

ing. **Alessandro ARCANGELI**

Ordine Ingegneri Prov. di Terni n. A 648

Albo CTU Tribunale di Terni al n. 965

Cod fisc. RCN LSN65M01L117D - P.IVA 01662630555

Studio Viale Cesare Battisti, 45 - 05100 Terni (TR)

tel +39.335.322591

e-mail ing.alessandroarcangeli@gmail.com

PEC alessandro.arcangeli648@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2023

TRIBUNALE DI TERNI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MACERATA IN VIA

ACHILLE BARILATTI N. 43,

APPARTENENTE A-----, SOCIO

ACCOMANDATARIO DE-----

Terni, 12 maggio 2024

ing. Alessandro Arcangeli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

PREMESSA

pag. 2

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

pag. 3

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

pag. 6

CONFORMITA' EDILIZIA

pag. 6

CONFORMITA' CATASTALE

pag. 8

RISPARMIO ENERGETICO

pag. 9

PREGIUDIZIEVOLI E TRASCRIZIONI

pag. 9

METODOLOGIA APPLICATA PER LA STIMA DEI BENI

pag. 10

DATI ECONOMICI

pag. 13

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

pag. 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Sono stato incaricato dall'avv. Francesco Angeli, curatore nel procedimento di liquidazione giudiziale della -----, a redigere una stima del valore commerciale delle proprietà immobiliari site nel **Comune di Macerata** facenti capo alla ----- ed al socio accomandatario -----.

Dalle indagini catastali non risultano immobili intestati alla -----, mentre risultano i seguenti immobili dei quali ----- risulta comproprietaria:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Macerata

foglio n. 68

part.lla 1136

sub 1 - 2 - 6 - 7 - 8.

La proprietà di ciascuno dei sub della particella è indicata nella tabella seguente:

| INTESTATARIO | CODICE FISCALE | PROPRIETA' |
|------------------------|----------------|---------------|
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 20/180 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 20/180 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/180 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/180 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/180 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 20/180 |
| ----- | ----- | 15/180 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/180 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 1/30 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 1/30 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 1/30 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 1/30 |

| | | |
|------------------------|-------|--------|
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 1/30 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/720 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/720 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/720 |
| - ALTRO PROPRIETARIO - | ----- | 15/720 |

Da questi dati si evince che ----- "possiede" 15/180 dell'intero immobile catastalmente identificato nel Fg. N. 68 - P.IIa 1136 - Sub 1-2-6-7-8.

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La particella immobiliare in questione è costituita da 5 sub, sotto descritti, fisicamente confinanti ed uniti tra loro attraverso elementi di passaggio che lo rendono di fatto un immobile unico.

Fg. 68 - p.IIa 1136 - sub 1:

Piano: T

Dati catastali: Categoria B/5, Classe 2, Consistenza 984 m³

Superficie: 230 mq

Fg. 68 - p.IIa 1136 - sub 2:

Piano: S1 - T

Dati catastali: Categoria B/5, Classe 2, Consistenza 3.130 m³

Superficie: 859 mq

Fg. 68 - p.IIa 1136 - sub 6:

Piano: S1

Dati catastali: Categoria C/6, Classe 6

Superficie: 108 mq

Fg. 68 - p.IIIa 1136 - sub 7:

Piano: S1

Dati catastali: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani

Superficie: 80 mq

Fg. 68 - p.IIIa 1136 - sub 8:

Piano: S1

Dati catastali: Categoria C/6, Classe 5

Superficie: 243 mq

La superficie totale dell'immobile è pertanto calcolata in **1.520 mq** e la categoria prevalente dell'immobile risulta la B/5.

L'immobile è stato realizzato nella prima metà degli anni 70 e, appena completato nel 1975, è stato preso in locazione dal Comune di Macerata, relativamente ai sub 2 - 6 - 7 - 8, sempre ad uso di edilizia scolastica; in particolare i locali erano sede dell'Istituto Professionale di Stato "Filippo Corridoni".

L'affitto è stato successivamente più volte rinnovato, fino all'ultimo rinnovo del 1995. La Provincia di Macerata è subentrata al Comune di Macerata al contratto di affitto in essere probabilmente nel 1998, mentre nel 2005 sempre la Provincia di Macerata ha stipulato con i vari proprietari un nuovo contratto di locazione per il sub 1 della stessa particella 1136, sempre per lo stesso utilizzo. Il contratto di affitto è stato firmato da uno dei proprietari a nome e per conto degli altri in forza di una procura speciale.

L'11.10.2022 è stata inviata dalla Provincia di Macerata la richiesta di recesso dei contratti in essere con la successiva restituzione degli immobili entro l'11 aprile 2023, previo sgombero e ripristino.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Relativamente allo stato di conservazione dell'immobile, a seguito dei sopralluoghi effettuati il 27 marzo 2023 ed il 9 gennaio 2024, successivamente all'effettuazione dello sgombero da parte della Provincia di Macerata dei beni mobili, con la presenza dell'ing. Luca Fraticelli e dell'ing. Piero Rubino, entrambe del Patrimonio ed Edilizia scolastica della Provincia di Macerata, emerge che non è stata effettuata alcuna operazione di ripristino della struttura.

Allo stato attuale vi sono vistosi elementi che necessitano di ripristino, in particolare:

- le serrande esterne necessitano di una notevole opera di recupero, forse più dispendiosa di una sostituzione totale
- Presenza di impianti tecnologici esterni da rimuovere
- Necessità di risistemazione e ritinteggiatura delle pareti di tutto l'immobile

Per questo, nella valutazione complessiva dell'immobile, si è considerata una riduzione al prezzo unitario da intendersi come necessità di effettuazione di ripristini e risistemazioni.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'accesso agli atti al Comune di MACERATA è stato ufficialmente richiesto in data 29.09.2023. Come già informati, tale richiesta non ha però fornito alcun risultato in quanto tutta la documentazione riguardante l'edificio è andata distrutta in un incendio nel 2012. Non si ha notizia nemmeno del contenuto degli atti depositati, e quindi non si sa se ci sono state modifiche, integrazioni, cambi di destinazione d'uso condoni o altro rispetto alla pratica inizialmente depositata per l'ottenimento della concessione edilizia, peraltro non più disponibile.

Il SUE del Comune di Macerata, il 26.20.2023, rispondeva:

"Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto, si rappresenta che in data 11/08/2012 l'archivio delle pratiche edilizie è stato interessato da un

incendio; è stato accertato che i faldoni relativi alla posizione dell'edificio di cui trattasi in oggetto, contenenti i documenti a quel momento presenti, risultano essere tra quelli direttamente interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza.

A seguito della verifica del materiale incendiato ed allontanato, è stato accertato che i faldoni oggetto di richiesta e gli atti in essi contenuti risultano completamente bruciati o comunque non più consultabili, e pertanto presso questi uffici non è reperibile alcuna documentazione in merito."

A seguito di tale riscontro, è stata quindi condotta una ricerca della documentazione presso i comproprietari dell'immobile, dai quali sono stati forniti alcuni elaborati grafici datati 5 dicembre 1972 e firmati dal progettista e direttore lavori ing. Alberto Cucchetto, e vidimati con parere favorevole ai fini della concessione della licenza edilizia dai membri della Commissione Edilizia del Comune di Macerata in data 6 novembre 1973.

Da tali elaborati, relativamente ai sub interessati alla presente valutazione, emergono alcune indicazioni circa alcune apparenti difformità rispetto a quanto attualmente visibile.

In particolare:

- una sostanziale diversa suddivisione interna dei locali
- la mancanza di un solaio
- presenza di una scala a chiocciola
- altre minori

In realtà, non essendo possibile stabilire se negli anni successivi sono state depositate richieste di modifica al progetto originale nè tantomeno richieste di sanatoria, non risulta possibile, con assoluta certezza, definire tali difformità come abusi.

In maniera analoga, non si hanno elementi per affermare con assoluta certezza se tali difformità siano avvenute già in sede di costruzione dell'immobile o siano intervenuti in fasi successive e ad opera di quale gestore.

In realtà, alcune incongruenze costruttive, come ad esempio la presenza di servizi igienici a ridosso delle serrande, fanno pensare che alcuni di questi interventi siano stati realizzati in un secondo tempo, per ariate esigenze dell'edificio scolastico.

Dal punto di vista della regolarizzazione autorizzativa, ritengo che, sia la scelta del ripristino al progetto "probabilmente" originario, sia quella tendente al mantenimento dello *status quo* dell'edificio, nonché qualsiasi soluzione intermedia, siano percorribili ricorrendo alle procedure autorizzative previste dagli strumenti urbanistici vigenti, con opportune spese tecniche e costi di intervento.

Appare inopportuno, in vista di una possibile alienazione dell'immobile, così come ipotizzato dai vari proprietari, ipotizzare interventi specifici che potrebbero limitare le potenzialità di vendita.

Per questo, nella valutazione complessiva dell'immobile, si è considerata una riduzione al prezzo unitario, da aggiungere alla riduzione per lo stato di conservazione dello stesso, da intendersi come svalutazione dovuta alla presenza e al risanamento di queste difformità.

CONFORMITA' CATASTALE

E' stata effettuata una comparazione tra le planimetrie catastali depositate presso il Catasto del comune di Macerata tra il 1975 ed il 1976.

Emergono anche in questo caso le difformità sopra elencate.

Ribadendo il concetto precedentemente espresso circa la non conoscenza di quanto accaduto nel periodo successivo alla realizzazione dell'edificio e fino al 2012, anno dell'incendio dell'archivio urbanistico, si ritiene che il riallineamento della documentazione catastale potrà essere effettuato a seguito della regolarizzazione autorizzativa rispetto alle soluzioni che si sceglierà di percorrere.

Si stima per la regolarizzazione catastale un costo a corpo di 10.000,00 €.

RISPARMIO ENERGETICO

Non risulta alcun certificato energetico dell'immobile.

PREGIUDIZIEVOLI E TRASCRIZIONI

Dalla visura ipotecaria effettuata il 20.07.2023 sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni:

| n. | TRASCRIZIONE |
|----|---|
| 1 | TRASCRIZIONE del 26/07/2005 - Registro Particolare 6755 Registro Generale 11485 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 101129/8770 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | TRASCRIZIONE del 26/07/2005 - Registro Particolare 6755 Registro Generale 11485 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 101129/8770 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico |
| 3 | TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 11491 Registro Generale 17651 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 52769/33053 del 07/12/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico |
| 4 | TRASCRIZIONE del 16/01/2012 - Registro Particolare 624 Registro Generale 768 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1971/9990 del 25/11/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico |
| 5 | TRASCRIZIONE del 09/02/2012 - Registro Particolare 1433 Registro Generale 1989 Pubblico ufficiale FESTA FERRANTE GIANLUCA Repertorio 2936/1215 del 27/01/2012 ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER DEL C.C. Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2843 del 17/11/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) |
| 6 | TRASCRIZIONE del 20/02/2017 - Registro Particolare 1445 Registro Generale 2079 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1087/2017 del 02/02/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico |

| | |
|---|--|
| 7 | TRASCRIZIONE del 21/12/2018 - Registro Particolare 10852 Registro Generale 14779 Pubblico ufficiale TERNI Repertorio 1449/9990 del 22/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 8 | TRASCRIZIONE del 22/01/2019 - Registro Particolare 498 Registro Generale 662 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 68866/21555 del 28/12/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 9 | TRASCRIZIONE del 14/06/2023 - Registro Particolare 6548 Registro Generale 8695 Pubblico ufficiale TERNI Repertorio 255213/88888 del 08/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |

Oltre alle trascrizioni per eredità, successioni e compravendite, ai fini della presente procedura, va messa in evidenza la trascrizione del 20.02.2017 della revoca dell'atto di donazione del 09.02.2012 da parte de----- a terzi con diritti di usufrutto, richiesta e ottenuta dalla società ----- con sentenza del Tribunale di Terni del 02.02.2012.

METODOLOGIA APPLICATA PER LA STIMA DEI BENI

La perizia è stata condotta secondo le seguenti modalità:

- Acquisizione della documentazione tecnica ed amministrativa degli immobili
- Valutazione della congruenza con la documentazione autorizzativa e catastale e lo stato di conservazione degli immobili
- Valutazione commerciale delle proprietà.

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc), sono stati desunti dalla documentazione richiesta presso gli uffici catastali e comunali, se esistente, o da documentazione reperita presso professionisti locali.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco, i rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, in funzione della sua tipologia costruttiva, si è ritenuto opportuno applicare il procedimento estimativo sintetico comparativo.

La valutazione ha esaminato e tenuto conto di specifiche offerte immobiliari aventi per oggetto immobili di tipologia, consistenza ed ubicazione comparabili con quelle dei beni oggetto di stima oltre che prendere spunto dalle pubblicazioni di ambito e ricerche conoscitive presso tecnici operanti nel settore, raffrontando direttamente il bene in questione con altri beni simili presenti nella medesima zona, o in zone limitrofe con le stesse caratteristiche, delle quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Per l'acquisizione di un valore di partenza della stima pienamente oggettivo è stata consultata:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, mette a disposizione degli utenti i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili, in funzione della specifica zona in cui ricadono (allo stato attuale l'aggiornamento del borsino è al II semestre del 2023);
- le quotazioni sopra elencate sono quindi state corrette considerando le valutazioni da parte di agenzie immobiliari, disponibili in rete, di appartamenti e locali commerciali di qualità e stato conservativo analogo a quello in esame ed il borsino immobiliare, applicando alla media ottenuta dai due precedenti dati un coefficiente correttivo, normalmente al ribasso, rappresentante l'andamento del valore commerciale reale sul mercato.

Il procedimento scelto, successivamente definito "**media ponderata valutazioni ufficiali**", tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore commerciale di unità immobiliari residenziali, commerciali/terziari.

Si è inoltre successivamente operata una correzione assolutamente qualitativa della valutazione, basata su alcuni elementi generali relativi alla posizione dell'immobile e alla sua tipologia e consistenza, già per altro riportati nelle precedenti relazioni:

- la zona di riferimento è un'area residenziale a ridosso del centro città di indubbio valore edilizio ed urbanistico, nella quale i prezzi di mercato degli immobili non hanno subito alcun tipo di flessione, grazie anche alla richiesta continua del mercato
- L'edificio in sé costituisce uno dei pochi spazi commerciali (destinazione d'uso originaria, poi convertita a scolastico) presenti nella zona e l'unico di dimensioni rilevanti
- A detta dei comproprietari, ci sono già state proposte di acquisto da parte di GDO e agenzie immobiliari che operano per conto di catene commerciali, che dimostrano la vendibilità dell'immobile nonché un possibile incremento del valore a seguito di un possibile cambio di destinazione d'uso in "commerciale".



DATI ECONOMICI

Per gli immobili in oggetto si sono assunti i seguenti dati economici:

Il sito dell’Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare anno 2023 - II Semestre riporta quanto segue per immobili a destinazione terziario e commerciali, per le zone di riferimento (valori in €):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: MACERATA

Fascia/zona: Centrale/VIE:CIOCI,CADORNA,MUGNOZ,MAMELI,BARILATTI,BATA,PIAVE,MANZONI,ALIGHIERI,ALFIERI - P.ZZA PIZZARELLO,ZONA TRIBUNALE,RIONE MARCHE

Codice di zona: B9

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | NORMALE | 800 | 1200 | L | 4,5 | 6,5 | L |

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: MACERATA

Fascia/zona: Centrale/VIE:CIOCI,CADORNA,MUGNOZ,MAMELI,BARILATTI,BATA,PIAVE,MANZONI,ALIGHIERI,ALFIERI - P.ZZA PIZZARELLO,ZONA TRIBUNALE,RIONE MARCHE

Codice di zona: B9

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | Ottimo | 1200 | 2400 | L | 6,5 | 10 | L |
| Negozi | NORMALE | 800 | 1300 | L | 5 | 8,2 | L |

Il borsino immobiliare, messo in relazione con le offerte immobiliari delle maggiori agenzie presenti in rete, riporta le seguenti quotazioni:

Valori per metro quadrato nei comuni della provincia di Macerata

Il valore degli immobili in provincia di Macerata varia a seconda del comune. Cingoli è il comune più economico della provincia, dato che qui gli immobili hanno un prezzo medio di vendita di 787€/mq e di affitto di -€/mq/mese. Porto Recanati è invece il comune più caro della provincia, con un prezzo medio di vendita di 2.415€/mq e di affitto di -€/mq/mese.

| Comune | Vendita | Affitto |
|-------------------|------------------------|-----------------------|
| Porto Recanati | 2.415 €/m ² | - €/m ² |
| Civitanova Marche | 2.211 €/m ² | 11,1 €/m ² |
| Potenza Picena | 1.500 €/m ² | - €/m ² |
| Tolentino | 1.295 €/m ² | - €/m ² |
| Recanati | 1.211 €/m ² | - €/m ² |
| Macerata | 1.097 €/m ² | 7,4 €/m ² |
| Montecassiano | 1.073 €/m ² | - €/m ² |

Prezzi e quotazioni immobiliari nel comune di Macerata

Sono indicati i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Macerata. Il periodo di riferimento è aprile 2024.



VENDITA COMMERCIALE
1.081 €/m² da 276 €/m² a 2.545 €/m²

AFFITTO COMMERCIALE
7,68 €/m² da 7,68 €/m² a 10,2 €/m²

Vedi 75 annunci in vendita

Vedi 12 annunci in affitto

Prezzi al mq in vendita e affitto nel comune di Macerata

| COMUNI | VENDITA (€/M ²) | AFFITTO (€/M ²) |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Gagliole | - | - |
| Gualdo | - | - |
| Loro Piceno | 1.144 | - |
| Macerata | 1.081 | 7,68 |
| Matelica | 1.029 | - |
| Mogliano | 716 | - |
| Monte Cavallo | - | - |
| Monte San Giusto | 879 | - |
| Monte San Martino | - | - |
| Montecassiano | 1.089 | - |



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Superficie complessiva commerciale: mq 1520

Criterio di stima: media ponderata valutazioni ufficiali

Valore medio unitario calcolato: 1.150,00 €/mq

Interventi necessari: si stima una riduzione del valore unitario dell'immobile pari a 350,00 €/mq dovuta ai necessari ripristini e alla regolarizzazione autorizzativa.

Costi per la regolarizzazione catastale: € 10.000,00

Valutazione dell'immobile: € 1.206.000,00

Valutazione dell'intero immobile con la riduzione del 10% per la procedura concorsuale in atto:

€ 1.085.400,00

Dai valori stimati dell'intero immobile, risulta una valutazione della proprietà

del----- (15/180) pari a:

€ 90.450,00



ALLEGATI

- Visure catastali
- Accesso agli atti
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie

Terni, 12 maggio 2024

ing. Alessandro Arcangeli

