

TRIBUNALE DI MACERATA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

R.G.E.I. n. 153/2010

Allegati:

- Perizia;
- Allegato 1: documentazione urbanistica



**TRIBUNALE DI MACERATA
SEZIONE FALLIMENTARE
ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

R.G.E.I. n. 153/2010

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Orpianesi Luca, nato a Macerata il 06/12/1974, ed ivi residente in Via 2 Agosto 1980 n. 15, ingegnere libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. 1145, e all'Albo del Tribunale di Macerata dei CTU, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura esecutiva immobiliare contro _____, con nomina acquisita dal Tribunale di Macerata nella persona del Giudice Relatore Dott. Luigi Reale, ad espletamento dell'incarico ricevuto, al fine di rispondere ai quesiti formulati, ha provveduto a redigere la presente relazione di accertamento tecnico preventivo.

In sede di udienza, avvenuta il 24 APRILE 2015, venivano proposti al sottoscritto, al fine della redazione della relazione di stima degli stessi, i seguenti quesiti:

1. Chiarire l'attuale esistenza di vincoli di inedificabilità o di esproprio o se invece sia ancora possibile ritenere l'edificabilità del suolo pignorato;
2. Procedere alla stima dei beni o alla conferma delle stime già indicate.

Il Giudice Istruttore fissava il 31/10/2015 come termine ultimo a disposizione del C.T.U. per la consegna dell'elaborato peritale.

1- SOPRALUOGHI EFFETTUATI

Per una corretta ed obiettiva valutazione, il sottoscritto ha effettuato il seguente sopraluogo di ispezione presso i beni oggetto di stima:

→ SOPRALUOGO 1: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MACERATA (MC) in Località Vergini (Registrato al Catasto Terreni al : Fg. 80 - P.lle 370-371-373-379-382): il sopraluogo è stato effettuato in data 02/10/2015. La facilità di accesso agli immobili, essendo le aree direttamente accessibili e non recintate, è avvenuta senza coinvolgimento dei soggetti proprietari. In tale circostanza è stato accertato lo stato dei luoghi con un'analisi visiva **al fine di confermare lo stato degli immobili rispetto a quanto rilevato in data 25/06/2011.**

Per ulteriori e dovuti accertamenti, sono stati effettuati accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata.

2- IMPOSTAZIONE DEL LAVORO

Per l'immobile vengono fornite le informazioni sopra richieste, organizzate nei seguenti punti:

I - Sintesi della descrizione catastale;

II - Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità, certificato di destinazione urbanistica dell'area);

III- Criteri di stima - stima.

Si riportano infine le Conclusioni e i vari allegati.

3- IMMOBILI SITI A MACERATA Località "Le Vergini"

I - Sintesi della descrizione catastale

- Sintesi della descrizione catastale -

I beni oggetto di stima sono contraddistinti nel seguente modo:

- **IMMOBILE 1: Foglio 80 - Particella 371 -**
Qualità/classe: Seminativo Arboreo, 1 - Superficie 8,85 are -
Reddito dominicale € 5,26 - Reddito Agrario € 5,71 ;
- **IMMOBILE 2: Foglio 80 - Particella 373 -**
Qualità/classe: Seminativo Arboreo, 1 - Superficie 8,78 are -
Reddito dominicale € 5,21 - Reddito Agrario € 5,67 ;
- **IMMOBILE 3: Foglio 80 - Particella 370 -**
Qualità/classe: Seminativo Arboreo, 1 - Superficie 1,17 are -
Reddito dominicale € 0,69 - Reddito Agrario € 0,76 ;
- **IMMOBILE 4: Foglio 80 - Particella 379 -**
Qualità/classe: Seminativo Arboreo, 1 - Superficie 2,51 are -
Reddito dominicale € 1,49 - Reddito Agrario € 1,62 ;
- **IMMOBILE 5: Foglio 80 - Particella 382 -**
Qualità/classe: Seminativo Arboreo, 1 - Superficie 0,10 are -
Reddito dominicale € 0,06 - Reddito Agrario € 0,06 ;

Le superfici, come precedentemente specificato, sono ricavate dai documenti del Catasto Terreni succitati, con riscontro visivo in sede di sopralluogo.

Si ottengono i seguenti valori:

FOGLIO 80- PARTICELLA 371

superficiemq 885 ca.

FOGLIO 80- PARTICELLA 373

superficiemq 878 ca.

FOGLIO 80- PARTICELLA 370

superficiemq 117 ca.

FOGLIO 80- PARTICELLA 379

superficiemq 251 ca.

FOGLIO 80- PARTICELLA 382

superficiemq 10 ca.

II - Verifica della rispondenza urbanistica (certificato di destinazione urbanistica dell'area)

A seguito della richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso il comune di Macerata, rilasciato il 02 novembre 2015, nonché visionando la documentazione urbanistica (P.R.G. e N.T.A. scaricabili direttamente dal sito internet del comune) è stato riscontrato che (ALLEGATO 1):

- In base al P.R.G vigente, le aree ricadono rispettivamente:

LOTTO 1 - IMMOBILE 1: La particella 371 presenta il vincolo di zona a verde privato (regolamentata dall'art. 1-3-45-49-60 delle N.T.A.) pur rientrando nell'ambito del piano di lottizzazione ad iniziativa privata PL12, regolata dagli artt. 1-3-5-13-19-60 delle N.T.A..

- OMISSIS -

-OMISSIS-

edificabile (desunto da indagini di mercato riguardanti valori di compravendita nella zona) pari a 120 €/mc, e le prescrizioni contenute nelle NTA (art.19) si desume la seguente stima:

$$\text{Stima} = \text{If} \times \text{Superficie} \times 120 \text{ €/mc} = 1,2 \times 885 \times 120$$
$$= 127.440 \text{ €}$$

LOTTO 2

FOGLIO 80- PARTICELLA 373

superficiemq 878 ca

L'immobile 2, sito in un contesto residenziale già dotato di opere di urbanizzazione primaria, può avere possibili sviluppi in termini di edificabilità accresciuti dall'estensione e dalla forma compatta del fondo che ben quindi si adatta ad accogliere un corpo strutturale. Assumendo pertanto un valore convenzionale della cubatura edificabile (desunto da indagini di mercato riguardanti valori di compravendita nella zona) pari a 120 €/mc, e le prescrizioni contenute nelle NTA (art.19) si desume la seguente stima:

$$\text{Stima} = \text{If} \times \text{Superficie} \times 120 \text{ €/mc} = 1,2 \times 878 \times 120$$
$$= 126.432 \text{ €}$$

LOTTO 3

FOGLIO 80- PARTICELLA 370

superficiemq 117 ca.

FOGLIO 80- PARTICELLA 382

superficiemq 10 ca.

Gli immobili 3 e 5 hanno un minimo valore commerciale, essendo destinati e già utilizzati come aree di sosta ed avendo superfici irrisorie

e di forma allungata. L'indicatore di stima, data la non coltivazione degli stessi, si assume riduttivo e pari a 0.8. Per le considerazioni di cui sopra si ritiene adeguato adottare unicamente l'approccio di stima 1.

$$\text{Stima} = \text{V.A.M.} \times \text{indicatore} \times \text{Superficie} = 1,965 \times 0,8 \times 127$$

$$= 200 \text{ €}$$

$$\text{Indicatore} = 0,8$$

LOTTO 4

FOGLIO 80- PARTICELLA 379

superficiemq 251 ca.

L'immobile 4 ha un ridotto valore commerciale per la sua forma allungata e per la mancanza di un accesso diretto allo stesso. Essendo tuttavia incluso entro un'area lottizzabile, esso assume una discreta appetibilità alla luce della edificabilità di aree attigue, sebbene ricada sempre dentro la fascia di rispetto dei confini. Per tali motivi il valore agricolo viene moltiplicato per un fattore pari a 1. Per le considerazioni di cui sopra si ritiene adeguato adottare unicamente l'approccio di stima 1.

$$\text{Stima} = \text{V.A.M.} \times \text{indicatore} \times \text{Superficie} = 1,965 \times 1,0 \times 251$$

$$= 495 \text{ €}$$

$$\text{Indicatore} = 1,0$$

Alla luce di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica nuovamente redatto dal Comune di Macerata ed allegato alla presente (Allegato 1), il sottoscritto perito ritiene **non variati i vincoli ricadenti nei terreni sopraccitati.**

L'approccio valutativo adottato nella precedente stima, teneva in considerazione una "probabile" potenzialità edificatoria dei lotti 1 e 2 (per localizzazione all'interno della zona residenziale in quanto "incastrati" all'interno della zona di espansione stessa e per loro conformazione), sebbene non lo fossero formalmente.

L'approccio valutativo adottabile invece allo stato attuale, pur rimanendo per il sottoscritto validi i criteri individuati nella precedente stima, ma considerando:

- la pressoché totale ultimazione della lottizzazione in oggetto PL1
 - la creazione di una nuova zona residenziale PL20 che prevede un'importante area edificabile di espansione posta nelle immediate vicinanze dei lotti in questione
 - la situazione di crisi del mercato immobiliare attuale,
- si deve tenere in considerazione una forte decurtazione dell'appetibilità dei lotti 1 e 2 individuabile per il lotto 1 pari al 70% del primo valore di stima mentre per il lotto 2 pari al 65% del primo valore di stima.

Per gli altri lotti (lotto 3 e lotto 4) permangono invece i criteri di stima e le stime stesse precedentemente formulate.

– Stima –

In sintesi i terreni, seminativi arborei di classe 1, siti in una zona di espansione denominata "Le Vergini", ubicata in Comune di Macerata, a circa 2 km dal centro storico ed in prossimità della Strada provinciale 63 che collega Macerata a Piediripa, possiedono una

mediocre appetibilità che giustifica l'adozione della stima derivante dai criteri di stima sopra specificati per quanto concerne i Lotti 1 e 2.

La stima in moneta attuale del bene è effettuata quantizzando quanto definito ai Criteri di stima.

| | |
|------------------------------|------------|
| <u>VALORE FINALE LOTTO 1</u> | €38.232,00 |
| <u>VALORE FINALE LOTTO 2</u> | €44.251,20 |
| <u>VALORE FINALE LOTTO 3</u> | € 200,00 |
| <u>VALORE FINALE LOTTO 4</u> | € 495,00 |

4 - CONCLUSIONI

I beni immobili acquisiti al pignoramento del soggetto
sono identificabili in un quattro lotti così
composti:

LOTTO N.1

Diritti, pari alla piena proprietà, su di un terreno, sito a
MACERATA.

Detto bene è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio
Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni, contraddistinto al
foglio 80 con la seguente particella:

- **Particella 371** -Qualità/classe:Seminativo Arboreo,1 -
Superficie 8,85 are -Reddito dominicale € 5,26 -Reddito Agrario
€ 5,71 ;

Il valore attuale del LOTTO N.1 è di € 38.232,00

LOTTO N.2

Diritti, **pari alla piena proprietà**, su di un terreno, sito a
MACERATA.

Detto bene è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio
Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni, contraddistinto al
foglio 80 con la seguente particella:

- **Particella 373** -Qualità/classe:Seminativo Arboreo,1 -
Superficie 8,78 are -Reddito dominicale € 5,21 -Reddito Agrario
€ 5,67 ;

Il valore attuale del LOTTO N.2 è di € 44.251,20

LOTTO N.3

Diritti, **pari alla piena proprietà**, su dei terreni, siti a
MACERATA.

Detti bene sono descritti all'Agenzia del Territorio, Ufficio
Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni, contraddistinti al
foglio 80 con le seguenti particelle:

- **IMMOBILE 3: Particella 370** -Qualità/classe:Seminativo
Arboreo,1 -Superficie 1,17 are -Reddito dominicale € 0,69 -
Reddito Agrario € 0,76 ;
- **IMMOBILE 5: Foglio 80 - Particella 382** -
Qualità/classe:Seminativo Arboreo,1 -Superficie 0,10 are -
Reddito dominicale € 0,06 -Reddito Agrario € 0,06;

Il valore attuale del LOTTO N.3 è di € 200,00.

LOTTO N.4

Diritti, pari alla piena proprietà, su di un terreno, sito a
MACERATA.

Detto bene è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio
Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni, contraddistinto al
foglio 80 con la seguente particella:

- **Particella 379** -Qualità/classe:Seminativo Arboreo,1 -
Superficie 2,51 are -Reddito dominicale € 1,49 -Reddito Agrario
€ 1,62 ;

Il valore attuale del LOTTO N.4 è di € 495,00.

Ad evasione di quanto dovuto.

Macerata, li 03/11/2015

Il C.T.U.

(Ing. Luca Orpianesi)

