

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

TRIBUNALE DI MACERATA

Giudice Delegato: dott.ssa Filomena Di Gennaro

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2023



MACERATA – Immobili in Loc. Sforzacosta – Via Liviabella, snc

Seconda Parte

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

SOMMARIO

I. Ubicazione dei beni oggetto di procedura.....	4
II. Descrizione del complesso immobiliare oggetto di procedura.....	4
III. Dati catastali	5
<i>Tab. 1 – Elenco fabbricati siti a MACERATA.....</i>	<i>5</i>
IV. Inquadramento Urbanistico	6
V. Descrizione immobili in Comune di Macerata.....	6
Fabbricati	6
VI. Conformità immobili in Comune di Macerata	11
<i>Tab. 2 – Conformità immobili siti a MACERATA.....</i>	<i>13</i>
VII. Consistenza	13
VIII. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	17
IX. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa	19
<i>Tab.3 – Detrazioni per completamento abitazioni site a Macerata.....</i>	<i>20</i>
X. Criteri e metodologie estimative degli immobili.....	21
XI. Valutazione degli immobili.....	25
XII. Conclusioni	25
<i>Tab.4 – Valori di mercato fabbricati siti a Macerata in Via Liviabella, snc</i>	<i>26</i>
Elenco Allegati	27

L'incarico

In data 15/02/2024, l'Ill.mo G.D. del Tribunale di Macerata, Dott.ssa Filomena Di Gennaro, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Francesco Dignani nato a Pollenza il 09.11.1961 (cod. fisc. 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, tecnico per la valutazione degli immobili in funzione della vendita degli stessi nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale n. 3/2023

Quesiti

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

Le operazioni peritali

- Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Conservatoria dei Registri per visure ipotecarie e catastali in data 16.03.2024 e seguenti
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Macerata effettuata con PEC in data del 29.04.2024 prot. 40126;
- Sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente valutazione e rilievo fotografico

Relazione di consulenza tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi effettuati e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 12 capitoli oltre agli allegati, per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice Delegato.

Richiamata la perizia depositata in data 29.05.2024 per **i terreni siti nel Comune di Macerata** e gli **immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Montegranaro**, con la presente perizia tecnica si è proceduto alla valutazione dei fabbricati siti nel Comune di Macerata in seguito alla evasione della

richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto al S.U.E. di Macerata con PEC del 29.04.2024 e assunta a protocollo comunale in pari data con il n. 40126 (*Allegato 4*) per visualizzare ed estrarre copia di atti relativi agli edifici.

Pertanto, in questa perizia, viene risposto al quesito posto dall'Il.mo G.D. completando la valutazione degli immobili, catastalmente intestati all' "***", ubicati nel Comune di Macerata in Via Lino Liviabella, snc.**

Come riportato nella precedente perizia depositata il 29.05.2024, si ribadisce che gli immobili siti nel Comune di Corridonia, anche se intestati catastalmente alla ditta "*****", non sono stati valutati in quanto già oggetto di procedura esecutiva presso il Tribunale di Macerata promossa da BPER CREDIT MANAGEMENT – SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro ***** R.G.E. n. 155/2022.

Trattasi, nello specifico dei seguenti immobili:

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

I. Ubicazione dei beni oggetto di procedura

Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, i beni messi a disposizione dalla ditta "I*****" con sede in V***** C.F. e P. Iva ***** consistono nel diritto di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel territorio dei Comuni di Macerata (MC), Corridonia (MC) e Montegranaro (FM).

Per il comune di Macerata gli immobili (fabbricati) di cui trattasi sono ubicati in *Via Lino Liviabella, snc.*

II. Descrizione del complesso immobiliare oggetto di procedura

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

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

EDIFICIO RESIDENZIALE costituito da:

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

III. Dati catastali

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

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

Tab. 1 – Elenco fabbricati siti a MACERATA

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

IV. Inquadramento Urbanistico

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

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

V. Descrizione immobili in Comune di Macerata

a. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 5–6

Unità immobiliare censita come abitazione, sita al piano terra di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano adibito a pranzo soggiorno, bagno, n. 2 camere e una piccola loggia comunicante con la corte esterna. È esposto prevalentemente verso sud–est e sud–ovest. L'altezza interna è di ml 2,70.

Ha superficie catastale di mq 77 oltre l'area scoperta (sub 6) di mq 105.

Le finiture sono costituite pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro camera, persiane in legno, pavimenti in gres, l'impianto elettrico è in costruzione (è da completare l'infilaggio dei cavi e le altre lavorazioni conseguenti, l'impianto di riscaldamento è realizzato a pavimento, gli infissi interni non sono completati (restano da installare i coprifili di alcuni infissi e montare le porte), è presente l'impianto di ventilazione meccanica controllata con l'unità ventilante installata a soffitto e controsoffittata, mancano gli apparecchi sanitari.

La corte esterna è parzialmente pavimentata con gres per esterno.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€12.000,00**

b. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 7–8

Unità immobiliare censita come abitazione, sita al piano terra di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano adibito a pranzo soggiorno, bagno, n. 2 camere. È esposto prevalentemente verso nord–ovest. L'altezza interna è di ml. 2,70.

Ha superficie catastale di mq 78 oltre l'area scoperta (sub 8) di mq 41.

Le finiture sono costituite pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro camera, persiane in legno, pavimenti in gres, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è

realizzato a pavimento, gli infissi interni in legno verniciato completi di coprifili e di alcune porte da montare), è presente l'impianto di ventilazione meccanica controllata con l'unità ventilante installata a soffitto e controsoffittata, mancano gli apparecchi sanitari.

La corte esterna è parzialmente pavimentata con gres per esterno.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€5.000,00**

c. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 9

Unità immobiliare censita come abitazione, sita al piano terra di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano adibito a pranzo soggiorno, bagno, n.1 camera e uno spazio esterno pavimentato in gres per esterno. È esposto prevalentemente verso nord-ovest. L'altezza interna è di ml. 2,70. Ha superficie catastale complessiva di mq 65 di cui mq 57 senza l'area scoperta.

Le finiture sono costituite pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro camera, persiane in legno, pavimenti in gres, l'impianto elettrico è in costruzione (è da completare l'infilaggio dei cavi e le altre lavorazioni conseguenti, l'impianto di riscaldamento è realizzato a pavimento, gli infissi interni non sono completati (restano da installare i coprifili di alcuni infissi e montare le porte), è presente l'impianto di ventilazione meccanica controllata con l'unità ventilante installata a soffitto e controsoffittata, è da completare il montaggio degli apparecchi sanitari.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€8.000,00**

d. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 10-11

Unità immobiliare censita come abitazione, sita al piano terra di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano adibito a pranzo soggiorno, 2 bagni, n. 3 camere e una piccola loggia comunicante con la corte esterna di mq 53 e un balcone. È esposto prevalentemente verso sud-est e nord-est. L'altezza interna è di ml. 2,70. All'interno è presente una scala di collegamento con un locale ad uso ripostiglio al piano interrato avente altezza di ml.2,40.

Ha superficie catastale complessiva di mq 116 di cui mq 102 senza l'area scoperta.

Le finiture sono costituite pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro camera, persiane in legno, pavimenti e porte interne da montare, l'impianto elettrico è da ultimare, l'impianto di riscaldamento è realizzato a pavimento.

La corte esterna è parzialmente pavimentata con gres per esterno.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€25.000,00**

e. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 12

Unità immobiliare censita come abitazione, sita al piano primo di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano adibito a soggiorno con ripostiglio, un altro a cucina, 2 bagni, n. 3 camere e un balcone che si sviluppa su 3 lati con parapetto in muratura. Sono presenti le persiane in legno. Trattasi di appartamento con massetto in cls, con pavimenti, intonaci, impianto elettrico da completare e infissi interni da montare. L'altezza max interna è di ml. 4,00 e quella minima di ml. 3.00. L'esposizione prevalente verso sud-ovest.

Ha superficie catastale complessiva di mq 162 di cui mq 155 senza l'area scoperta.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€28.000,00**

f. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 13

Unità immobiliare censita come abitazione, sita al piano primo di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano adibito a pranzo-soggiorno, n.1 bagno, n.1 camera, un vano ripostiglio e un balcone che si sviluppa su 2 lati con parapetto in muratura. Sono presenti le persiane in legno. Trattasi di appartamento al grezzo con sola predisposizione degli impianti tecnologici da ultimare. L'impianto di riscaldamento a pavimento deve essere ultimato con il soprastante massetto in cls. L'altezza max interna è di ml. 4,00 e quella minima di ml. 3,00.

L'esposizione prevalente verso nord-ovest. Ha superficie catastale complessiva di mq 74 di cui mq 66 senza l'area scoperta.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€25.000,00**

g. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 14

Unità immobiliare censita come abitazione, sita al piano primo di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano adibito a pranzo-soggiorno, n. 2 bagni, n. 3 camere e un balcone che si sviluppa su 2 lati con parapetto in muratura. Sono presenti le persiane in legno. Trattasi di appartamento al grezzo, con sola predisposizione degli impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento a pavimento deve essere ultimato con massetto in cls. L'altezza max interna è di ml. 4,00 e quella minima di ml. 3.00. L'esposizione prevalente verso sud-est.

Ha superficie catastale complessiva di mq 112 di cui mq 103 senza l'area scoperta.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€26.000,00**

h. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 15

Unità immobiliare censita come garage, sita al piano interrato di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un unico vano a forma rettangolare destinato a garage accessibile dall'esterno attraverso l'ingresso carrabile, senza infisso, e dall'interno attraverso la scala interna che collega tutti i piani dell'edificio. Le pareti sono intonacate e il pavimento e il battiscopa sono in gres, l'altezza interna è di ml. 2,40. L'esposizione prevalente verso nord-ovest.

Ha superficie catastale di mq 46.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€1.500,00**

i. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 16

Unità immobiliare censita come garage, sita al piano interrato di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un unico vano a forma rettangolare destinato a garage con predisposizione per n. 1 locale ad uso wc, è accessibile dall'esterno attraverso l'ingresso carrabile, senza infisso, e dall'interno attraverso la scala interna che collega tutti i piani dell'edificio. Le pareti sono intonacate e il pavimento e il battiscopa sono in gres, l'altezza interna è di ml. 2,40

L'esposizione prevalente verso nord est. Ha superficie catastale di mq 40.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€1.500,00**

j. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 17

Unità immobiliare censita come garage, sita al piano interrato di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un unico vano a forma rettangolare destinato a garage con n. 1 locale ad uso ripostiglio, è accessibile dall'esterno attraverso l'ingresso carrabile, senza infisso, e dall'interno attraverso la scala interna che collega tutti i piani dell'edificio. Le pareti sono intonacate e il pavimento e il battiscopa sono in gres, l'altezza interna è di ml. 2,40.

L'esposizione prevalente verso nord est. Ha superficie catastale di mq 38.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€1.500,00**

k. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 18

Unità immobiliare censita come garage, sita al piano interrato di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un unico vano a forma rettangolare destinato a garage, è accessibile dall'esterno attraverso l'ingresso carrabile, senza infisso, e dall'interno attraverso la scala

interna che collega tutti i piani dell'edificio. Le pareti sono intonacate e il pavimento e il battiscopa sono in gres, l'altezza interna è di ml. 2,40. L'esposizione prevalente verso nord-ovest.

Ha superficie catastale di mq 34.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€1.500,00**

l. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 19

Unità immobiliare censita come garage, sita al piano interrato di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano a forma rettangolare destinato a garage attraverso il quale si accede a due locali catastalmente destinati a ripostiglio e a un wc.; è accessibile dall'esterno attraverso l'ingresso carrabile, senza infisso, e dall'interno attraverso la scala interna che collega tutti i piani dell'edificio. Le pareti sono intonacate e il pavimento e il battiscopa sono in gres, l'altezza interna è di ml. 2,40. L'esposizione prevalente verso nord-ovest.

Ha superficie catastale di mq 59.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€1.500,00**

m. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 20

Unità immobiliare censita come garage, sita al piano interrato di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano a forma rettangolare destinato a garage con un divisorio interno che lo separa da uno spazio destinato catastalmente a ripostiglio; è accessibile dall'esterno attraverso l'ingresso carrabile, senza infisso, e dall'interno attraverso la scala interna che collega tutti i piani dell'edificio. Le pareti sono intonacate e il pavimento e il battiscopa sono in gres, l'altezza interna è di ml. 2,40. L'esposizione prevalente verso nord-ovest.

Ha superficie catastale di mq 33.

n. Fabbricati – Foglio 113 p.lla 1015 sub 21

Unità immobiliare censita come garage, sita al piano interrato di palazzina in costruzione costruita con struttura portante in c.a. È costituita da un vano a forma rettangolare destinato a garage. Catastalmente è presente un divisorio interno che lo separa da uno spazio destinato wc; è accessibile dall'esterno attraverso l'ingresso carrabile, senza infisso, e dall'interno attraverso la scala interna che collega tutti i piani dell'edificio. Le pareti sono intonacate e il pavimento e il battiscopa sono in gres, l'altezza interna è di ml. 2,40. L'esposizione prevalente verso nord-ovest.

Ha superficie catastale di mq 42.

L'onere per il completamento delle opere è stimato in **€1.500,00**

o. Parti Comuni

Le parti comuni esterne, come le rampe dei garage, gli spazi tra il confine e il fabbricato, sono al grezzo e non pavimentati. Le strutture in c.a delle scale esterne sono da rivestire e da ultimare con posa in opera di pavimentazioni, battiscopa, ringhiere, impianto citofonico, luci esterne per un importo stimato di **€49.000.00.**

p. Cabina di trasformazione di energia elettrica – Foglio 113 p.la 1016

Il manufatto è in struttura prefabbricata in c.a.v. poggiate su platea di fondazione.

Trattasi di cabina di trasformazione media tensione/bassa tensione (MT/BT) costituita dall'insieme dei dispositivi dedicati alla trasformazione della tensione fornita dalla rete di distribuzione elettrica in media tensione (es. 20 kV), in valori di tensione adatti per l'alimentazione delle linee in bassa tensione.

Dalla planimetria catastale si evince che è composta da un unico vano avente altezza interna di ml 2,45 con 2 porte di accesso in resina sintetica e una corte esterna a forma rettangolare di mq 25.

VI. Conformità immobili in Comune di Macerata

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

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

- Permesso in sanatoria n. 28/2018 del 04/04/2018 (art. 36 DPR 380/2001) per “Esecuzione opere di sbancamento in assenza di atto autorizzativo”
- Permesso di costruire n. 50/2018 del 31/05/2018 per “Realizzazione edificio residenziale per complessivi n. 7 appartamenti lotto 1 – lott.ne PL31 – sottozona 4”
- Denuncia iniziale del 02/07/2018 LL.RR. Marche n. 33/84 e 18/87 – DPR 380/2001 per “Costruzione di una palazzina residenziale;
- S.C.I.A. prot. 95.781 del 05/12/2024 in variante al P.D.C. n. 50/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

- Ordinanza di sospensione lavori prot. 1799 del 08/01/2019 della S.C.I.A. prot. 95781/2018 per richiesta motivazioni circa la modifica dell'intervento di superamento delle barriere architettoniche;
- Nota della ditta I***** prot. 4818 del 16/01/2019 in risposta alla sospensione dei lavori del 08/01/2019 prot. 1799;
- S.C.I.A. prot. 98615 del 02/12/2019 in variante al P.d.C. n. 50/2018.

I sopra elencati atti sono riportati nell'*Allegato 4*.

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

Tab. 2 – Conformità immobili siti a MACERATA

N. Ord.	IMMOBILI DI VIA LIVIABELLA, snc	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONFORMITÀ		
							Urbanistica	Edilizia	Catastale
1	Abitazione	113	1015	5-6	T	A/2	SI'	SI'	SI'
2	Abitazione	113	1015	7-8	T	A/2	SI'	SI'	SI'
3	Abitazione	113	1015	9	T	A/2	SI'	SI'	SI'
4	Abitazione	113	1015	10-11	T-S1	A/2	SI'	SI'	SI'
5	Abitazione	113	1015	12	1	A/2	SI'	SI'	SI'
6	Abitazione	113	1015	13	1	A/2	SI'	SI'	SI'
7	Abitazione	113	1015	14	1	A/2	SI'	SI'	SI'
8	Garage	113	1015	15	S1	C/6	SI'	SI'	SI'
9	Garage	113	1015	16	S1	C/6	SI'	SI'	SI'
10	Garage	113	1015	17	S1	C/6	SI'	SI'	SI'
11	Garage	113	1015	18	S1	C/6	SI'	SI'	SI'
12	Garage	113	1015	19	S1	C/6	SI'	SI'	SI'
13	Garage	113	1015	20	S1	C/6	SI'	SI'	SI'
14	Garage	113	1015	21	S1	C/6	SI'	SI'	SI'
15	Opificio – Impianto	113	1016			D/1	SI'	SI'	SI'

VII. Consistenza

Per la determinazione della consistenza dei beni immobiliari oggetto di valutazione, si adottano i criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti anche dal mercato locale. Si tratta della superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il principio che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della

consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Le unità immobiliari sono costituite dalla superficie principale e da superfici accessorie; per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

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

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

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

Le precisate pertinenze accessorie sono distinte in:

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

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

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

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

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

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;

- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

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

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

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

Misurazione dei vani principali e accessori diretti

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

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

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

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

Misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

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

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

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

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

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

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

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

Misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria 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.

VIII. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Sui beni, come sopra descritti, risultano trascritte e/o iscritte diverse formalità e/o atti pregiudizievoli; nell'*Allegato 3* sono visibili quelle che riguardano in modo significativo la procedura liquidazione giudiziale sui beni intestati alla società in oggetto.

Sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, Servizi di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie ventennali, a carico della società "I*****", relativamente ai beni oggetto di valutazione, sulle risultanze delle stesse si riporta nell'elenco sintetico delle formalità suddiviso per immobile e per Comune nel quale insistono i beni oggetto di liquidazione giudiziale:

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MACERATA

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2017 – Registro Particolare 9767 Registro Generale 13121
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 45968/17040 del 31/10/2017
ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in MACERATA (MC)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2017 – Registro Particolare 9768 Registro Generale 13122
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 45968/17040 del 31/10/2017
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in MACERATA (MC)
SOGGETTO CEDENTE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2018 – Registro Particolare 773 Registro Generale 988
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 46135/17155 del 10/01/2018
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in MACERATA (MC)
SOGGETTO CEDENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/01/2018 – Registro Particolare 774
Registro Generale 989

Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 46135/17155 del 10/01/2018
ATTO TRA VIVI – PERMUTA
Immobili siti in MACERATA (MC)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2018 – Registro Particolare 1465 Registro Generale 10657
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 46824/17590 del 19/09/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in MACERATA (MC) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

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

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

Immobili siti in MACERATA (MC)

IX. Stato di possesso degli immobili – Situazione locativa

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

X. Detrazioni per il completamento degli immobili

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

Dalla descrizione degli immobili di cui al **capitolo V**, è emerso che lo stato delle finiture e degli impianti tecnologici non consente di attribuire un valore di mercato apprezzabile dal mercato per immobili agibili; a tal proposito si ritiene quindi necessario applicare, per ogni unità immobiliare e per le parti condominiali (scale, ingressi ecc.) una detrazione economica per il completamento delle opere.

Nello specifico, vengono riassunti gli importi evidenziati nelle descrizioni di ogni unità immobiliare tenendo in conto anche degli oneri “condominiali”, pari a complessivi € 49.000,00, da sostenere per il completamento delle aree e spazi interni ed esterni ad uso comune.

La ripartizione degli oneri per le parti condominiali è stata effettuata attribuendo la quota del 70%, pari a € 35.000,00 in capo alle unità immobiliari destinati ad abitazione e per il restante 30%, pari a € 14.700,00 per i garages.

Da quanto sopra espresso, si riporta la tabella con l'indicazione delle detrazioni per ogni unità immobiliare:

Tab.3 – Detrazioni per completamento abitazioni site a Macerata

n. Ord.	Immobili di via Liviabella, snc	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	DETRAZIONE per completamento opere per ogni unità immobiliare €	DETRAZIONE per completamento opere condominiali €	TOTALE DETRAZIONI €
1	Abitazione	113	1015	5-6	T	A/2	12.000,00	4.900,00	16.900,00
2	Abitazione	113	1015	7-8	T	A/2	5.000,00	4.900,00	9.900,00
3	Abitazione	113	1015	9	T	A/2	8.000,00	4.900,00	12.900,00
4	Abitazione	113	1015	10-11	T-S1	A/2	25.000,00	4.900,00	29.900,00
5	Abitazione	113	1015	12	1	A/2	28.000,00	4.900,00	32.900,00
6	Abitazione	113	1015	13	1	A/2	25.000,00	4.900,00	29.900,00
7	Abitazione	113	1015	14	1	A/2	26.000,00	4.900,00	30.900,00
8	Garage	113	1015	15	S1	C/6	1.500,00	2.100,00	3.600,00
9	Garage	113	1015	16	S1	C/6	1.500,00	2.100,00	3.600,00
10	Garage	113	1015	17	S1	C/6	1.500,00	2.100,00	3.600,00
11	Garage	113	1015	18	S1	C/6	1.500,00	2.100,00	3.600,00
12	Garage	113	1015	19	S1	C/6	1.500,00	2.100,00	3.600,00
13	Garage	113	1015	20	S1	C/6	1.500,00	2.100,00	3.600,00
14	Garage	113	1015	21	S1	C/6	1.500,00	2.100,00	3.600,00
15	Cabina elettrica	113	1016	==	T	D/1	0.00	0.00	0.00

X. Criteri e metodologie estimative degli immobili

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FABBRICATI

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

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

La consultazione di detta banca dati ha comunque fatto sì che le indagini di mercato, da parte dell'Agenzia delle Entrate e la raccolta dei dati di atti pubblici depositati, siano stati giudicati sufficienti per costruire la scala di prezzi con sufficiente attendibilità che consentono agli operatori del settore (costruttori, agenzie immobiliari, imprese, tecnici, assicurazioni e banche) di adottare tecniche utilizzabili per costituire un paniere di dati di mercato: tutto questo nel presupposto, che esista una realtà immobiliare e che quindi è comunque presente un mercato “*potenziale*” dei valori dei beni immobili nel territorio indagato.

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

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

Tenuto conto di tutte le suddette caratteristiche, si ritiene che il valore attribuibile agli immobili in oggetto possa essere individuato prendendo a riferimento il valore **MEDIO** riportato nelle tabelle OMI

redatte sulla base delle compravendite delle abitazioni civili e garages adottando degli specifici correttivi. Tale procedimento è quello comunemente utilizzato nella pratica estimale dagli operatori economici della zona, che mettono in evidenza come il valore unitario dei beni in possesso di destinazione abitativa sia fortemente influenzato dai prezzi riferibili alle compravendite effettuate di immobili con caratteristiche simili.



Provincia: MACERATA **Comune:** MACERATA **Fascia/zona:** Periferica/BORGO SFORZACOSTA, BORGO PIEDIRIPA, C. DA BOSCHETTO, C. DA PIEVE, C. DA CHIANTI, C. DA VALTEIA, C. DA VALLEVERDE, STRADA CARRARECCIA

Codice di zona: D2 **Microzona catastale n.:** 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1350	L	3,5	5,5
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1650	L	4,7	6,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2,3	3,5
Box	NORMALE	430	680	L	1,6	2,7
Ville e Villini	NORMALE	800	1250	L	3	4,5

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

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

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

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

IMPIANTI (CABINA ELETTRICA)

La cabina elettrica rientra tra le opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in specie la cabina esistente nel Comune di **MACERATA** è distinta al **F.113 p.lla 1016**.

Oltre alla struttura prefabbricata in c.a.v e alla corte esterna, tale impianto, anche se intestato catastalmente alla ditta ***** che ha costruito il manufatto, con SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA in data 11/03/2020, trascritta al Registro generale 3963 Registro Particolare 2990 è stata costituita a favore di Società E-distribuzione S.p.A., società con unico socio soggetta a direzione e coordinamento di Enel S.p.A., con sede legale in Roma, la servitù di cabina elettrica a tempo indeterminato con l'impegno per il Concedente a obbligarsi nell'ipotesi di trasferimento di diritti reali immobiliari, a trasferire agli eventuali successori, acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, l'esistenza delle servitù ed i relativi patti di cui al presente atto facendone menzione nell'atto traslativo.

Considerata la tipologia di servitù e l'assoluta non commerciabilità del bene di cui trattasi, gravato dalla sopra descritta servitù, il sottoscritto CTU ritiene di **non procedere alla determinazione del valore di mercato della cabina elettrica** in quanto la destinazione e la tipologia edilizia del manufatto

determinano la non apprezzabilità nel mercato immobiliare e la non redditività in termini economici della stessa.

XI. Valutazione degli immobili

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

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

XII. Conclusioni

A oggi, ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori di mercato espressi in €, il sottoscritto ritiene che agli immobili siti nel Comune di Macerata nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale n. 3/2023 degli immobili intestati catastalmente alla ditta “***** *sede in* *****” **CF: ******* descritti al cap. **III. Dati catastali**, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possano essere attribuiti i valori di mercato così distinti:

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Tab.4 – Valori di mercato fabbricati siti a Macerata in Via Liviabella, snc

N. ORD.	IMMOBILI DI VIA LIVIABELLA	F.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CONSISTENZA mq	VALORE MEDIO OMI €/mq	VALORE MERCATO AL LORDO DELLE DETRAZIONI €	TOTALE DETRAZIONI €	VALORE MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €
1	Abitazione	113	1015	5-6	T	A/2	87	1.550,00 €	134.850,00 €	16.900,00 €	117.950,00 €
2	Abitazione	113	1015	7-8	T	A/2	89	1.550,00 €	137.950,00 €	9.900,00 €	128.050,00 €
3	Abitazione	113	1015	9	T	A/2	65	1.550,00 €	100.750,00 €	12.900,00 €	87.850,00 €
4	Abitazione	113	1015	10-11	T-S1	A/2	116	1.550,00 €	179.800,00 €	29.900,00 €	149.900,00 €
5	Abitazione	113	1015	12	1	A/2	168	1.550,00 €	260.400,00 €	32.900,00 €	227.500,00 €
6	Abitazione	113	1015	13	1	A/2	74	1.550,00 €	114.700,00 €	29.900,00 €	84.800,00 €
7	Abitazione	113	1015	14	1	A/2	112	1.550,00 €	173.600,00 €	30.900,00 €	142.700,00 €
8	Garage	113	1015	15	S1	C/6	46	555,00 €	25.530,00 €	3.600,00 €	21.930,00 €
9	Garage	113	1015	16	S1	C/6	40	555,00 €	22.200,00 €	3.600,00 €	18.600,00 €
10	Garage	113	1015	17	S1	C/6	38	555,00 €	21.090,00 €	3.600,00 €	17.490,00 €
11	Garage	113	1015	18	S1	C/6	34	555,00 €	18.870,00 €	3.600,00 €	15.270,00 €
12	Garage	113	1015	19	S1	C/6	59	555,00 €	32.745,00 €	3.600,00 €	29.145,00 €
13	Garage	113	1015	20	S1	C/6	33	555,00 €	18.315,00 €	3.600,00 €	14.715,00 €
14	Garage	113	1015	21	S1	C/6	42	555,00 €	23.310,00 €	3.600,00 €	19.710,00 €
15	Cabina elettrica					D/1		- €	- €	- €	- €
							711	TOTALE	1.102.050,00 €	163.300,00 €	1.075.610,00 €

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

Con osservanza.

Pollenza li, 13/11/2024

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

Elenco Allegati

1. Documentazione fotografica

2. Atti catastali

Immobili siti nel COMUNE DI MACERATA

- 2.1. Visura catastale
- 2.2. Estratto di mappa Foglio 113 p.lla 1015
- 2.3. Elaborato planimetrico F.113 p.lla 1015
- 2.4. Elenco subalterni F.113 p.lla 1015
- 2.5. F.113 p.lla 1016 – planimetria – cabina elettrica
- 2.6. F.113 p.lla 1023 – sub 5 – planimetria
- 2.7. F.113 p.lla 1023 – sub 7 – planimetria
- 2.8. F.113 p.lla 1023 – sub 9 – planimetria
- 2.9. F.113 p.lla 1023 – sub 10 – planimetria
- 2.10. F.113 p.lla 1023 – sub 12 – planimetria
- 2.11. F.113 p.lla 1023 – sub 13 – planimetria
- 2.12. F.113 p.lla 1023 – sub 14 – planimetria
- 2.13. F.113 p.lla 1023 – sub 15 – planimetria
- 2.14. F.113 p.lla 1023 – sub 16 – planimetria
- 2.15. F.113 p.lla 1023 – sub 17 – planimetria
- 2.16. F.113 p.lla 1023 – sub 18 – planimetria
- 2.17. F.113 p.lla 1023 – sub 19 – planimetria
- 2.18. F.113 p.lla 1023 – sub 20 – planimetria
- 2.19. F.113 p.lla 1023 – sub 21 – planimetria

3. Elenco sintetico delle formalità / Visure ispezioni ipotecarie ventennali

- 3.1. Atto tra vivi – Convenzione edilizia – R.G. n. 13121 – Part. 9767
- 3.2. Atto tra vivi – Cessione diritti a titolo gratuito – R.G. n. 13122 – Part. 9768
- 3.3. Atto tra vivi – Cessione diritti a titolo gratuito – R.G. n. 988 – Part. 773
- 3.4. Permuta – R.G. n. 989 – Part. 774
- 3.5. Ipoteca volontaria – R.G. n. 10657 – Part. 1465
- 3.6. Atto tra vivi – Preliminare di compravendita – R.G. n. 3479 – Part. 2615
- 3.7. Ipoteca volontaria – R.G. n. 12486 – Part. 1610
- 3.8. Atto esecutivo immobiliare. Verbale pignoramento immobili – R.G. n. 11518 – Part. 8532
- 3.9. Domanda giudiziale – R.G. n. 16952 – Part. 12316
- 3.10. Costituzione servizio cabina elettrica – R.G. n. 3963 – Part. 2990

4. Atti urbanistici – edilizi

- 4.1. Stralcio PRG – Comune di Macerata
- 4.2. CDU n. 46/2024 – Comune di Macerata
- 4.3. Richiesta accesso agli atti prot. n. 40126/2024
- 4.4. Permesso in sanatoria n. 28/2018 del 04/04/2018
- 4.5. Permesso di costruire n. 50/2018 del 31/05/2018
- 4.6. Denuncia iniziale del 02/07/2018 LL.RR. Marche n. 33/84 e 18/87 – DPR 380/2001
- 4.7. S.C.I.A. prot. 95781 del 05/12/2024 in variante al P.d.C. n. 50/2018
- 4.8. Ord. sospensione lavori prot. 1799 del 08/01/2019 della S.C.I.A. prot. 95781/2018 e nota della ditta Impresa edile Teobaldelli Ivan srl prot. 4818 del 16/01/2019;
- 4.9. S.C.I.A. prot. 98615 del 02/12/2019 in variante al P.d.C. n. 50/2018.