €/mq	Val. massimo per BOX in stato conservativo NORMALE

Moltiplicando detto importo unitario per le superfici commerciali/catastali ed i coefficienti di omogeneizzazione, si ottiene il valore dell'immobile:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. destinazione	Coeff. piano	Coeff. esposizione	TOTALE COEFFICIENTI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
mq					€/mq	€
137	0,9	0,9	0,85	0,6885	830,00 €	78.289,34 €
137					TOTALE FABBRICATI	78.289,34 €

Integrando il valore della tabella di cui sopra con il calcolo delle percentuali di riduzione, relative alla vetustà e all'obsolescenza dell'immobile determinandone un'età di circa 55 anni, si ottiene:

DEPREZZAMENTO e OBSOLESCENZA	Età	Vita utile	A= t/n	Perc.Incidenza	% Deprezzamento
quota strutture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	55	100	50,00%	38,75
quota finiture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	55	40	25,00%	39,46
quota impianti	$A=t/n (\%)$	55	25	220,00%	55,00

Da cui

VALORE TOTALE	DEPREZZAMENTO e OBSOLESCENZA				TOTALI GENERALI
€	quota strutture	quota finiture	quota impianti	TOTALE DEPREZZAMENTO	VALORE AL NETTO DEL DEPREZZAMENTO
78.289,34 €	15.168,00 €	7.723,94 €	10.764,78 €	33.656,72 €	44.632,61 €
78.289,34 €	15.168,00 €	7.723,94 €	10.764,78 €	33.656,72 €	44.632,61 €
			TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI		44.632,61 €

12.5. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Pastificio

Per le motivazioni e i criteri esposti al paragrafo 9 – **Criteri e metodologie estimative**, nella tabella che segue vengono esposti i valori OMI delle zone omogenee ove ricadono i beni oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione risalente all'ultimo semestre disponibile e cioè al 1^ semestre 2022:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECASSIANO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE SAMBUCHEO, VILLA MATTEI, SANTEGIDIO

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	580	890	L	2,7	3,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

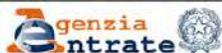
Spazio disponibile per annotazioni



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECASSIANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE ESCLUSE FRAZIONI SAMBUCHETO, VILLA MATTEI

SanTEGIDIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	275	415	L	1	1,6	L
Laboratori	Normale	320	510	L	1,2	1,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECASSIANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE ESCLUSE FRAZIONI SAMBUCHETO, VILLA MATTEI

SanTEGIDIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	370	550	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare ed il loro possibile apprezzamento dal mercato in questo delicato momento storico, si ritiene dover assumere i seguenti valori OMI:

Destinazione	Valore OMI	Descrizione valore
Uffici piano T-1 [^]	680,00 €/mq	Val. MINIMO per UFFICI in stato conservativo NORMALE
laboratorio – PASTIFICIO	415,00 €/mq	Val. medio per LABORATORI in stato conservativo NORMALE
Locali silos	370,00 €/mq	Val. minimo per MAGAZZINI in stato conservativo NORMALE
Locali magazzino	370,00 €/mq	Val. minimo per MAGAZZINI in stato conservativo NORMALE
Cabina elettrica	100,00 €/mq	Valore a mc per nuova costruzione
Piazzali esterno asfaltato e non	8,00 €/mq	Valore minimo a mq di esecuzione asfalti/sottofondi pavimentazioni stradali

Moltiplicando detto importo unitario per le superfici commerciali/catastali, si ottiene il valore dell'immobile:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	MINIMO	MASSIMO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VOLUME	VALORE MERCATO	TOTALE
Uffici piano terra e primo	NORMALE	680,00 €	890,00 €	253,00	0	680,00 €	172.040,00 €
laboratorio - PASTIFICIO	NORMALE	320,00 €	510,00 €	2.100,00	0	415,00 €	871.500,00 €
Locali silos	NORMALE	370,00 €	550,00 €	132,00		370,00 €	48.840,00 €
Locali magazzino	NORMALE	370,00 €	550,00 €	311,00		370,00 €	115.070,00 €
Cabina elettrica	NORMALE	€ 100/mc	0,00 €	0,00	176,18	100,00 €	17.618,00 €
Piazzale esterno asfaltato e non	NORMALE	€ 8,00/mq	€ 10,00/mq	9.120,00	0	8,00 €	72.960,00 €

Integrando il valore della tabella di cui sopra con il calcolo delle percentuali di riduzione, relative alla vetustà e all'obsolescenza dell'immobile determinandone un'età di circa 55 anni, si ottiene:

DEPREZZAMENTO e OBSOLESCENZA							
quota strutture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	60	100			50,00%	44,28
quota finiture	$(A+20)^2 : 140 - 2,86 \times d$	60	30			25,00%	45,00
quota impianti	$A=t/n (\%)$	60	25	240,00%		25,00%	60,00

Da cui:

TOTALE	quota strutture	quota finiture	quota impianti	TOTALE DEPREZZAMENTO	VALORE AL NETTO DEL DEPREZZAMENTO	TIPOLOGIA IMMOBILI
172.040,00 €	38.093,34 €	19.354,19 €	25.806,00 €	83.253,54 €	88.786,46 €	Uffici piano terra e primo
871.500,00 €	192.968,78 €	98.042,19 €	130.725,00 €	421.735,97 €	449.764,03 €	laboratorio - PASTIFICIO
48.840,00 €	10.814,22 €	5.494,41 €	7.326,00 €	23.634,64 €	25.205,36 €	Locali silos
115.070,00 €	25.478,96 €	17.260,50 €	0,00 €	42.739,46 €	72.330,54 €	Locali magazzino
17.618,00 €	3.901,00 €	1.981,99 €	2.642,70 €	8.525,70 €	9.092,30 €	Cabina elettrica
72.960,00 €	16.154,91 €	8.207,87 €	10.944,00 €	35.306,78 €	72.960,00 €	Piazzale esterno asfaltato e non

Da cui consegue che il valore totale del pastificio è di **€718.138,70**

12.6. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Tettoia

Per le motivazioni e i criteri esposti al paragrafo 9 – Criteri e metodologie estimative, in relazione alla valutazione del più probabile valore di mercato della *tettoia aperta*, si conviene che il valore di **150,00 €/mq** possa essere quello più rispondente al mercato edilizio in considerazione che il prezzo di una struttura prefabbricata, secondo le indicazioni di operatori del settore, al netto dei costi relativi alle spese tecniche, iva, imprevisti, allacci, spese di amministrazione e collaudo, si aggira in circa **380,00 €/mq**.

Da ciò ne consegue che:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE A MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE MERCATO
Tettoia	NORMALE	150,00 €	8.245,02	1.236.753,00 €

12.7. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Imp. Fotovoltaico

Per le motivazioni, i criteri e la valutazione del più probabile valore di mercato dell'impianto fotovoltaico, si rimanda al punto 5.6 nel quale il valore determinato è pari a:

TIPOLOGIA	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	VALORE MERCATO
Asset		113.000,00 €
Convenzione		633.000,00 €

Detto impianto è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n.5.100 rilasciato dal Dirigente dell'UTC del Comune di Montecassiano in data 04.03.2011 che ha autorizzato "*l'Ampliamento dell'edificio produttivo esistente con impianto fotovoltaico*".

Dalla Tav. 8, allegata al progetto approvato, si evince che l'impianto fotovoltaico avrebbe occupato il lastrico solare del fabbricato G (*ampliamento dell'opificio*), oltre alle porzioni H (*loggia tettoia*) e I (*pergola per fotovoltaico*).

12.8. Comune di Montecassiano, Loc. S. Egidio – Terreni

I terreni in oggetto sono distinti al Foglio 37 p.lle 469–33–132–151–467–469 della superficie di mq 24.735. In relazione alle caratteristiche del bene in oggetto, si è ritenuto necessario procedere alla valutazione utilizzando il metodo sintetico comparativo. Allo scopo sono stati scelti ricercando terreni agricoli compravenduti nel periodo 2015-2016, situati nel comune di Macerata, ed aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. In particolare sono stati presi a riferimento i seguenti atti di compravendita:

A – Atto di compravendita – Notaio *Lucia Borri* di Macerata del 10/03/2015 rep./racc. 31275/4797

Terreno agricolo situato a Macerata in Contrada Valle, di normale qualità agronomica, irrigabile, giacitura in piano e ben collegato dal punto di vista stradale, coltivato a seminativo irriguo. Superficie complessiva 10.390 m², prezzo di compravendita € 44.950,00 (€/m² 4,33)

B – Atto di compravendita – Notaio Alessandra Cerreto di Corridonia del 25/05/2015 rep./racc. 38435/16842

Terreno agricolo situato a Macerata in Contrada Acquevive, di normale qualità agronomica, irrigabile, giacitura in piano e ben collegato dal punto di vista stradale, coltivato a seminativo irriguo. Superficie complessiva 16.665 m², prezzo di compravendita € 65.000,00 (€/m² 3,90)

C – Atto di compravendita – Notaio Paolo Chessa di Corridonia del 14/07/2016 rep./racc. 214265/31137

Terreno agricolo situato a Macerata nella frazione di Sforzacosta, di normale qualità agronomica, dotato di impianto di irrigazione, giacitura in piano e ben collegato dal punto di vista stradale, coltivato a seminativo. Superficie complessiva 88.790 m², prezzo di compravendita € 284.000,00 (€/m²3,20)

Le caratteristiche apprezzate vengono di seguito sinteticamente descritte:

- **Localizzazione di dettaglio:** fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello dei servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale;
- **Inclinazione e giacitura:** rappresentano un importante parametro soprattutto ai fini dell'utilizzazione agricola. Da questo punto di vista i terreni si distinguono in:
 - pianeggiante <5%
 - bassa modesta >5%<10%
 - media >10% e<20%
 - medio - alta>20% e <35%
 - alta >35% e <50%
 - molto alta >50%
- **Caratteristiche idrologiche:** fa riferimento alla possibilità o potenzialità del terreno ad essere irrigato con fonti idriche naturali;
- **Esposizione:** fa riferimento all'orientamento prevalente del terreno;
- **Opere di sistemazione interna:** tale caratteristica considera l'eventuale rete di scolo, la viabilità interna, la presenza di impianti di irrigazione, recinzioni, ecc.

- **Caratteristiche fisico-chimiche:** tiene conto della particolare natura del terreno, nonché della sua idoneità a essere adibito a scopi agricoli;
- **Conformazione:** tale caratteristica considera la forma più o meno regolare del terreno e la sua eventuale costituzione in uno o più corpi;
- **Classe di consistenza:** tale caratteristica fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili appartenenti a ordine di consistenza differenti;
- **Impianti arborei di pregio:** l'eventuale presenza di essenze di un certo pregio (ulivi, alberi da frutto, querce, ecc.) determinano un valore aggiuntivo al terreno a condizione che non limitino la praticabilità e la lavorabilità dello stesso.

Dal punto di vista operativo si è proceduto all' analisi sintetica dei dati integrata ad interviste ad operatori commerciali della zona.

Dall'analisi di quanto raccolto merge che il più probabile valore di mercato è di € 40.000/Ha da cui:

IMMOBILE	DESTINAZIONE	FOGLIO	P.LLA	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE
							mq
IMMOBILI N.4 - LOC.S.EGIDIO	TERRENO	37	33	AA	Seminativo	1	200
	TERRENO	37		AB	Bosco alto	1	50
	TERRENO	37	132		Seminativo	1	1.190
	TERRENO	37	151		Seminativo Arborato	2	15.520,00
	TERRENO	37	467		Seminativo Arborato	1	4.330,00
	TERRENO	37	469		Seminativo	1	3.445,00
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE mq							24.735,00

Moltiplicando detto importo unitario per le superfici catastali, si ottiene il valore dell'immobile:

SUPERFICIE CATASTALE	R.D.	R.A.	VALORE UNITARIO	VALORE TERRENI	INTESTATARI
mq	€	€	€/Ha	€	
200	1,19	1,45	40.000,00 €	800,00 €	
50	0,05	0,01	40.000,00 €	200,00 €	
1.190	7,07	8,6	40.000,00 €	4.760,00 €	
15.520,00	96,18	96,18	40.000,00 €	62.080,00 €	
4.330,00	30,19	29,07	40.000,00 €	17.320,00 €	
3.445,00	20,46	24,91	40.000,00 €	13.780,00 €	
24.735,00				98.940,00 €	

13. Risposta al quesito

Di seguito di riepilogano i valori del patrimonio immobiliare formalmente intestato alla * ma di fatto rientrato nel patrimonio della società fallita in seguito all'esito favorevole del giudizio di revocatoria ordinaria n. 3664/2016 r.g. Tribunale di Ancona.

Tra gli immobili valutati, oltre a quelli intestati alla * vi sono anche quelli personali intestati ai soci coinvolti nel fallimento al fine di effettuare una verifica del valore del complesso immobiliare suddetto:

Macerata – Via Roma 91–93/a–93/b–95/a–97/a FABBRICATI							
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	1/3	1/3	1/3
Magazzino	66	134	13	24.966,00 €	8.322,00 €	8.322,00 €	8.322,00 €
Abitazione			14	81.364,50 €	27.121,50 €	27.121,50 €	27.121,50 €
Negozi			15	33.235,27 €	11.078,42 €	11.078,42 €	11.078,42 €
Magazzino			16	11.079,69 €	3.693,23 €	3.693,23 €	3.693,23 €
TOTALE				150.645,46 €	50.215,15 €	50.215,15 €	50.215,15 €

La dichiarazione di successione di *, deceduto il 18/03/2014, è stata presentata il 19/02/2015 e registrata al n. 236, Volume 9990. Le volturazioni in catasto non sono state eseguite.

Macerata – Via Roma 93–95 FABBRICATI							
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	3/18	3/18	3/18
Abitazione	66	134	11	15.172,50 €	2.528,75 €	2.528,75 €	2.528,75 €
Abitazione			12	23.205,00 €	3.867,50 €	3.867,50 €	3.867,50 €
TOTALE				38.377,50 €	6.396,25 €	6.396,25 €	6.396,25 €

- La dichiarazione di successione di *, deceduto il 18/03/2014, è stata presentata il 19/02/2015 e registrata al n. 236, Volume 9990. Le volturazioni in catasto non sono state eseguite.
- Successione di *, deceduto il 02/06/2009, UU Sede Macerata (MC) Registrazione Volume 9990 n. 111 registrata in data 04/02/2010 – Voltura n. 3777.2/2010 – Pratica n. MC0064377 in atti da 03/05/2010. Le volturazioni in catasto non sono state inserite correttamente.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

Porto Recanati – Via Pergolesi, 19 FABBRICATI					
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	
Garage	12	558	18	27.258,73 €	2/18 3.028,75 €
TOTALE				27.258,73 €	3.028,75 €

Porto Recanati – Via Pergolesi, 19 FABBRICATI					
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	
Abitazione	12	558	9	132.719,00 €	1/1 132.719,00 €
TOTALE				132.719,00 €	132.719,00 €

Porto Recanati – Via Vespucci, 57 FABBRICATI					
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	
Garage	10	372	4	2.559,03 €	1/2 1.279,51 €
Abitazione			11	53.402,75 €	26.701,38 €
TOTALE				55.961,78 €	27.980,89 €

La dichiarazione di successione di *, deceduto il 18/03/2014, è stata presentata il 19/02/2015 e registrata al n. 236, Volume 9990. Le volturazioni in catasto non sono state eseguite.

Montecassiano – Via Nazionale, 95 FABBRICATI					
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	
Abitazione	30	45	4	44.632,61 €	2/16 5.579,08 €
TOTALE				44.632,61 €	5.579,08 €

La dichiarazione di successione di *, deceduto il 18/03/2014, è stata presentata il 19/02/2015 e registrata al n. 236, Volume 9990. Le volturazioni in catasto non sono state eseguite.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

Montecassiano – Località Sant'Egidio, 8 PASTIFICIO					
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	
Pastificio	37	326	1	645.178,70 €	645.178,70 €
				72.960,00 €	72.960,00 €
TOTALE				718.138,70 €	718.138,70 €

Il compendio immobiliare formalmente intestato alla *è di fatto rientrato nel patrimonio della società fallita in seguito della sentenza n. 1981/2017 pubblicata il 19/12/2017 R.G. n. 3664/2016 Rep. n. 5966/2017 del 19/12/2017 del Tribunale di Ancona. (Allegato 7)

Montecassiano – Località Sant'Egidio, 8 TETTOIA AMPLIAMENTO OPIFICIO					
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	
Tettoia	37	326	3	1.236.753,00 €	1.236.753,00 €
TOTALE				1.236.753,00 €	1.236.753,00 €

Il compendio immobiliare formalmente intestato alla I* è di fatto rientrato nel patrimonio della società fallita in seguito della sentenza n. 1981/2017 pubblicata il 19/12/2017 R.G. n. 3664/2016 Rep. n. 5966/2017 del 19/12/2017 del Tribunale di Ancona. (Allegato 7)

Montecassiano – Località Sant'Egidio, 8 IMPIANTO FOTOVOLTAICO					
Immobile	F.	p.lla	sub	Valore di mercato	
Asset	37	326	4	113.000,00 €	113.000,00 €
Convenzione	37	326	4	633.000,00 €	633.000,00 €
TOTALE				746.000,00 €	746.000,00 €

Il compendio immobiliare formalmente intestato alla *è di fatto rientrato nel patrimonio della società fallita in seguito della sentenza n. 1981/2017 pubblicata il 19/12/2017 R.G. n. 3664/2016 Rep. n. 5966/2017 del 19/12/2017 del Tribunale di Ancona. (Allegato 7)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

Località	Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie catastale	Valore di mercato
Intestazione							
Sant'Egidio	37	33	AA	Seminativo	1	200	800,00 €
	37		AB	Bosco alto	1	50	200,00 €
	37	132		Seminativo	1	1 190	4 760,00 €
	37	151		Seminativo Arborato	2	15 520,00	62 080,00 €
	37	467		Seminativo Arborato	1	4 330,00	17 320,00 €
TERRENI	37	469		Seminativo	1	3 445,00	13 780,00 €
TOTALE						24 735,00 mq	98 940,00 €

Il compendio immobiliare formalmente intestato alla *è di fatto rientrato nel patrimonio della società fallita in seguito della sentenza n. 1981/2017 pubblicata il 19/12/2017 R.G. n. 3664/2016 Rep. n. 5966/2017 del 19/12/2017 del Tribunale di Ancona. (**Allegato 7**)

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, 10.02.2023

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

Elenco Allegati

1. Documentazione fotografica

2. Visure catastali

- 2.1 Visura catastale del 06.10.2022 – immobili intestati a
- 2.2 Visura catastale del 06.10.2022 – immobili intestati a
- 2.3 Visura catastale del 11.10.2022 – immobili intestati a
- 2.4 Visura catastale del 07.10.2022 – immobili intestati a
- 2.5 Visura catastale del 06.10.2022 – immobili intestati a
- 2.6 Visura catastale del 06.10.2022 – immobili intestati a
- 2.7 Estratto del Foglio di mappa catastale – Comune Macerata Foglio 66 particella 134
- 2.8 Estratto del Foglio di mappa catastale – Comune di Porto Recanati Foglio 12 particella 558
- 2.9 Estratto del Foglio di mappa catastale – Comune di Porto Recanati Foglio 10 particella 372
- 2.10 Estratto del Foglio di mappa catastale – Comune Montecassiano Foglio particella 30 p.lle 45
- 2.11 Estratto del Foglio di mappa catastale – Comune Montecassiano Foglio particella 37 p.lle 326–132–151–33–467–469

3. Visure ipotecarie

3.1 Elenco sintetico delle formalità

- 3.2 Visura ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE di SRL rep.n.17355 – raccolta n.10321
CONFERIMENTO IN SOCIETA'
- 3.3 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE di SRL rep.n.17355 – raccolta n.10321
- 3.4 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 5442 Registro Generale 7336 -
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 6713/2015 del 04/06/2015 DOMANDA
GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -Immobili siti in
MONTECASSIANO (MC)
- 3.5 TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2016 - Registro Particolare 5412 Registro Generale 7551 -
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 1/2016 del 08/06/2016 DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)

3.6 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2016 - Registro Particolare 8339 Registro Generale 1430 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 3664/2016 del 11/08/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)

3.7 TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2017 - Registro Particolare 4716 Registro Generale 6555 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1/2017 del 31/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)

3.8 Elenco sintetico delle formalità

3.9 TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/03/2015 - Registro Particolare 2402 Registro Generale 3217 Pubblico ufficiale MACERATA Repertorio 236/9990 del 20/02/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MACERATA (MC), MONTECASSIANO (MC), PORTO RECANATI (MC)

3.10 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 5442 Registro Generale 7336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 6713/2015 del 04/06/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)

3.11 TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2016 - Registro Particolare 5412 Registro Generale 7551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 1/2016 del 08/06/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)

3.12 ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2016 - Registro Particolare 1276 Registro Generale 8703 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 900/2016 del 27/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA (MC), PORTO RECANATI (MC)

3.13 ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2016 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 8849 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 6640/2015 del 11/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA (MC)

- 3.14 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2016 - Registro Particolare 8339 Registro Generale 11430 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 3664/2016 del 11/08/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)
- 3.15 ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2016 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 13983 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1403 del 03/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA (MC), MONTECASSIANO (MC), PORTO RECANATI (MC)
- 3.16 ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2016 - Registro Particolare 2034 Registro Generale 14146 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1403 del 03/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA (MC), MONTECASSIANO (MC), PORTO RECANATI (MC)
- 3.17 TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2017 - Registro Particolare 4716 Registro Generale 6555 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1/2017 del 31/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)
- 3.18 TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2020 - Registro Particolare 8422 Registro Generale 11378 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DI MACERATA Repertorio 1901 del 11/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MACERATA (MC)
- 3.19 Elenco sintetico delle formalità
- 3.20 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/1981 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 2696 ATTO TRA VIVI - PATTI DI MUTUO
- 3.21 ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/1983 - Registro Particolare 676 Registro Generale 5348 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3.22 Elenco sintetico delle formalità
- 3.23 ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2015 - Registro Particolare 730 Registro Generale 5107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 693 del 10/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO RECANATI (MC)
- 3.24 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 5442 Registro Generale 7336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 6713/2015 del 04/06/2015 DOMANDA

- GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)
- 3.25 TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2016 - Registro Particolare 5412 Registro Generale 7551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 1/2016 del 08/06/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)
- 3.26 ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2016 - Registro Particolare 1276 Registro Generale 8703 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 900/2016 del 27/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA (MC), PORTO RECANATI (MC)
- 3.27 ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2016 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 8849 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 6640/2015 del 11/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA (MC), PORTO RECANATI (MC)
- 3.28 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2016 - Registro Particolare 8339 Registro Generale 11430 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 3664/2016 del 11/08/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)
- 3.29 ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2016 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 13983 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1403 del 03/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA(MC), PORTO RECANATI(MC)
- 3.30 ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2016 - Registro Particolare 2034 Registro Generale 14146 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1403 del 03/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MACERATA (MC), PORTO RECANATI (MC)
- 3.31 TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2017 - Registro Particolare 4716 Registro Generale 6555 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1/2017 del 31/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in MONTECASSIANO (MC)

4. Titoli edilizi

4.1 Comune di Macerata

- 4.1.1 Concessione in sanatoria n.256/2006 del 17.08.2006 rilasciata dal Comune di Macerata al sig. relativa al F.66 p.lla 134 sub 15 per AMPLIAMENTO LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE;
- 4.1.2 Concessione in sanatoria n.257/2006 del 17.08.2006 rilasciata dal Comune di Macerata al sig. relativo al F.66 p.lla 134 sub 11 per REALIZZAZIONE DI LOCALE ACCESSORIO A SERVIZIO DELL'ABITAZIONE SITA AL PIANO PRIMO;
- 4.1.3 Scheda FAST del 11/08/2017 con esito finale: "*edificio non utilizzabile*";
- 4.1.4 Ordinanza sindacale n.667 del 26.10.2017 – Dichiarazione di inagibilità in seguito agli eventi sismici del 24 agosto 2016.

4.2 Comune di Montecassiano

- 4.2.1 Autorizzazione edilizia n. 358 del 29.11.1971 per "*modifica facciate del pastificio*";
- 4.2.2 Concessione edilizia n. 1344 prot. 5.698 del 26.02.1980 relativa all' "*ampliamento di capannone adibito a pastificio*";
- 4.2.3 Concessione edilizia n. 2116 prot. 7.257 del 29.12.1984 relativa a "*costruzione cabina elettrica*";
- 4.2.4 Certificato di Agibilità del 23.04.1986 prat. 1.762 relativa alla "*cabina elettrica*";
- 4.2.5 Concessione edilizia n. 3172 prot. 9532 del 22.02.1993 per "*realizzazione locale silos per farine e sfarinati*";
- 4.2.6 Concessione edilizia n. 3.366 prot. 1.435 del 02.07.1994 per "*variante alla C.E. n. 3172 prot. 9532 del 22.02.1993 per realizzazione locale silos per farine e sfarinati*";
- 4.2.7 Concessione edilizia n. 3377 prot. 3.029 del 04.08.1994 relativa a "*ristrutturazione parziale di opificio*";
- 4.2.8 Domanda di Agibilità presentata in data 17.11.1995 prot. 10963 del 22.11.1995 ai sensi dell'art. 15 comma 1 della L. 183/2011 (*decertificazione*);
- 4.2.9 S.C.I.A. del 08.11.2010 per "*realizzazione piazzale a servizio dell'opificio produttivo*";
- 4.2.10 Permesso di Costruire del 04.03.2011 prat. n. 5.100 per "*realizzazione ampliamento edificio produttivo esistente, denominato Pastificio , con impianto fotovoltaico*";

4.2.11 Schema plano volumetrico – Tav.8

4.3 Comune di Porto Recanati

4.3.1 Nulla osta esecuzione lavori del 16.09.1965

4.3.2 Tavola grafica di progetto

4.3.3 Richiesta di variante edilizia del 30.05.1966

4.3.4 Autorizzazione di abitabilità edificio Via Pergolesi del 16.09.1966

5. Planimetrie catastali

5.1. MACERATA – planimetria – F.66 p.lla 134 sub 11

5.2. MACERATA – planimetria – F.66 p.lla 134 sub 12

5.3. MACERATA – planimetria – F.66 p.lla 134 sub 13

5.4. MACERATA – planimetria – F.66 p.lla 134 sub 14

5.5. MACERATA – planimetria – F.66 p.lla 134 sub 15

5.6. MACERATA – planimetria – F.66 p.lla 134 sub 16

5.7. PORTO RECANATI – planimetria – F.12 p.lla 558 sub 9

5.8. PORTO RECANATI – planimetria – F.12 p.lla 558 sub 18

5.9. PORTO RECANATI – planimetria – F.10 p.lla 372 sub 4

5.10. PORTO RECANATI – planimetria – F.10 p.lla 372 sub 11

5.11. MONTECASSIANO – planimetria – F.30 p.lla 45 sub 4

5.12. MONTECASSIANO – planimetria – F.37 p.lla 239 – Cabina elettrica

5.13. MONTECASSIANO – Elab. Planimetrico p.lla 326 – Pastificio

5.14. MONTECASSIANO – planimetria – F.37 p.lla 326 sub 1

5.15. MONTECASSIANO – planimetria – F.37 p.lla 326 sub 4

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 52/16

- 6. Atto Gentilucci del 24.04.2015**
- 7. Sentenza Tribunale di Ancona n. 1981/2017**
- 8. Espropriazione immobiliare n. 167/2000**