

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
ing. enrico scoppa – ing. ilaria scoppa

**TRIBUNALE DI MACERATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**n. 206/2019**

**UBICAZIONE IMMOBILI:** Via Po, 297  
Macerata (MC)

**RELAZIONE D'UFFICIO**

**IL C.T.U.**  
**(ing. Iliaria Scoppa)**

**PROGETTAZIONE / CALCOLO / CONSULENZA**

62014 corridonia (mc) -via dell'Industria,233-tel.e fax 0733/281862- part.iva 01597710431



Il Giudice Esecutivo Dott. Jonata Tellarini con provvedimento del 14 Maggio 2019 nominava la sottoscritta quale CTU relativamente alla procedura esecutiva n. 206/2018 affidandole l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni oggetto di esecuzione previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni stessi. La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento in forma telematica.

Il Giudice esecutivo concedeva termine per la presentazione della relazione scritta fino al giorno 14 Settembre 2019. La scrivente ha richiesto una proroga fino al 04/10/2019 per completare le operazioni di sopralluogo presso i luoghi oggetto della presente.

Quanto dovrà risultare dalla presente relazione di stima è indicato nel verbale di giuramento che si riporta in **Allegato 1**.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

La scrivente CTU al fine di rispondere esaurientemente ai questi proposti dal Giudice ha preliminarmente verificato i documenti catastali e quelli a disposizione in atti al fine di identificare i beni oggetto della procedura esecutiva n. 206/2018 per la quale il creditore procedente è la

. mentre il debitore esecutato è

Da quanto emerso dalle visure catastali ed ipotecarie, dalla certificazione notarile in atti e dal sopralluogo effettuato, oggetto della presente relazione sono:

- 1- Immobile sito nel Comune di Macerata (MC) in Via Po,297 distinto nel N.C.E.U. al foglio 97 – part. 39 – sub 5 (ex sub 3) – categoria D/8 –Piano Terra e primo — rendita € 39.922,00.

Si tratta di un immobile a destinazione commerciale (la categoria D/8 si riferisce a Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) di proprietà della

- 2- Immobile sito nel Comune di Macerata (MC) in Via Po,297 distinto nel N.C.E.U. al foglio 97 – part. 39 – sub 4– categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 111.00 mq (totale escluse aree scoperte 107.00 mq) – Piano Terra – rendita € 524.20 a destinazione residenziale, di proprietà dell



Per procedere alla valutazione nonché alla risposta dei quesiti proposti, si ritiene opportuno precisare che alla luce dello stato dei luoghi, delle loro caratteristiche, i beni oggetto della presente sono riconducibili ad un lotto unico, identificato per facilitare la lettura con LOTTO 1.

## **LOTTO 1**

Il lotto in oggetto è costituito dai seguenti immobili:

- 1- Immobile sito nel Comune di Macerata (MC) in Via Po,297 distinto nel N.C.E.U. al foglio 97 – part. 39 – sub 5 (ex sub 3) – categoria D/8 –Piano Terra e primo — rendita € 39.922,00.

Si tratta di un immobile a destinazione commerciale (la categoria D/8 si riferisce a Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) di proprietà della

- 2- Immobile sito nel Comune di Macerata (MC) in Via Po,297 distinto nel N.C.E.U. al foglio 97 – part. 39 – sub 4– categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 111.00 mq (totale escluse aree scoperte 107.00 mq) – Piano Terra – rendita € 524.20 a destinazione residenziale, di proprietà della

Si ritiene opportuno considerare i due subalterni come lotto unico in quanto il subalterno 4, nelle righe precedenti indicato con il numero 2 non è altro che l'abitazione del custode dell'immobile indicato con il numero 1 e non vi è alcuna separazione esterna di accesso e/o corte. E' unicamente presente una rete in ferro de delimita sul posto la corte riservata all'abitazione (sub 4). Essi quindi non sono considerabili lotti indipendenti.

In **Allegato 2** si riporta la documentazione catastale degli immobili del LOTTO 1: visure, planimetrie e estratto di mappa.

Il LOTTO 1 si trova nel Comune di Macerata, frazione di Piediripa, in Via Po, 297, a circa 6.0 Km dal centro di Macerata e a circa 5 Km dall'uscita Corridonia Sud dalla Strada Statale 77 Val di Chienti.





L'accesso carrabile e pedonale al lotto avviene da Via Po, in particolare dall'incrocio con la Strada Provinciale SP 485, nel primo cancello in ferro sulla sinistra per chi arriva dal suddetto incrocio.

Trattandosi di due subalterni si passa ora alla loro singola descrizione.

Il sub 4 come sopra indicato è un'abitazione riservata al custode e attualmente abitata dalla stessa. Si tratta di un prefabbricato che si sviluppa completamente al piano terra con ingresso esterno da una piccola area di corte che è stata delimitata rispetto alla complessiva corte esterna (sub 6) comune a tutti i subalterni (sub 4 e 5), ma solamente sul posto non catastalmente con una semplicissima rete in metallo con accesso pedonale dal resto della corte comune. E' inoltre presente un piccolo porticato esterno.

Lo stato dei luoghi si può considerare comunque conforme catastalmente perché la rete installata sarebbe immediatamente eliminabile senza pregiudicare in alcun modo né la fruibilità dell'immobile né l'area esterna quindi lo stato dei luoghi reso facilmente tale a quello riportato nell'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. La realizzazione di tale struttura risale agli anni '70 da quanto emerso in sede di sopralluogo e da colloquio con la signora che abita l'appartamento, attualmente custode dell'area.

Entrando nell'abitazione ci si trova in un piccolo ingresso che, alla destra di chi entra, porta al soggiorno collegato con un cucinino di modeste dimensioni mentre di fronte è presente una stanza attualmente utilizzata come deposito.

Alla sinistra dell'ingresso è invece presente un corridoio al quale si accede attraverso una porta che conduce alla zona notte dove sono presenti partendo dalla destra di chi accede, un bagno e e altre tre stanze di cui una utilizzata come camera da letto.

Lo stato dei luoghi risulta piuttosto precario: la porta di ingresso è una semplice porta in ferro e vetro, gli infissi sono in ferro di vecchia fattura, il pavimento è in scarse condizioni così come i divisori interni.

Sono presenti l'impianto idrico e l'impianto elettrico risalenti al momento della realizzazione dell'opera e quindi da verificare completamente, almeno per quanto riguarda quello elettrico, mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento. Per garantire il calore nel periodo invernale infatti, è presente solamente una stufa a pellet posizionata nell'angolo del soggiorno.

Passando ora alla descrizione del sub 5 va subito detto che non si tratta di un unico immobile ma di un complesso di fabbricati che per meglio descrivere si indicheranno come



riportato nell'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Macerata, che si riporta in allegato 2.

Nello specifico sono presenti:

- n. 7 immobili indicati con le lettere A – B – C – D – E – F – G – N;
- n. 1 immobile senza alcuna tamponatura esterna indicato con la lettera N;
- n. 3 tettoie in ferro, indicate con le lettere I – L – M;
- n. 1 piccolo box in prossimità della pesa a terra, indicato con la lettera H.

Trattando ora i 7 (sette) immobili va detto che dal sopralluogo è emerso che si tratta nel complesso di fabbricati risalenti agli anni '70, oggi destinati al mercato ortofrutticolo che si svolge quotidianamente dalle prime ore del mattino e nelle giornate di giovedì anche nel pomeriggio.

Nello specifico, gli immobili indicati con le lettere A – B e C sono stati realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato e copertura ricoperta da guaina catramata, con una zona porticata sul lato sud, utile allo svolgimento delle operazioni di carico e scarico merci nonché dello svolgimento del mercato stesso. Infatti i tre immobili presentano una suddivisione in box, anche essa finalizzata ad un miglior svolgimento dell'attività svolta, con accessi sia carrabili con serrande metalliche, che pedonali con porte in plastica. Le finestre sono a nastro e nella parte alta dell'edificio sono in ferro.

Per correttezza, va aggiunto che nella parte terminale delle tettoie in tutti e tre gli immobili è presente una ulteriore tettoia di lunghezza pari a quella del fabbricato ma di modesta larghezza in ferro con copertura in pannelli ondulati. Inoltre all'interno dei box sono presenti dei muri divisorii non a tutta altezza. Sia le tettoie che i divisorii appena descritti non sono presenti nelle planimetrie catastali ma gli immobili si ritengono comunque conformi catastalmente in quanto le tettoie, per come sono state realizzate, bullonate all'immobile, e per le loro dimensioni sono facilmente rimovibili e soprattutto non determinano volumetrie in più che potrebbero configurare un abuso edilizio.

Gli immobili sono tutt'ora utilizzati ma lo stato di conservazione risulta piuttosto degradato nel senso che sono immobili in cui i segni del tempo e soprattutto di pochissima manutenzione sono facilmente visibili. I box interni invece risultano in una condizione leggermente migliore o quantomeno denotano una seppur piccola manutenzione nel tempo, come la tinteggiatura che risulta piuttosto recente.

L'impianto presente è unicamente quello elettrico ma ovviamente risalente al momento della realizzazione dell'opera, quindi piuttosto vetusto.





L'immobile indicato con la lettera D è stato concepito, così come i tre fabbricati appena descritti per lo svolgimento del mercato, quindi con una divisione in box e con una parte porticata sul davanti ma si differenzia da essi per la struttura che in questo caso risulta in blocchi in calcestruzzo con un rivestimento che per la maggior parte della superficie risulta staccato e che mostra la presenza di un materiale di riempimento che per quanto visibile, sembra essere stato realizzato con trucioli pressati di paglia/legno trattati, di colore bianco. Anche in questo immobile è presente unicamente l'impianto elettrico.

Anche questo immobile si presenta nel medesimo stato di conservazione dei precedenti con il solaio del portico addirittura allo stato grezzo ma all'interno i box risultano come gli altri, tinteggiati recentemente.

L'immobile indicato con la lettera E è invece destinato a deposito e al suo interno sono presenti n. 6 celle frigorifere, attualmente funzionanti, di grandi dimensioni, due uffici e due servizi igienici. Sempre del fabbricato fanno parte anche due locali tecnici per i motori delle celle frigorifere con accesso esterno.

Anche questo edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato ma presenta, nella parte a deposito un controsoffitto in pannelli contenente amianto.

Gli accessi esterni sono tutti di dimensioni pari o superiori ai 4.00 m ovviamente utili allo svolgimento dell'attività, in ferro con alcune parti vetrate, mentre le porte interne sono in legno. L'unico impianto presente è quello elettrico.

L'immobile risulta in uno stato di conservazione piuttosto precario, bisognoso di una manutenzione straordinaria approfondita sia dal punto di vista delle finiture, come la bonifica del controsoffitto in amianto sia dell'impiantistica; non si nota una manutenzione all'impianto elettrico recente.

Passando invece agli immobili F e G essi sono i due fabbricati che delimitano l'ingresso principale di tutta l'area destinata al mercato. In particolare l'immobile F, alla sinistra di chi accede dal cancello carrabile in ferro, è destinato ad uffici mentre l'immobile G, a destra, ospita ora nella parte più vicina al cancello un piccolo bar, tutt'ora aperto, mentre nella parte opposta sono presenti dei servizi igienici.

Si tratta anche in questo caso di immobili con struttura prefabbricata risalente agli anni '70 con copertura piana sulla quale si nota la presenza della guaina catramata, finiture di scarso livello, tipiche dell'epoca di realizzazione e con scarsi segni di ristrutturazione nel tempo, così come gli infissi e le porte di accesso, anche in questo caso in ferro.



L'immobile indicato con la lettera N è il fabbricato che si trova al centro di tutta l'area anch'esso con struttura prefabbricata in cemento ma senza alcuna tamponatura esterna. Essendo utilizzato anch'esso per le operazioni del mercato è presente solo l'impianto elettrico.

Lo stato di conservazione, trattandosi di una struttura praticamente nuda, è leggermente migliore rispetto agli altri fabbricati ma senza dubbio avrebbe anch'esso bisogno di una profonda ristrutturazione, soprattutto a livello di copertura.

Va aggiunto, a tal proposito che c'è un aspetto che accomuna un po' tutti gli immobili fin qui descritti ed è che sono presenti segni di infiltrazione d'acqua provenienti dalle coperture che denotano problematiche legate all'impermeabilizzazione delle coperture piane e dalla tenuta dei lucernari per gli immobili E ed N con coperture a volta ribassata. Ovvio è che sarebbe necessaria una profonda ristrutturazione delle suddette coperture.

Terminando si descrivono ora gli immobili indicati con le lettere I – L – M. Si tratta di tre tettoie in ferro con coperture anch'esse in ferro, utilizzate per lo svolgimento del mercato. Si presentano in una stato conservativo piuttosto degradato che rivela il tempo trascorso dalla loro realizzazione nonché, anche in questo caso una scarsa manutenzione. E' presente un piccolo impianto elettrico per garantire punti luce su tutto lo sviluppo delle tettoie.

L'immobile H invece è semplicemente un piccolo box in prossimità di una pesa di discrete dimensioni, oggi in disuso.

In **Allegato 3** si riporta la documentazione fotografica

In **Allegato 4** la foto aerea per l'inquadramento del sito nel contesto urbano.

Al Fine di rispondere esaurientemente ai quesiti proposti, la scrivente ha provveduto a fare domanda di accesso agli atti presso il Comune di Macerata a fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili ma da comunicazione del responsabile SUE del Comune di Macerata si è appreso che il faldone contenente le pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della presente (posizione archivio n. 2718) sono state coinvolte nell'incendio divampato nell'archivio comunale in data 11/08/2012 e quindi essendo state allontanate dallo stesso archivio non è possibile procedere con l'accesso agli atti. E' stato però possibile visionare le pratiche presentate successivamente alla data del 11/08/2012 e raccolte in un nuovo faldone.





Dalla visione delle pratiche più recenti è emerso unicamente un collaudo D.I.A., prot. 33960 del 27/07/2009, a firma del Geom. Giampaolo Barcaioni, relativo ad una D.I.A. assunta al prot. 16480 del 15/04/2009 con il quale è stato realizzato un nuovo pergolato in acciaio con copertura in telo di polietilene rimovibile che dal sopralluogo è risultato essere presente in adiacenza al fabbricato indicato nell'elaborato planimetrico con la lettera D. Oltre a quanto appena esposto è risultata una S.C.I.A. assunta al prot. 34761 del 17/07/2014 presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di affittuario per opere di manutenzione dei due stabili indicati nell'elaborato planimetrico con le lettere E ed F che però risulta ad oggi non conclusa e quindi scaduta. Inoltre dal sopralluogo è emerso che tali lavori non sono mai stati realizzati. L'attuale stato dei luoghi risulta infatti quello riportato come stato di fatto negli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. sopra indicata.

Quindi da quanto emerso, **non è possibile verificare la conformità urbanistica degli immobili del LOTTO 1.**

In **Allegato 5** si riporta la mail di risposta del Responsabile SUE, in seguito alla richiesta di accesso agli atti e i documenti appena citata e reperiti presso l'ufficio tecnico comunale riguardante il faldone oggi visionabile.

Diversamente invece si può affermare per quanto concerne la conformità catastale. Sono state infatti visionate le planimetrie oggi in atti presso l'Agenzia Delle Entrate – Territorio e dal sopralluogo effettuato si può affermare che **gli immobili ricadenti nel LOTTO 1 sono catastalmente conformi allo stato dei luoghi.**

Il LOTTO 1 ricade in zona produttiva, distributiva a commerciale del vigente Piano Regolatore Vigente, nel rispetto dell'Art. 23 delle N.T.A.

In **allegato 6** si riporta lo stralcio del PRG e relative N.T.A.

Al fine di una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti proposti dal Giudice la sottoscritta di seguito riporta quanto emerso attraverso l'analisi dei registri immobiliari acquisiti presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate dai quali risulta che **l'immobile oggetto della presente relazione è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.**

In ordine cronologico risulta:

- Trascrizione del 05/01/1995 – Registro generale n. 347 – Registro particolare n. 309 relativa ad atto notarile di compravendita del 29/12/1994 – Repertorio 57635 stipulato dal Notaio Claudio Alessandrini Calisti attraverso il quale la società





Si procede a questo punto alla valutazione del prezzo di mercato del LOTTO 1.

Si tratta di un complesso di immobili per lo più destinati allo svolgimento del mercato ortofrutticolo che avviene tutti i giorni nelle prime ore della giornata. Sono altresì presenti immobili destinati a deposito, , tettoie per lo svolgimento del mercato, uffici e un piccolo bar per i fruitori del mercato stesso. In aggiunta ad essi è presente anche un'abitazione per il custode.

Si ricorda che il LOTTO 1 si trova nel Comune di Macerata, frazione di Piediripa, in Via Po, 297, a circa 6.0 Km dal centro di Macerata e a circa 5 Km dall'uscita Corridonia Sud dalla Strada Statale 77 Val di Chienti.

L'accesso carrabile e pedonale al lotto avviene da Via Po, in particolare dall'incrocio con la Strada Provinciale SP 485, nel primo cancello in ferro sulla sinistra per chi arriva dal suddetto incrocio.

Considerando quanto emerso sul posto, la posizione del LOTTO 1, le dimensioni, lo stato di conservazione degli immobili, gli impianti presenti (idrosanitario ed elettrico per l'appartamento e solamente elettrico per tutti gli altri edifici) e quelli assenti (riscaldamento), le finiture, la sottoscritta, anche sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare, di ricerche di mercato tramite agenzie, colleghi e internet, ritiene che il prezzo di mercato idoneo per l'intero lotto 1 sia pari a 300 €/mq. Si ritiene congruo tale prezzo unitario anche alla luce della corte esterna comune ai due subalterni 4 e 5 in oggetto, di notevoli dimensioni, circa 20.700 mq.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'abitazione e del suo portico, con i propri rapporti mercantili, considerando le superfici interne lorde, così come di tutti gli altri immobili.



1. Abitazione:

$$\text{Superficie} = 75.60 \text{ mq (rapporto mercantile pari a 1)} = 75.60 \text{ mq}$$

2. Portico:

$$\text{Superficie} = 13.64 \text{ mq (rapporto mercantile pari a 0.5)} = 6.82 \text{ mq}$$

3. Immobile A:

$$\text{Superficie} = 29.20 \text{ mq} \times 9.60 \text{ mq} = 280.32 \text{ mq}$$

$$\text{Portico} = 29.20 \text{ mq} \times 5.40 \text{ mq} = 157.68 \text{ mq (rapporto mercantile pari a 0.3)} = 47.30 \text{ mq}$$

4. Immobile B:

$$\text{Superficie} = (29.20 \text{ mq} \times 9.60 \text{ mq}) + (5.00 \text{ mq} \times 3.60 \text{ mq}) = 298.32 \text{ mq}$$

$$\text{Portico} = 29.20 \text{ mq} \times 5.40 \text{ mq} = 157.68 \text{ mq (rapporto mercantile pari a 0.3)} = 47.30 \text{ mq}$$

5. Immobile C:

$$\text{Superficie} = (29.20 \text{ mq} \times 9.60 \text{ mq}) = 280.32 \text{ mq}$$

$$\text{Portico} = 29.20 \text{ mq} \times 5.40 \text{ mq} = 157.68 \text{ mq (rapporto mercantile pari a 0.3)} = 47.30 \text{ mq}$$

6. Immobile D:

$$\text{Superficie} = (36.00 \text{ mq} \times 8.00 \text{ mq}) = 288.00 \text{ mq}$$

$$\text{Portico} = 36.00 \text{ mq} \times 4.00 \text{ mq} = 144 \text{ mq (rapporto mercantile pari a 0.3)} = 43.20 \text{ mq}$$

7. Immobile E:

$$\text{Superficie} = (24.80 \text{ mq} \times 41.80 \text{ mq}) = 1.036,64 \text{ mq}$$

8. Immobile F:

$$\text{Superficie} = 28.40 \text{ mq} \times 7.60 \text{ mq} = 215.84 \text{ mq}$$

9. Immobile G:

$$\text{Superficie} = 28.40 \text{ mq} \times 7.60 \text{ mq} = 215.84 \text{ mq}$$

10. Immobile H:

$$\text{Superficie} = 3.00 \text{ mq} \times 2.00 \text{ mq} = 6.00 \text{ mq}$$

11. Immobile I:

$$\text{Superficie} = 57.00 \text{ mq} \times 6.00 \text{ mq} = 342.00 \text{ mq}$$

12. Immobile L:

$$\text{Superficie} = 28.00 \text{ mq} \times 9.00 \text{ mq} = 252.00 \text{ mq}$$

13. Immobile M:

$$\text{Superficie} = (21.00 \text{ mq} \times 26.00 \text{ mq}) + 2 \times (12.80 \times 0.90) = 569.04 \text{ mq}$$

**La superficie commerciale complessiva risulta quindi pari a 4.051,84 mq**





Quindi il valore di mercato del LOTTO 1 risulta pari a:

VALORE DI MERCATO = 4.051,84 mq x 300 €/mq = € 1.220.000,00 (con arrotondamento)

**IL C.T.U.**  
(Ing. Ilaria Scoppa)

**Allegato 1:**

- Verbale di nomina

**Allegato 2:**

- Documentazione catastale

**Allegato 3:**

- Documentazione fotografica

**Allegato 4:**

- Foto aerea

**Allegato 5:**

- Mail ricevuta dal Responsabile SUE del Comune di Macerata

- Documenti reperiti presso il Comune di Macerata

**Allegato 6 :**

- Stralcio P.R.G. e N.T.A.

**Allegato 7**

- Iscrizioni ipotecarie

