

**STUDIO TECNICO**  
**Ing. Alessandro Annessi**

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010  
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431  
Tel. 0733/203146- Cell.347/3622704 - Fax. 0733/203146  
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

**Tribunale di Macerata (MC)**

# **Relazione Peritale**

**Nuovo Concordato Preventivo n. 01/05 R.G.**

**Debitore:** [REDACTED]

**Commissario liquidatore della procedura concorsuale:** Avv. Romano Carancini

**Giudice:** Dott. PANNAGGI ENRICO

**CTU:** Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 05/06/2024

**IL CTU**  
**Ing. Alessandro Annessi**



**INDICE :**

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;  
Nomina e conferimento incarico;  
Quesiti;  
Risposta ai quesiti;  
Allegati;

**Dati ed estremi del procedimento giudiziario:**

Tipo di procedimento: NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

Numero di ruolo generale: **R.G. 01/05**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Pannaggi Enrico

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Debitore: [REDACTED]

Commissario liquidatore della procedura concorsuale: Avv. Romano Carancini

Data notifica di nomina CTU: 29/04/24

**Nomina e conferimento incarico:**

Lo scrivente Ing. Alessandro Annessi, nato a Macerata il 15/09/1977, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli ingegneri di Macerata al n. B0006 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 173, in data 15/01/2020 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO R.G. 01/2005 – debitore

**Quesito:**

*Si chiede di procedere all'aggiornamento del valore di mercato della part. 339 foglio 28 Comune di Civitanova Marche Santa Maria Apparente di proprietà per 1/1 della società in concordato [REDACTED] in liquidazione da porre in vendita come lotto unico.*

*Si esonera il consulente tecnico dall'eseguire la ricerca sulla provenienza dell'immobile e delle relative iscrizioni ipotecarie nel ventennio.*

*Il consulente tecnico è inoltre esonerato dal richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU Relativo alla particella oggetto di valutazione.*

### Descrizione del bene:

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un appezzamento di terreno (p.Ila 339) di circa 5110mq, avente potenzialità edificatoria (con destinazione ricettiva), subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo.

Il terreno è sito nel Comune di Civitanova Marche (MC) in C.da Santa Maria Apparente, via del Torrione ed è identificato catastalmente al CT del Comune di Civitanova Marche (MC) al Fg.28 P.Ila 339.



Veduta aerea del terreno P.Ila 339



Terreno P.Ila 339

Il terreno si colloca in un'area vicino all'uscita della superstrada Civitanova M. Ovest e vicino al casello autostradale A14 di Civitanova Marche.

Il Terreno (p.lla 339) in oggetto ha una consistenza catastale pari a circa 5110 mq, una forma pressochè rettangolare ed una giacitura pianeggiante.

La Particella 339 di 5110 mq, ricade all'interno della perimetrazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata PN (Progetto Norma) 6.3 "Granaglie" – Unità Minima d'Intervento UMI 6.3.4; Il Piano Attuativo coinvolge anche altre particelle di terreno limitrofe di altrui proprietà; la superficie complessiva del Piano - UMI 6.3.4 è di 59 875mq.

L'UTC di Civitanova Marche, in sede di accesso atti del 22/05/2024, riferisce che ad oggi per l'area in oggetto NON risultano piani attuativi approvati vigenti.

Attualmente sulla particella in oggetto non sono presenti costruzioni; il terreno è utilizzato come terreno agricolo. L'accesso al terreno avviene da via del Torrione.

### Dati attuali di identificazione Catastale:

Dati della richiesta	Comune di CIVITANOVA MARCHE (Codice:C770A)
Catasto Terreni	Sezione CIVITANOVA MARCHE (Provincia di MACERATA) Foglio: 28 Particella: 339

#### INTESTATO

1	Montecosaro in MONTECOSARO (MC)	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------------------	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 07/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	28	339		-	SEMIN IRRIG 2	51 10		Euro 39,59	Euro 32,99	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. MC0053391 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9257.1/2007)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di stadio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO								

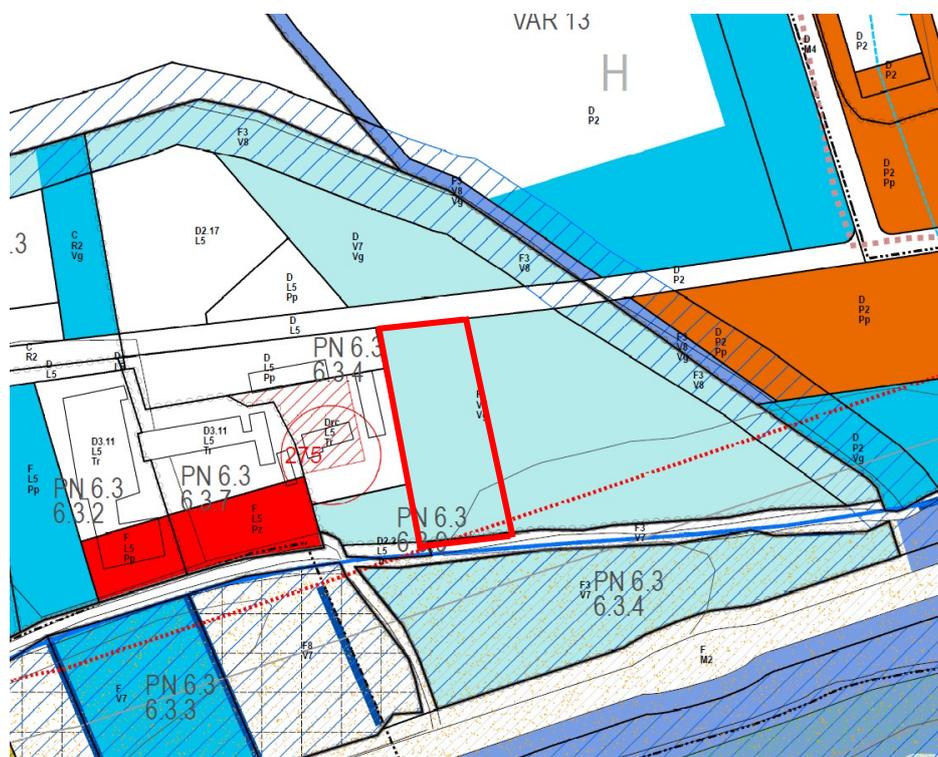


Estratto di mappa catastale

## Dati attuali di identificazione Urbanistica:

Le previsioni del vigente PRG ricomprendono il terreno prevalentemente all'interno di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata.

Nello specifico la p.lla 339 ricade nella maggior parte all'interno del PN (Progetto Norma) 6.3 "Granaglie" di cui all'art. 4.4.6.3 delle NTA – nell'unità minima di intervento UMI 6.3.4, denominata "le attrezzature del parco".



Stralcio PRG

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE - VARIANTE GENERALE AL PRG - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
D.G.P. N. 280 DEL 5.7.2007 (PRESA D'ATTO) – D.C.C. N. 23 DEL 7/5/2008 (ADEGUAMENTO SCRITTO-GRAFICO) E SUCCESSIVI  
AGGIORNAMENTI COME DA ELENCO RIPORTATO IN CALCE

Quadro riassuntivo della UM		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	6.3.4	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
Superficie	59.875				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	6.243	residenziale	-	6.243	0%	100%								
Edifici esistenti:		di cui resid. ERP	0		0%						prato - prato alberato	23.038		
sup. fondiaria	3.354	com.le/direz.le	-	6.243	0%	100%					pavimentato	-		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%					attrezzato	-		
		TOTALE	6.243		100%					19.831	TOTALE	23.038	4.499	2.909

STANDARD DI NORMA	mq. Attrez.				mq. Verde				mq. Parch.				
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	0	mq / abitanti	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		6.243	80 mq / 100sul		4.904					40 mq / 100 mq sul	2.497	40 mq / 100 mq	2.497
Produttivo		0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
								0			2.497		2.497

Art. 4.4.6.3 - Pn 6.3 Granaglie - Obiettivi del Progetto : Obiettivo del progetto è la riorganizzazione ed il completamento di un'area occupata da insediamenti sparsi non pianificati, e destinati a funzioni diversificate. Strada di accesso e organizzatrice degli spazi di progetto è via del Torrione, strada caratterizzata da una mixité funzionale di tipo residenziale e produttivo; l'area di progetto si configura come cerniera tra l'edificato di Santa Maria Apparente ed il parco del Chienti, termine naturale dell'insediamento. Nello stesso tempo l'area diventa il luogo delle attrezzature per il quartiere ed il giusto tramite per il parco del Chienti.

Il progetto del piano prevede la realizzazione della strada di collegamento via del Torrione-via Einaudi: a nord e in parte a sud della stessa. Si prevede la demolizione di alcune strutture attualmente presenti, la realizzazione di un parcheggio pubblico, il risanamento conservativo dell'edificio esistente a fini ricettivi e l'edificazione di una nuova struttura ricettiva.

Le prescrizioni del progetto prevedono la realizzazione di una nuova viabilità carrabile a servizio dell'edificazione di progetto e di collegamento tra via del Torrione e l'area Tecnico Distributiva; realizzazione di parcheggi pubblici in corrispondenza della viabilità principale; localizzazione di aree a verde pubblico in prossimità del fosso nel rispetto degli ambiti di tutela e in corrispondenza del "Vallato". L'ambito a verde pubblico compreso tra i due corsi d'acqua dovrà garantire la permeabilità dei suoli ed un idonea piantumazione.

In minima parte la p.lla 339 ricade anche in zona omogenea F di cui all'art. 4.3.6 delle NTA, così come definite dal D.M. n. 1444/68, individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle NTA e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "*Le connessioni territoriali esterne*" di cui all'art. 4.2.5.17 delle NTA.

Inoltre l'area ricade nella categoria del patrimonio storico-culturale; in minima parte in "*ambiti di tutele annessi alle strade panoramiche art. 43 delle NTA*" del PPAR.

L'area è interessata dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del PTC (Piane Alluvionali, Aree soggette ad esondazione per piene eccezionali, Aree soggette con maggior frequenza ad esondazione, aree coltivate di valle e varchi fluviali); in parte l'area è interessata dal vincolo paesaggistico.

L'area è inoltre inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di interesse nazionale del basso bacino del Chienti.

Si chiarisce che, oltre alla particella 339 oggetto della presente valutazione, Il Piano Attuativo coinvolge anche altre particelle di terreno limitrofe di altrui proprietà; la superficie complessiva dell'UMI 6.3.4 è di 59 875mq.

Lo scrivente tecnico, nell'espletamento del proprio incarico, è stato esonerato dal richiedere per la p.lla 339 in questione il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

L'UTC di Civitanova Marche riferisce che ad oggi per l'area in oggetto NON risultano piani attuativi approvati vigenti.

## Stima del Valore di Mercato:

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato per determinare il più probabile Valore di Mercato dell'immobile in oggetto fa riferimento sia al metodo "Sintetico Comparativo" e sia ai dati di cui alla Delibera di Consiglio del Comune di Civitanova Marche n. 19 del 29/03/2019.

Con il metodo sintetico comparativo, per mezzo di un'analisi del mercato immobiliare locale di terreni simili per caratteristiche, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita si arriva a determinare il valore ordinario unitario dell'immobile, mentre con i dati di cui alla Delibera C.C. n.19 si arriva a determinare il valore delle aree edificabili ai fini IMU.

La valutazione tiene conto del fatto che per il lotto di terreno in questione, ad oggi, così come riferito dall'UTC di Civitanova Marche, NON risultano piani attuativi approvati vigenti; in merito anche le stesse tabelle di cui alla D.C.C. n.19/2019, per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU per le quali NON sia stato ancora approvato il piano attuativo, prevedono un coefficiente di ragguglio (in riduzione del valore) pari all'80%.

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra riportato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' terreno in oggetto, si arriva a determinare un Valore Unitario pari a € 15.00 /mq.

<b>LOTTO UNICO</b>								
<b>Terreno in Civitanova Marche</b>								
<b>Id. Catastale CT</b>		<b>Destinazione</b>	<b>Giacitura</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Parametro Correttivo %</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore Unitario €/mq</b>	<b>Valore €</b>
<b>Fg. 28</b>	<b>P.IIa 339</b>	Terreno con Potenzialità Edificatoria prevalentemente ricadente nella <b>UMI 6.3.4</b> (edificabilità subordinata all'approvazione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata di cui la p.IIa 339 è parte)	pianeggiante	5110	100%	5 110,0	15,00 €	76 650,00 €
Sommano valore complessivo =								76 650,00 €
<b>Valore di mercato (arrotondato) =</b>								<b>75 000,00 €</b>

Il valore di Mercato del Terreno identificato catastalmente al CT del Comune di Civitanova Marche (MC) al Fg.28 P.IIa 339 è stimato pari a € 75 000.00 (diconsi Euro settantacinquemila /00).

Macerata, li 05/06/2024

IL TECNICO  
Ing. Alessandro Annessi



**Allegati:** Documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica catastale);