



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore Immobiliare
VIMCA/0028-2013

ANGELO CRESCENZI
g e o m e t r a

Valutatore Immobiliare – Consulente Tecnico Legale



Socio Valutatore n. 317



Socio n. 2135



REV-IT/CNGeGL/2026/12



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

San Benedetto del Tronto li 29 marzo 2024

NS rif.

VS rif.

OGGETTO: Fallimento GRILLO di Gasperi Giovanni & C. s.n.c. – Terreno Maltignano

Il terreno è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano sul Fg. 1 con la P.Ila 684 sub. 47 (area urbana) di mq 183 e al Catasto Terreni con la P.Ila 682 di mq 265.

La sua consistenza catastale complessiva è di mq 448.

Il terreno è ubicato in Zona C1 di espansione e per le caratteristiche rilevate al momento della stima, è stato stimato da altro tecnico in data 10 dicembre 2014 € 33.000,00.

I dubbi emersi sulla sua reale potenzialità edificatoria, hanno reso opportuna una verifica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Maltignano che dopo lunghi e ripetuti solleciti dopo una prima e insufficiente produzione documentale, ha consentito solo la scorsa settimana il completamento delle indagini.

Il PRG del Comune di Maltignano inquadra l'area come parte integrante dell'A.P.C. 14 (Progetto coordinato).

L'intervento edilizio già completato è stato realizzato sulla base della Concessione di Costruzione n. 22/2000 e successiva variante n. 4/2003.

La documentazione esaminata, rileva che l'intero lotto edificabile che comprende il terreno in oggetto, è di mq 3.615, il volume massimo realizzabile è di mc 3.800 e quello di progetto è mc 3.795.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore Immobiliare
VIMCA/0028-2013

ANGELO CRESCENZI

g e o m e t r a

Valutatore Immobiliare – Consulente Tecnico Legale



Socio Valutatore n. 317



Socio n. 2135



REV-IT/CNGeGL/2026/12



The European Group
of Valuers' Associations

Ne consegue che nell'ambito dell'intero progetto coordinato, già dall'anno 2000, residuava una potenzialità edificatoria di soli mc 4.

Inoltre, oggi, con l'art. 102 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., in caso di nuova edificazione (evidentemente conseguente alla demolizione e ricostruzione dell'esistente), indica al punto 6, la prescrizione con cui la convenzione deve prevedere l'attrezzatura dello spazio pubblico esistente a ridosso del "Palazzo Ameli".

All'esito delle verifiche, ritengo perciò che il terreno non conservi più alcuna potenzialità edificatoria.

Ancorché vecchia di dieci anni, la stima del Valore di Mercato di € 33.000,00 appare oggi difficilmente attuabile perché risponderebbe a un valore di circa €/mq 74,00.

Per aggiornare e rideterminare il valore del terreno, è stata fatta una verifica delle compravendite di aree urbane in loco che rileva una sola compravendita risalente al febbraio 2016 proprio nell'ambito del complesso di cui fa parte il terreno in oggetto.

In particolare, con atto a rogito del Notaio Dott.ssa M.E. Silenzi, sono state vendute due aree urbane, la P.lla 684 sub. 43 di mq 75 a € 1.500,00 e la P.lla 684 sub. 41 di mq 91 a € 700,00. Ne consegue che nel 2016, l'area aveva un valore variabile da €/mq 7,50 a €/mq 20,00. Se si considera che dal febbraio 2016 a oggi, il mercato immobiliare di Maltignano ha perso il 12,74% (Fonte Immobiliare.it), tali valori potrebbero essere aggiornati oggi da un minimo di €/mq 6,50 fino a un massimo di €/mq 17,50.

Analizzando le compravendite più recenti di appartamenti in zona (Ascoli.formaps.it), negli ultimi quattro anni, sono stati scontati prezzi unitari da un minimo di €/mq 648,00 fino a un massimo di €/mq 1.150,00. Invece, nello specifico, due appartamenti nel complesso di cui fa parte il terreno, sono stati venduti nel 2022 a €/mq 1.019,00 ed €/mq 1.150,00. Considerato l'indice mercantile del 5% per le aree esclusive, il Valore unitario medio del terreno si attesta su €/mq 54,00.

Altra verifica si esplica con il valore complementare dove all'incidenza media dell'area edificata (10%) calcolata sul valore unitario dell'appartamento (€/mq 1.084,00), si detrae il costo di



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore Immobiliare
VIMCA/0028-2013

ANGELO CRESCENZI
g e o m e t r a

Valutatore Immobiliare – Consulente Tecnico Legale



Socio Valutatore n. 317



Socio n. 2135



REV-IT/CNGeGL/2026/12



demolizione (media BUR Marche €/mq 76,00). Ne consegue che il valore unitario del terreno considerato come parte integrante del complesso APC14, è di €/mq 32,40.

I tre procedimenti conducono a valori evidentemente differenti ma consentono di formulare alcune considerazioni perché:

- a) Il Valore di €/mq 17,50 è riferito a area simile ma compravenduta otto anni fa. Valore Terreno di mq 448: € 7.840,00;
- b) Il Valore di €/mq 54,00 è riferito alle piccole aree esterne di pertinenza degli immobili residenziali. Valore terreno mq 448: 24.192,00;
- c) Il Valore di €/mq 32,40, è riferito a una complementarità media calcolata su base scientifica ma con elementi non codificati tabellarmente. Valore terreno mq 448: € 14.515,00.

Nell'interesse della Procedura, e considerato che il terreno ha una conformazione molto regolare e confina direttamente con la strada, si ritiene che il prezzo a base d'asta possa essere definito in cifra tonda nella misura di **€ 15.000,00** (Euro Quindicimila/00).

La valutazione è limitata alle indagini di mercato ed è da ritenere al lordo di eventuali costi di conformità che potrebbero scaturire dalla Due Diligence ipotecaria e ambientale perché non sono state effettuate verifiche sui gravami ipotecari e l'indagine ambientale non rileva rifiuti visibili ma non si può escludere senza specifici sondaggi, l'esistenza di rifiuti speciali e/o pericolosi se interrati.

Resto a disposizione e saluto cordialmente

Angelo Crescenzi

QR code Ascoli.formaps.it

