

TRIBUNALE DI MACERATA

Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 17/2024 R.G.

A carico di:





RELAZIONE TECNICA

Il C.T.U.
Geom. Stefano Principi



INDICE DEI PARAGRAFI

1. INTRODUZIONE	pag. 1
2. QUESITO	pag. 1
3. OPERAZIONI PERITALI	pag. 1
4. DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 2
5. IDENTIFICAZIONE CATATASTALE	pag. 4
6. DIFFORMITA' TRA IDENTIFICAZIONE DEI BENI E REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 5
7. INTESTAZIONE DEI BENI NELL'ULTIMO VENTENNIO	pag. 5
8. ISCRIZIONI IPOTECARIE NELL'ULTIMO VENTENNIO	pag. 6
9. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATATASTALE	pag. 6
10. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag. 10
11. STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO	pag. 10

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Stefano PRINCIPI nato a [REDACTED] ivi residente in [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED] Geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Macerata al [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al [REDACTED] in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nominato dal Dott. [REDACTED] in merito alla liquidazione giudiziale n. 17/2024 r.g. del 10.07.2024 istruita presso il Tribunale Ordinario di Macerata, in ottemperanza all'incarico ricevuto trasmette la presente relazione tecnica di consulenza.

2. QUESITO

Individuazione e stima, ai sensi dell'art. 216 CCII, dell'immobile sito in Civitanova Marche (MC) Via Sandro Pertini n. 2/4 distinto al Foglio n. 32 Particella n. 7 Subalterni n. 3,5 e 7 salvo altre, nonché alla verifica delle ipoteche e o eventuali gravami ricadenti sull'immobile.

3. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 11 Febbraio 2025 con un sopralluogo sull'immobile oggetto di liquidazione giudiziale sito in Via Sandro Pertini n. 2/4 di Civitanova Marche (MC) alla presenza del [REDACTED] (allegato 1).

Per il regolare adempimento dell'incarico ricevuto si è poi acquisita la seguente documentazione:

- Documentazione catastale (planimetria, visure, mappa);
- Visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Atti autorizzativi presso il Comune di Civitanova Marche (MC).

4. DESCRIZIONE IMMOBILE

Allegato 2 - Documentazione fotografica

Allegato 3 - Planimetria catastale immobile

L'immobile in oggetto, costituito da un fabbricato industriale con relativi accessori e corte comune è ubicato in Via Sandro Pertini n. 2/4 (angolo con Via Giuseppe Di Vittorio) nella zona industriale del Comune di Civitanova Marche (MC) ed è sviluppato su una superficie complessiva di mq 4.290,00.

L'intero fabbricato industriale è costituito da un capannone prefabbricato adibito a laboratorio e da una palazzina elevata su tre piani realizzata in aderenza sul prospetto sud adibita a uffici, servizi e da una abitazione.

Completano l'immobile le tettoie adibite a rimessaggio e deposito poste al margine est del lotto e la cabina elettrica.

Il capannone delle dimensioni interne di 46,90x29,75 ed altezza di m. 5,50 (sotto trave) presenta una struttura completamente prefabbricata con al centro una sola fila di pilastri ed è suddiviso in tre locali adibiti a laboratorio, officina e fonderia. La struttura di copertura è costituita da travi a doppio T e solai a lastre con inseriti i grossi lucernai di illuminazione diretta.

Il manto di copertura piana è costituito da uno o più strati di guaina impermeabilizzante con lo strato superiore ricoperto da scaglie di ardesia.

Le pareti perimetrali sono costituite da pannelli verticali prefabbricati dello spessore di cm 15 lasciate a vista, solamente la porzione di parete di testata a ovest è stata rifinita con un rivestimento spatolato, tipo tonachino, dello stesso colore grigio delle altre pareti.

Le finiture interne sono minimali e tutte riferite all'epoca di edificazione (anno 1976) e costituite da pavimento industriale, portoni industriali di tipo sezionale con specchiature a vetri dotati di maniglioni antipánico, pareti interne in parte intonacate al grezzo e infissi di finestre in ferro e vetri retinati.

L'impianto elettrico è completamente a vista con tubazioni rigide e canalizzazioni in lamiera e completo di quadro generale, sottoquadro e quadretti di postazioni di lavoro. È presente un impianto di riscaldamento con grossi aeratori alimentati a gas metano.

Esternamente sono presenti due pensiline metalliche una più piccola sul fronte nord (dotata di tendone mobile di chiusura) e una a tutta parete posta sul fronte est a protezione delle operazioni di carico e scarico, realizzate in acciaio e coperture leggere con profilati scatolari e pannelli sandwich.

Nel complesso il capannone si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, ovviamente riferite alla vetustà dell'immobile.

Il corpo uffici/abitazione, aderente al capannone nel lato ovest, si sviluppa su tre piani avente al piano terra la sala mostra, i servizi igienici e i locali deposito a servizio del laboratorio, al piano primo gli uffici e al piano secondo ancora uffici ed una abitazione, presumibilmente progettata come abitazione del custode e/o del proprietario.

La superficie esterna rimane di mq 125,00 per ogni piano (17,60x7,10).

Le strutture sono in cemento armato con solai in latero-cemento.

I tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con doppio intonaco e finitura esterna con tonachino.

La copertura è piana con strato di guaina impermeabilizzante.

La scala interna di collegamento tra i vari piani, posta in posizione centrale, è in cemento armato e rifinita con gradini in granito, ringhiera in alluminio e pareti tinteggiate al civile.

Le finiture interne dei vari ambienti sono differenziate per destinazione d'uso ma tutte di tipo economico e riferibili al periodo di edificazione.

Pavimenti in ceramica di varie tipologie e dimensioni; infissi esterni in alluminio con vetri termici di prima generazione; avvolgibili in pvc con cassonetti in legno; porte interne in alluminio con pannelli in laminato o in legno tamburate color noce; bagni rivestiti con piastrelle di ceramica di varie dimensioni.

Impianto di riscaldamento di tutti gli ambienti costituito da radiatori in alluminio e caldaia murale a gas metano posta nell'apposito locale del piano terra.

Impianto di raffrescamento presente in diversi ambienti e costituito da split (di prima generazione) e pompe di calore poste sui prospetti esterni.

Impianto elettrico posto completamente sottotraccia e dotato di quadretti, prese e punti luce in numero sufficiente e consono alle varie destinazioni d'uso.

Impianto citofonico presente nell'abitazione del secondo piano.

Impianto idrico alimentato dalla rete idrica comunale.

Nel complesso anche il corpo uffici/abitazione presenta normali condizioni di conservazione e manutenzione consone alla loro vetustà, senza evidenti e importanti problematiche.

Le tettoie esterne adibite a rimessaggio delle attrezzature, in parte chiuse ed in parte aperte e poste sul confine lato est sono realizzate con strutture leggere metalliche, pareti esterne in muratura intonacata e pavimentazione di tipo industriale.

descritto in Catasto al Foglio 32 con le particelle n. 7 e 60 della superficie di mq. 4.030;

- Con atto di compravendita del 05.10.1981 Rep. N. 125.373, notaio [REDACTED] di Civitanova Marche, i [REDACTED] hanno venduto alla [REDACTED] il frustolo di terra della superficie di mq 60 distinta in Catasto al Foglio 32 con la particella n. 117 (già 78/b).
- Con atto tra vivi di trasformazione di società – Notaio [REDACTED] del 15.12.2011 rep. N. 97324/20763 – gli immobili censiti al catasto dei fabbricati al Foglio 32 particella 7 subalterni 3-5-7 vengono trasferiti dalla [REDACTED] alla [REDACTED]

6. DIFFORMITA' TRA IDENTIFICAZIONE DEI BENI E REGISTRI IMMOBILIARI

Nella ipoteca giudiziale relativa al Decreto Ingiuntivo del 22.08.2022 n. 610 di Rep. emesso dal Tribunale di Lecco su ricorso della [REDACTED] i beni vengono così identificati:

Unità negoziale n. 1:

Comune di Civitanova Marche – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana 2 – Foglio 32 – Particella 7 – Subalterno 5 – Abitazione di tipo economico A3.

Vi è rispondenza tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e quella di cui alla nota di trascrizione.

7. INTESTAZIONE DEI BENI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Ditta intestataria:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

Atto tra vivi di trasformazione di società – Notaio [REDACTED] del 15.12.2011 rep. N. 97324/20763 – gli immobili censiti al catasto dei fabbricati al Foglio 32 particella 7

subalterni 3-5-7 vengono trasferiti dalla [REDACTED]

[REDACTED] alla [REDACTED]

L'intestazione dei beni risulta conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

8. ISCRIZIONI IPOTECARIE NELL'ULTIMO VENTENNIO

Allegato 4 - visure ipotecarie

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Macerata alla data del 25.03.2025 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene oggetto del presente procedimento sito in Civitanova Marche (MC) Via Sandro Pertini n. 2/4:

Iscrizioni:

1) Iscrizione del 09.12.2022: Reg. gen. n. 19338 Reg. part. n.2262

Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 22.08.2022 n. 610 di Rep. emesso dal Tribunale di Lecco sull'immobile Comune di Civitanova Marche – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana 2 – Foglio 32 – Particella 7 – **Subalterno 5** – Abitazione di tipo economico A3.

Capitale € 5.985,02

Spese € 3.800,00

Totale € 9.785,02

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

9. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

(Allegato 5 - Atti autorizzativi)

L'unità immobiliare è inserita nel vigente P.R.G. in zona omogenea D sottozona D.25 – P1 zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali – aree produttive – in cui gli interventi perseguiranno la ristrutturazione e l'adeguamento

degli impianti, con la possibilità di limitati ampliamenti e di sostituzione degli edifici esistenti.

Per l'unità immobiliare in oggetto sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

1. Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 2230 del 06.08.1976 (pratica n. 40/1976). Costruzione di un fabbricato industriale da erigersi in Zona Industriale "A".
2. Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 21481 del 19.03.1980 (prat. n. 40/1976) per costruzione della recinzione esterna pertinente il fabbricato industriale sito in Zona Industriale "A".
3. Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 8857 del 23.09.1983 (pratica n. 243/83). Ampliamento di un edificio industriale sito in Zona Industriale "A".
4. Autorizzazione di abitabilità del 23.12.1985.
5. Concessione Edilizia n. 134 del 05.11.2002 per la costruzione di n. 2 tettoie metalliche a servizio del fabbricato industriale sito in Zona industriale "A" – Via Pertini.

Dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Civitanova Marche e dall'Agenzia delle Entrate e dal raffronto con lo stato attuale si rilevano le seguenti difformità:

DIFFORMITA' URBANISTICHE:

Non risulta essere stato autorizzato il cambio di destinazione della porzione del piano secondo da abitazione del custode ad ufficio del laboratorio.

DIFFORMITA' EDILIZIE:

Diversa distribuzione degli spazi interni.

DIFFORMITA' CATASTALI:

Diversa disposizione degli spazi interni al piano secondo zona uffici;
Lievi modifiche di posizione delle porte interne dell'abitazione piano secondo;
Nuove aperture di finestre al piano primo e secondo.

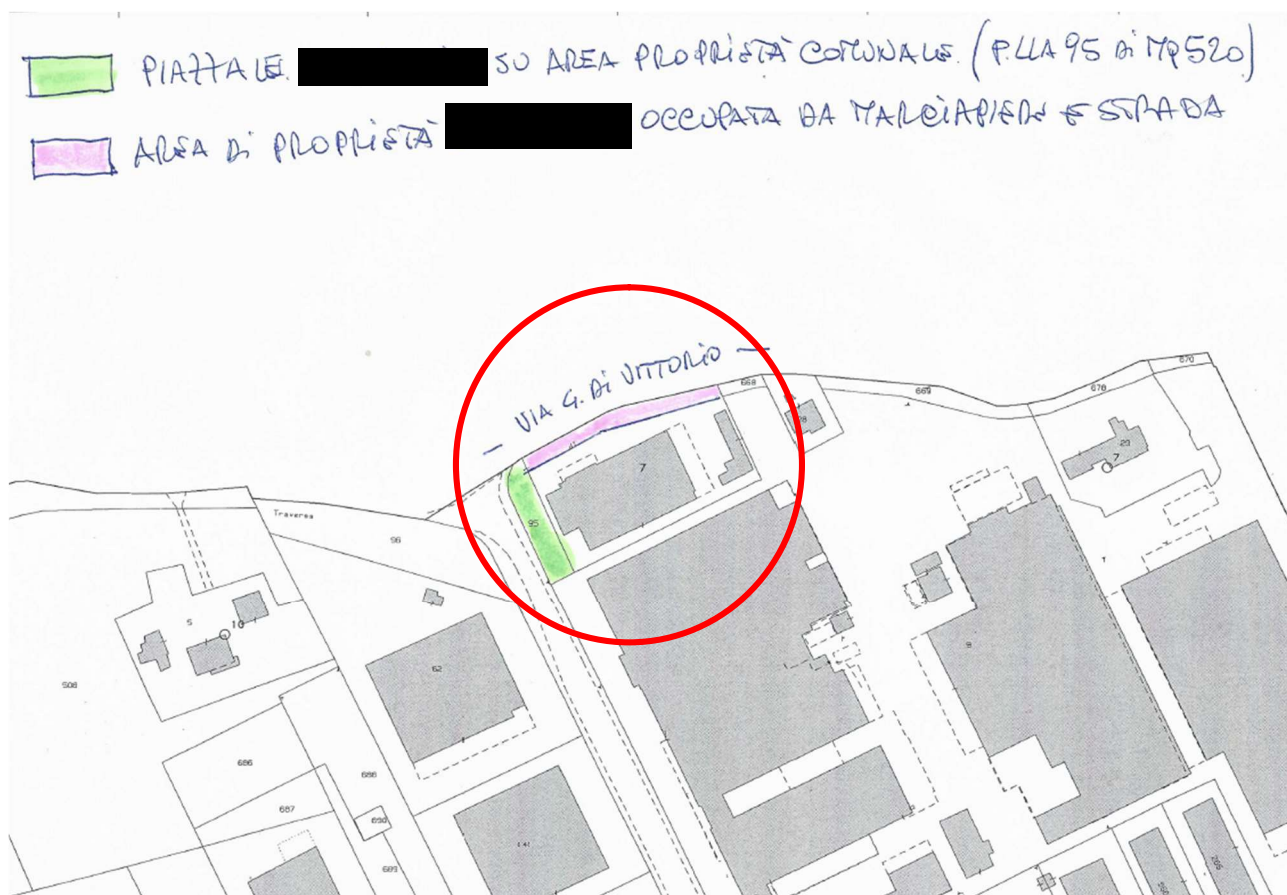
Si attesta pertanto la mancata conformità dell'immobile alle norme urbanistiche, edilizie e catastali.

Si porta inoltre a conoscenza che dall'esame della mappa catastale risulta una diversa conformazione del lotto di proprietà nei fronti ovest (Via Sandro Pertini) e nord (Via Di Gregorio) rispetto alla situazione attuale rilevata sul posto.

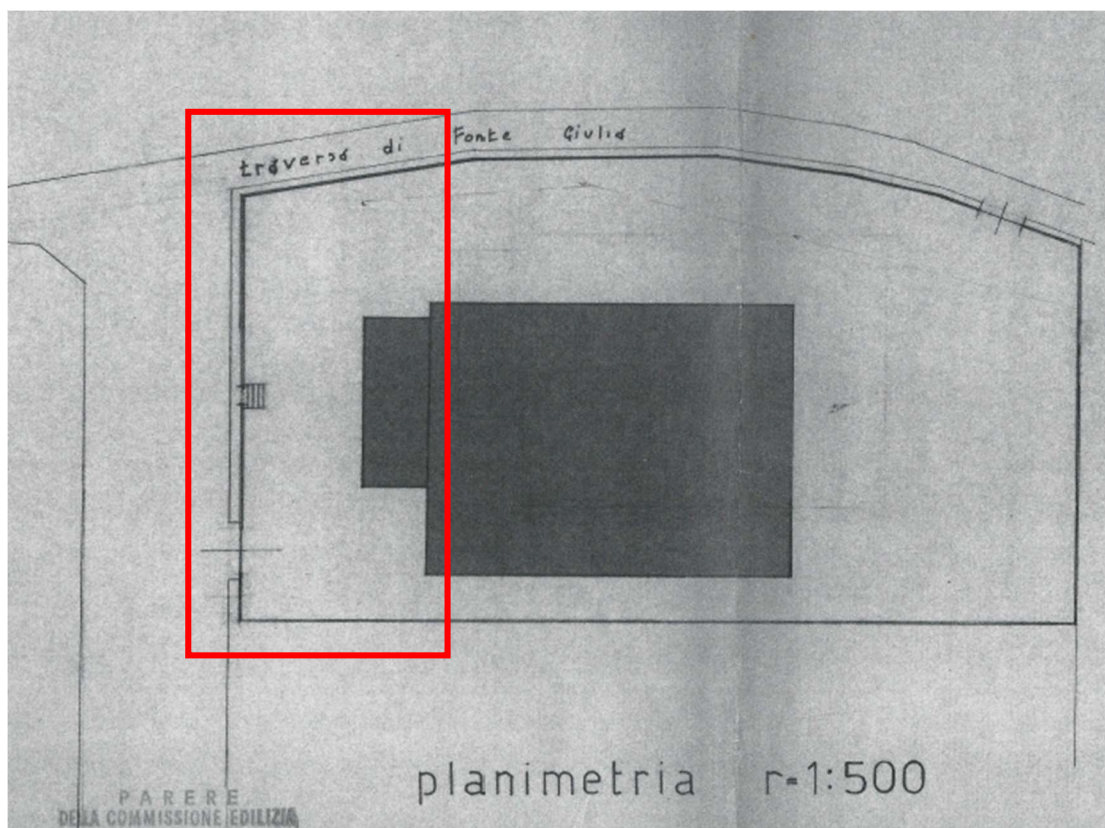
Il piazzale d'ingresso della [REDACTED] occupa, sul fronte Ovest, tutta la particella 95 di proprietà del Comune di Civitanova Marche della superficie di mq. 520.

In contrapposizione sul fronte nord una fascia del piazzale della [REDACTED] rimane occupata dal marciapiede e dalla strada comunale di Via Di Gregorio, approssimativamente per la stessa superficie acquisita nel fronte ovest.

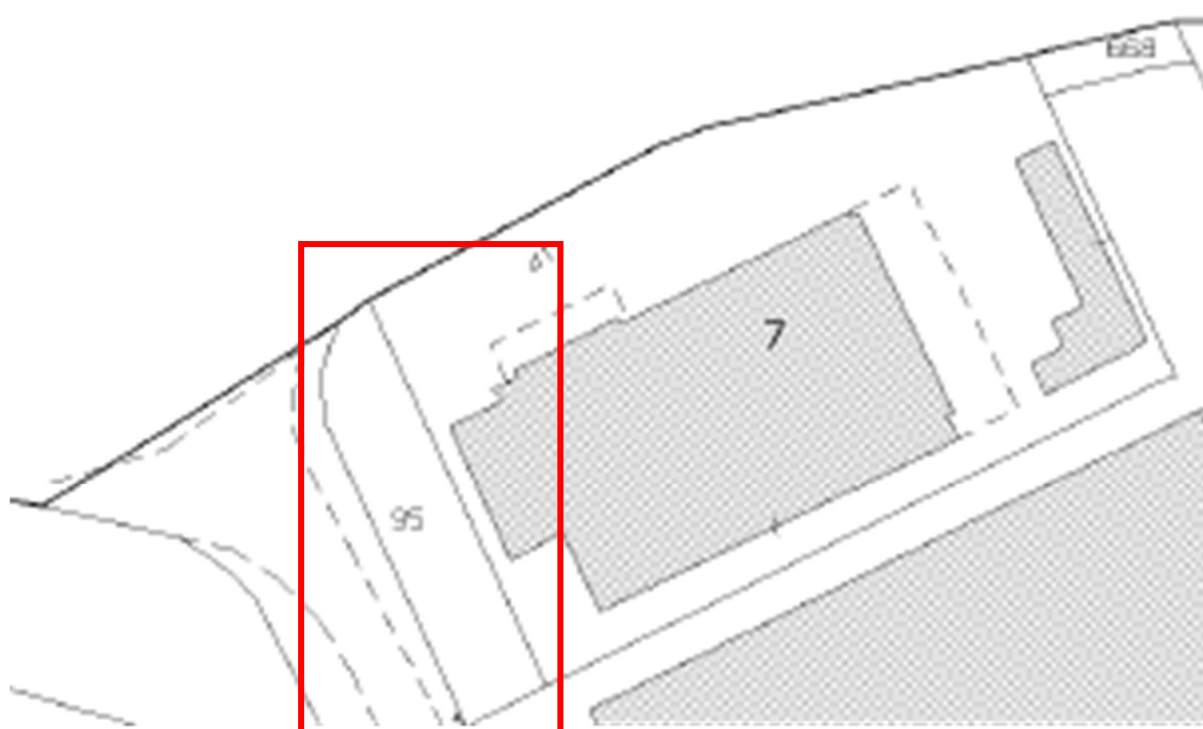
In pratica, visto lo stato dei luoghi presente da qualche decennio, c'è stata una tacita permuta di superfici tra il Comune di Civitanova Marche e la [REDACTED] non ratificata dalle parti, almeno a livello catastale.



Tale stato di fatto si rileva anche della planimetria allegata alla Concessione Edilizia prot. n. 21481 del 19.03.1980 riguardante la costruzione della recinzione esterna pertinente il fabbricato in cui viene già riportata la situazione attuale, con inglobata l'area antistante l'ingresso principale di proprietà comunale (particella 95).



Planimetria allegata alla Concessione n. 21481 del 19.03.1980



Estratto attuale foglio di mappa catastale

Pertanto per la completa regolarizzazione dell'immobile a livello urbanistico e catastale occorre presentare al Comune di Civitanova Marche la pratica edilizia in sanatoria, effettuare il frazionamento catastale dell'area, contattare gli uffici preposti del Comune di Civitanova Marche e definire la stipula della permuta di scambio delle proprietà.
Il tutto ad un costo di massima previsto in circa € 15.000,00 comprendenti le spese tecniche, tributi, oneri, diritti di segreteria, atto legale ecc..

10. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ██████████
██████ unipersonale in forza del contratto di occupazione temporanea con scadenza al 30 Aprile 2025 e con canone mensile di €. 3.000,00 (tremila/00) oltre iva di legge.

11. STIMA IN BASE AI VALORI DI MERCATO

Nella determinazione dell'attuale valore intrinseco dei beni in oggetto si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante una stima sintetico-comparativa con beni simili presenti in zona.

A tal fine sono stati presi in considerazione i due aspetti fondamentali per tale criterio di stima e cioè il prezzo di riferimento al metro quadro e la superficie.

Il prezzo al metro quadrato applicato alla superficie è stato valutato prendendo come riferimento il prezzo medio di mercato praticato nella zona nella compravendita di immobili destinati ad uso INDUSTRIALE, opportunamente adeguato ai beni oggetto di stima tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche (struttura, finiture, impianti, manutenzione, vetustà, ecc) ed estrinseche (zona, servizi, viabilità, commerciabilità ecc).

Il valore unitario da applicare alle superfici è stato rilevato da una accurata indagine di mercato svolta tra tecnici del posto e agenzie immobiliari anche on line, raffrontata con i valori OMI riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Le ultime quotazione della banca dati dell'OMI riportano per capannoni tipici e laboratori valori unitari oscillanti da un minimo di € 400,00/mq ad un massimo di € 700,00/mq, riferiti all'ultimo periodo preso in esame, 1° semestre 2024.

Le Superfici dell'immobile sono state calcolate come "superfici commerciali" consistenti nelle superfici lorde comprensive anche dello spessore dei muri esterni. La superficie della corte è stata calcolata sulla base della superficie catastale al netto delle aree di sedime degli immobili e delle tettoie.

Il valore complessivo dell'immobile è derivato dall'applicazione di prezzi unitari alle singole porzioni di immobile aventi funzionalità e caratteristiche diverse, in modo da valutare tali differenziazioni e di offrire un quadro d'insieme più analitico e coerente.

Immobile industriale sito in Via S. Pertini 2/4 di Civitanova Marche (MC) censito alla Sezione 2, Foglio 32, Particella 7, Subalterni 3-5-7.								
Destinazione	Fg.	Plla	Sub	Dest. catast.	Piano	Superficie Lorda mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale
Laboratorio, officina e fonderia	32	7	7	D/1	Terra	1.420,00	560,00 €	795.200,00 €
Tettoie di rimessaggio attrezzature	32	7	7	D/1	Terra	130,00	260,00 €	33.800,00 €
Cabina elettrica e locale tecnico sub 7	32	7	7	D/1	Terra	28,00	600,00 €	16.800,00 €
Cabina elettrica - sub 3	32	7	3	D/1	Terra	corpo		15.000,00 €
Sala mostra, servizi e spogliatoi	32	7	7	D/1	Terra	125,00	650,00 €	81.250,00 €
Uffici	32	7	7	D/1	Primo	125,00	750,00 €	93.750,00 €
Uffici	32	7	7	D/1	Secondo	65,00	750,00 €	48.750,00 €
Appartamento	32	7	5	A/3	Secondo	60,00	800,00 €	48.000,00 €
Corte esterna compreso quota pensiline	32	7			Terra	2.391,00	50,00 €	119.550,00 €
VALORE TOTALE IMMOBILE								1.252.100,00 €

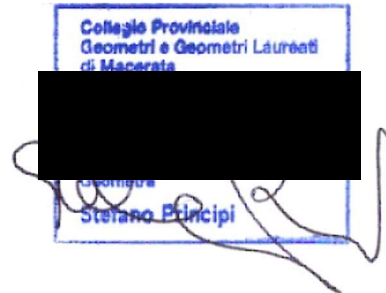
Pertanto il valore totale del fabbricato industriale sito in Via S. Pertini n. 2/4 di Civitanova Marche (MC) di proprietà [REDACTED] ammonta ad **€ 1.252.100,00**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico.

Macerata li 20 Maggio 2025

Il C.T.U.

Geom. Stefano Principi



Allegati:

- Allegato 1 - Verbale inizio operazioni peritali
- Allegato 2 - Documentazione fotografica
- Allegato 3 - Documentazione catastale
- Allegato 4 - Visure ipotecarie
- Allegato 5 - Atti autorizzativi Comune di Civitanova Marche

TRIBUNALE DI MACERATA

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore liquidazione Giudiziale: dott. Renzo TELLONI

Liquidazione Giudiziale

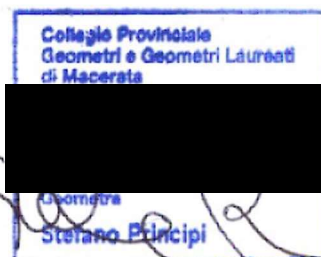
[REDACTED]

n. 17/2024 del 10/07/2024

ALLEGATO 1 **VERBALI OPERAZIONI PERITALI**

Il C.T.U.

Geom. Stefano Principi



TRIBUNALE DI MACERATA
SEZIONE CIVILE

Liquidazione Giudiziale: R.G. n. 17/2024 [REDACTED]

G.D.: [REDACTED]

Curatore: Dott. Renzo TELLONI

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il mese di **FEBBRAIO** il giorno **UNDICI** (11/02/2025) alle ore 10,00 così come convenuto, si sono recati sul luogo dell'immobile oggetto della liquidazione giudiziale in oggetto sito in Civitanova Marche (MC) Via Sandro Pertini n. 2/4 distinto al Foglio n. 32 Particella n. 7 Subalterni n. 3, 5 e 7, lo scrivente CTU Geom. Stefano PRINCIPI e il [REDACTED] scopo di procedere con le operazioni peritali della Liq.Giud. in oggetto.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- accertamento dello stato dei luoghi;
- rilievo a campione delle dimensioni dell'immobile;
- verifica delle caratteristiche costruttive (strutture, finiture ed impianti);
- documentazione fotografica.

Le odierne operazioni peritali hanno avuto termine alle ore 11,30 con la lettura e sottoscrizione del presente verbale.

[REDACTED] _____
[REDACTED] _____