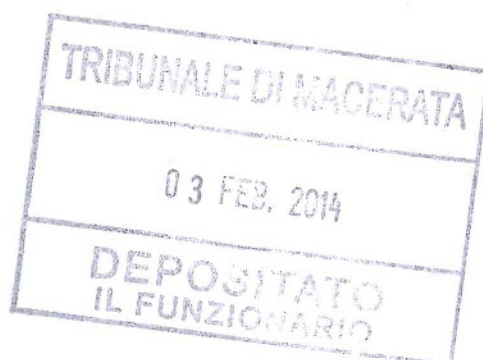


# TRIBUNALE DI MACERATA

## PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 19/13

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED ESTIMATIVA



Macerata li 11.01.2014

IL TECNICO

Geom. Palmiero Poloni



Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente Geom. Palmiero Poloni, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Macerata al n. 414 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Macerata, con studio in detta città alla Via Due Fonti n.88, per incarico diretto ricevuto dal Giudice Dr. Luigi Reale in data 27 novembre 2013, ha eseguito una serie di sopraluoghi ed accertamenti anche di natura ipotecaria e catastale volti alla ricerca del più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili di proprietà della \_\_\_\_\_ ed altresì alla verifica dei gravami ipotecari insistenti sui beni stessi.

Dai sopraluoghi effettuati, dalle indagini esperite, dalle misurazioni del caso, lo scrivente Tecnico relaziona come segue.

### **PREMESSE DI CARATTERE GENERALE**

In primo luogo è da dire che i beni immobili oggetto di valutazione sono posti in Comuni che sono interessati a volumi di compravendita poco elevati (es. Montelupone, Ussita).

Vi è poi da aggiungere che questi beni immobili vengono immessi sul mercato in un momento di grave crisi economica che ha investito tutto il Paese Italia ed anzi sicuramente tutta l'Europa anche se è doveroso far osservare che l'origine di tale crisi nasce oltreoceano.

E' noto come in Italia l'edilizia rappresenti o quanto meno ha rappresentato, fino alla grave crisi oggi intervenuta e tutt'ora in essere, uno dei settori che hanno contribuito, seppur in maniera non sempre molto razionale e ordinata, allo sviluppo economico del nostro Paese ed alla creazione di ricchezza in genere consentendo altresì a molti italiani di vedere realizzato il sogno di avere una casa in proprietà.

Non si può sottacere che il volume di vendita degli immobili in genere e degli edifici industriali/commerciali in questo momento ha subito un notevole rallentamento con conseguente sensibile riduzione dei prezzi ottenuti in simili transazioni.

Trasmissioni televisive, a carattere nazionale, indicano flessioni sul valore degli immobili in misura non inferiore al 25 - 30%.

Le previsioni per il futuro non sono certo rosee, alcune riviste specializzate scrivono:

- che le previsioni immobiliari per l'anno 2014 sono migliorative rispetto all'anno che se ne va.

La prima considerazione che viene fatta è che i prezzi degli immobili devono raggiungere livelli adeguati alla capacità di spesa degli italiani.

Le compravendite immobiliari possono riprendere solo se saranno previsti tassi di interesse molto bassi per lunghi periodi e se vi sarà un ritorno alla erogazione del credito bancario.

Appare evidente che in un mercato da considerarsi ormai quasi saturo i margini di chi vende si ridurranno a vantaggio di chi acquista.

E' ancora chiaro che il calo dei valori immobiliari resta l'unica possibilità di riattivare un mercato che continua ad essere depresso dalla perdita di potere di acquisto delle famiglie e dalla crisi del credito.

Oggi il cd mattone non è più un bene rifugio e la casa ormai torna ad essere un bene di uso esclusivamente abitativo.

### **ACCERTAMENTI IPOTECARI E CATASTALI**

Come da accordi con il Commissario Giudiziale dr. Luca Mira, lo scrivente Geometra, nelle forme di rito ha provveduto ad effettuare ispezioni di natura ipotecaria e catastale a carico di :

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_

Detta società si è trasformata in forza di verbale di assemblea del 26.3.2013, per atti Notaio \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_ - raccolta n. \_\_\_\_\_.

In forza di tale verbale, si è deliberato :

- anticipato scioglimento e messa in liquidazione della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
variazione della denominazione in \_\_\_\_\_ e trasferimento della sede in Comune di \_\_\_\_\_ ;

- nomina di un professionista quale liquidatore con attribuzione dei relativi poteri;

- proposta di concordato preventivo ex articolo 161 comma 6 della legge fallimentare.

L'atto in questione risulta volturato in Catasto ma non trascritto all'Agenzia del Territorio di Macerata.

Tali ispezioni che fanno parte integrante di detta relazione vengono consegnate al Commissario Giudiziale in unica copia.

Precisasi che le cd visure ipotecarie sono state effettuate nei giorni 30.12.2013 con agg.to rep. al 27.12.2013, alcuni approfondimenti sono stati poi effettuati il giorno 01.01.2014.



**ELENCO DEGLI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE :**

- a. porzioni di fabbricato urbano destinate ad abitazioni e rimesse sito in Comune di Montelupone, loc. Fosso Bacile, facenti parte di complesso immobiliare denominato Villaggio "Le Querce";
- b. edificio ad uso artigianale – commerciale, già magazzino di deposito con ampio piazzale, sito in Montelupone, via Enrico Fermi n. 14 – 16;
- c. edificio pluriuso di tipo industriale – commerciale sito in Comune di Montelupone, n. 2;
- d. porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Porto Recanati, Via S. D'Acquisto n. 4/a;
- e. porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Ussita – C.da Frontignano.



**a. PORZIONI DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONI E RIMESSE FACENTI PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO VILLAGGIO "LE QUERCE"**

**UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare di cui le porzioni in questione fanno parte risulta trovarsi in Comune di Montelupone, contrada Fosso Bacile, denominato Villaggio "Le Querce", esso si raggiunge percorrendo la strada chiamata "Castelletta-Becerica" che sale verso Montelupone, raggiungibile mediante deviazione sulla destra attraverso un nastro asfaltato.

Absolutamente inadeguata l'ubicazione dell'insieme in zona al limite di quella agricola con evidenti problemi di possibili esondazioni per la presenza di fossi di scolo di notevole profondità e dimensione.

**DESCRIZIONE**

Il complesso residenziale, plurifamiliare in oggetto, si eleva per due piani fuori terra destinati a civile abitazione e per un piano interrato avente utilizzo quale garage e/o cantine. L'area scoperta pertinenziale è in parte di uso comune, destinata alla viabilità interna ed in parte destinata a corti esclusive delle abitazioni.

Nell'insieme i fabbricati comprendono numero 23 unità abitative e numero 23 garage raggiungibili attraverso due distinte corsie di manovra.

L'edificio nel suo complesso è diviso in tre distinti corpi di fabbrica tra di loro separati a livello abitativo ma formanti un unico corpo al piano interrato destinato a garage.

Le porzioni abitative sono in linea di massima composte da soggiorno – pranzo – cucina, wc e/o bagno, uno o due camere, disimpegno e balconi per quelle porzioni che si sviluppano su due piani; alle porzioni poste al piano terra è stata assegnata in via esclusiva una corte. Per le caratteristiche costruttive si rimanda all'apposito capitolo.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Lo scrivente tecnico ha rinvenuto presso gli uffici \_\_\_\_\_ una documentazione tecnico-amministrativa riguardante la edificazione del complesso di cui le porzioni immobiliari in estimazione fanno parte.

Si rileva che gli edifici risultano costruiti in forza degli atti autorizzativi di seguito descritti:

- Concessione n. 21 – pratica edilizia n. 1367 (domanda n.2001/72) rilasciato in data 31/05/2002, ritirato in data 02/07/2002.

Richiedente \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

Oggetto: realizzazione di un nuovo complesso residenziale "Le querce";

- Permesso di costruire n. 73 – pratica edilizia n. 1823 (domanda n.2005/57) rilasciato in data 26/10/2005, ritirato in data 09/11/2005.

- Richiedente: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

Oggetto: realizzazione di un nuovo complesso residenziale "Le querce" – rinnovo concessione n. 21 del 31/05/2002;

- Permesso di costruire n. 86 – pratica edilizia n. 1823 (domanda n.2008/108) rilasciato in data 13/12/2008, ritirato in data 08/01/2009.

Richiedente: \_\_\_\_\_

Oggetto: realizzazione di un nuovo complesso residenziale "Le querce" – rinnovo concessione n. 21 del 31/05/2002 – Rinnovo permesso di costruire n.73 del 26/10/2005;

- Permesso di costruire n. 14 – pratica edilizia n. 1823 (domanda n.2004/140) rilasciato in data 19/03/2005, ritirato in data 04/04/2005

Richiedente: \_\_\_\_\_

Oggetto: realizzazione di un nuovo complesso residenziale "Le querce" – variante alla concessione n. 21 del 31/05/2002;

- Permesso di costruire n. 102 – pratica edilizia n. 1823 (domanda n.2011/142) rilasciato in data 13/12/2011, ritirato in data 03/02/2012.

Richiedente: \_\_\_\_\_

Oggetto: realizzazione di un nuovo complesso residenziale "Le Querce srl" – rinnovo Permesso n. 86 del 13/12/2008;

Ai fini di quanto prescritto dalla normativa in essere, si comunica che il complesso immobiliare in questione, per le opere in cemento armato risulta collaudato dal Dott. Ing. Roberto Calcagni di Macerata in data 21/03/2005; detto collaudo è stato inviato alla Provincia di Macerata – VI dipartimento Settore Genio Civile ed assunto al numero di protocollo n. 20565/022/003 in data 23/03/2005; copia di detto elaborato è stato restituito come di norma anche al Comune di Montelupone.

E' evidente che in ipotesi di vendita per ciascun cespite deve essere effettuata una attenta verifica tra lo stato di fatto e gli atti progettuali depositati in Comune per la richiesta ed il successivo rilascio degli atti autorizzativi alla esecuzione degli interventi edilizi realizzati. Il completamento delle opere per le varie unità immobiliari potrà essere richiesto ed ottenuto con la presentazione da parte degli acquirenti di cd SCIA.

#### **DATI CATASTALI CESPITI**

Le porzioni immobiliari in argomento sono allibrate agli atti del vigente Catasto Urbano del Comune di Montelupone come di seguito indicato.

E' qui doveroso far rilevare come le abitazioni e i garage in estimazione sono state censite come se le stesse fossero tutte ultimate, in realtà poiché non sono completate sarebbe stato forse più opportuno censirle come unità in corso di costruzione.





CATASTO dei Comune: MONTELUPONE										
FABBRICATI										
	Sez.	Foglio	Map.	Sub	Via/Località	Piano	Cat	Cl.	Cons.	R.C. €
a) 1		7	247	8	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	3,50	189,80
a) 2		7	247	11	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	3,00	162,68
a) 3		7	247	15	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	4,00	216,91
a) 4		7	247	16	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	3,00	162,68
a) 5		7	247	17	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	4,50	244,03
a) 6		7	247	18	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	4,50	244,03
a) 7		7	247	19	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	5,00	271,14
a) 8		7	247	23	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	5,00	271,14
a) 9		7	247	24	c.da Fosso Bacile	T	A/3	2	5,50	298,25
b) 1		7	247	31	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	21,00	34,71
b) 2		7	247	35	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	25,00	41,32
b) 3		7	247	38	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	20,00	33,05
b) 4		7	247	41	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	31,00	51,23
b) 5		7	247	42	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	33,00	54,54
b) 6		7	247	43	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	33,00	54,54
b) 7		7	247	44	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	24,00	39,66
b) 8		7	247	46	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	26,00	42,97
b) 9		7	247	49	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	57,00	94,20
b) 10		7	247	51	c.da Fosso Bacile	S1	C/6	2	46,00	76,02

Le unità immobiliari sopra descritte hanno diritto alle utilità comuni quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato agli atti del vigente Catasto Urbano descritte come segue.

- foglio 7
- particella 247 sub. 1 – p.t. – bene comune non censibile ai sub. dal n. 8 al n. 30 (corte);
- particella 247 sub. 2 – p.t. – bene comune non censibile ai sub. dal n. 40 al n. 53 (corte);
- particella 247 sub. 3 – p.t. – bene comune non censibile ai sub. dal n. 46 al n. 53 (rampa e androne garage);
- particella 247 sub. 4 – p.t. – bene comune non censibile ai sub. dal n. 40 al n. 45 (rampa e androne garage);
- particella 247 sub. 5 – p.s1 – bene comune non censibile dal sub. 31 al sub. 39 (rampa accesso garage, rampa di manovra).

Risultano anche intestati alla \_\_\_\_\_ alcuni frustoli di terreno che altro non sono se non aree di risulta del piano di lottizzazione di nessun valore commerciale; alcune probabilmente ancora da cedere al Comune di Montelupone, la tabella che segue li identifica come sono descritti attualmente al Catasto Terreni.

*fh* 7



CATASTO TERRENI:			Comune: MONTELUPONE			
	Sez.	Foglio	Map.	Sup. Mq	Redd. Dom. €	Redd. Agrario €
		7	185	293	1,74	1,89
		7	188	158	0,00	0,00
		7	156	20	0,00	0,00
		7	157	380	2,26	2,45
		7	148	770	3,98	4,57
		7	150	670	3,98	4,33
		7	151	60	0,05	0,01

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI

In linea generale le caratteristiche costruttive del complesso edilizio in narrativa sono le seguenti.

L'insieme residenziale è costituito da fabbricati di modesta altezza, ma di notevole sviluppo in pianta, essi si presentano con la forma ad U attorno allo spazio comune della zona di ingresso.

La corte pertinenziale è tutta recintata con rete sorretta da paletti in ferro, l'accesso è possibile mediante due passi carrabili dotati di cancello in ferro.

La struttura è stata dal progettista strutturale divisa in tre distinte parti tra loro separate da giunto tecnico.

Il "blocco 1" ha in pianta forma irregolare, presenta dimensioni massime in pianta di 20,90 x 28,84 m, si sviluppa in altezza per due livelli fuori terra destinati alla residenza ed un piano interrato destinato a garage e locali di servizio.

La copertura è a falde.

La struttura verticale è costituita da pilastri e travi in c.a. Al livello interrato sono presenti pareti in c.a. contro terra. A livello di piano i solai sono prefabbricati in latero cemento e le travi sono in gran parte cd a spessore. In copertura i solai sono sempre in latero cemento. Le solette delle scale che collegano i diversi livelli sono in cls.

Il "blocco 2" ha in pianta forma irregolare, presenta dimensioni massime in pianta di 15,96 x 44,66 m; si sviluppa in altezza per due livelli fuori terra destinati alla residenza ed un piano interrato destinato a garage e locali di servizio.

La copertura è a falde.

La struttura verticale è costituita da pilastri e travi in c.a. Al livello interrato sono presenti pareti in c.a. contro terra. A livello di piano i solai sono prefabbricati in latero cemento e le travi sono in gran parte cd a spessore. In copertura i solai sono sempre in latero cemento. La soletta delle scale che collega i diversi livelli è in cls.

Le fondazioni in cls sono realizzate a trave rovescia.

Il "blocco 3" ha in pianta forma irregolare, presenta dimensioni massime in pianta di 17,20 x 23,50 m; si sviluppa in altezza per due livelli fuori terra destinati alla residenza ed un piano interrato destinato a garage e locali di servizio.

La copertura è a falde.

La struttura verticale è costituita da pilastri e travi in c.a. Al livello interrato sono presenti pareti in c.a. contro terra. A livello di piano i solai sono prefabbricati in latero cemento e le travi sono in gran parte cd a spessore. In copertura i solai sono sempre in latero cemento. La soletta delle scale che collega i diversi livelli sono in cls.

Le fondazioni in cls sono realizzate a trave rovescia.

Le altezze dei vari ambienti rispecchiano la norma e i vani abitativi sono alti ml. 2,70 mentre i vani garage sono alti ml. 2,40.

Le opere di finitura vengono di seguito descritte.

- Finestre e porte finestre : in legno tipo Pino di Svezia complete di guarnizione termica, ferramenta, maniglie di serie in alluminio e vetro termico;
- Sportelloni : in legno tipo Pino di Svezia completi di ferramenta, maniglie di serie, ganci e catene in alluminio anodizzato;
- Portoncino di ingresso al garage: del tipo basculante in lamiera di acciaio stampato completi di telaio, contrappesi, serratura tipo Yale, maniglia fissa;
- Porte interne : allo stato non presenti – erano previste in noce Tanganica del tipo tamburato, chiusa, - tipo con intelaiatura perimetrale in legno abete, complete di cerniere anuba in acciaio bronzato, maniglia interna di serie in alluminio anodizzato colore bronzo, serratura;
- Ringhiere : antifurto per i balconi del piano primo, in acciaio, complete di zincatura a caldo;
- Soglie esterne : in pietra da taglio – travertino – comprensive di gocciolatoi;
- Soglie interne : non presenti;
- Scale esterne e pianerottoli : in gress – porcellanato;
- Copertine balconi esterni : in pietra da taglio – travertino – comprensive di gocciolatoi;
- Pavimenti :
- garages e cantine : in Durothor;
- abitazioni : non presenti – segnalano che dovevano essere in monocottura o gress porcellanato di dimensioni non superiori a cm. 31 x 31, messa opera normale, con o senza fuga;
- Rivestimenti : non presenti dovevano essere in ceramica di dimensioni superiore a cm. 10 x cm. 10 messa in opera normale con o senza fuga;
- Battiscopa : non presenti – dovevano essere in ceramica di dimensioni non superiore a cm. 7 x 31;
- Scale interne : - non presenti



- di collegamento tra il piano terra ed piano primo – struttura in acciaio o legno, pedata in legno;
- di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato ( con il garage) struttura e colonnine in acciaio plastificato;
- Sanitari : allo stato non presenti;
- Rubinetterie : allo stato non presenti;
- Tinteggiatura : non presenti – era prevista a tempera normale
- Impianto di riscaldamento – non completamente presente.

Era previsto : con radiatori e con caldaia autonoma alimentata a gas di città. Era anche prevista la realizzazione della linea del gas dal box contatori alla caldaia di derivazione per la cucina; allo stato risulta posta in essere la sola rete tubiera in rame;

- Impianto idrico : non presente
- Era previsto in tubazioni di ferro zincato o in polipropilene coibentato con polisistem – scarichi in polietilene ad alta densità – predisposizione di allaccio idrico e di scarico per apparecchiature igienico – sanitario, fornito e posto in opera all'interno dei wc per doccia o vasca, sanitari e per cucina comprendendo la linea di distribuzione acqua calda e fredda, compreso allaccio per lavatrice; allo stato risulta posta in opera la sola rete tubiera;
- Impianto elettrico : non presente.

Era previsto autonomo per ogni unità abitativa, conforme alle norme in vigore. La distribuzione sarà sotto traccia, del tipo sfilabile. Frutti tipo Ticino Luna o simile. Apparecchiature comprendenti : circuiti luce, distribuzione servizi di segnalazione, citofonici, telefonici, tv. Cavi conduttori interni ed esterni, quadretto di distribuzione con salva vita; due interruttori magneto – termici, interruttori, deviatori, punti luce, prese da 10A e 16A, allarme bagni, interruttore bipolare per caldaia, suoneria, impianto di messa a terra e collegamenti equipotenziali. Allo stato sono state poste in opera solo le canalette incassate nelle murature e le scatole per le prese.

## **MISURAZIONE**

Per la determinazione delle superfici delle varie unità immobiliari urbane in estimazione sono stati utilizzati gli elaborati progettuali depositati agli atti del Comune di Montelupone e le planimetrie catastali presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio di Macerata.

Alcune misure interne, a campione, sono state verificate con uno strumento laser.

Di seguito si riporta una tabella con la sintesi finale dei risultati ottenuti dalle misurazioni effettuate

Indice delle abbreviazioni:

*S = superficie*

*SCE = superficie corte esclusiva*



## TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI

			S lorde	S arrotondate in mq
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	81,3	81
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	130,8	131
<b>Sub</b>	<b>8</b>	<i>S</i> CANTINA	11,9	12
		<i>S</i> BALCONI	3,5	4
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	69,1	69
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	31,2	31
<b>Sub</b>	<b>11</b>	<i>S</i> BALCONI	6,6	7
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	81,3	81
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	64,7	65
<b>Sub</b>	<b>15</b>	<i>S</i> CANTINA	14,6	15
		<i>S</i> BALCONI	17,6	18
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	66,6	67
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	65,7	66
<b>Sub</b>	<b>16</b>	<i>S</i> BALCONI	2,6	3
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	76,4	76
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	68,4	68
<b>Sub</b>	<b>17</b>			
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	84,3	84
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	66,1	66
<b>Sub</b>	<b>18</b>	<i>S</i> BALCONI	15,4	15
		<i>S</i> SOFFITTA	12,6	13
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	102,0	102
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	22,6	23
<b>Sub</b>	<b>19</b>	<i>S</i> CANTINA	9,0	9
		<i>S</i> BALCONI	19,1	19
		<i>S</i> SOFFITTA	7,2	7
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	95,8	96
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	123,4	123
<b>Sub</b>	<b>23</b>	<i>S</i> BALCONI	12,2	12
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> ABITAZIONE	80,8	81
<i>Mapp.</i>	247	<i>S</i> CE	146,2	146
<b>Sub</b>	<b>24</b>	<i>S</i> SOFFITTA	8,0	8
		<i>S</i> BALCONI	12,2	12
<i>Sez.</i>	7	<i>S</i> GARAGE	23,9	24
<i>Foglio</i>	247			
<b>Sub</b>	<b>31</b>			
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> GARAGE	28,6	29
<i>Mapp.</i>	247			
<b>Sub</b>	<b>35</b>			
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> GARAGE	21,9	22
<i>Mapp.</i>	247			
<b>Sub</b>	<b>38</b>			
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> GARAGE	36,4	36
<i>Mapp.</i>	247			
<b>Sub</b>	<b>41</b>			
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> GARAGE	39,2	39
<i>Mapp.</i>	247			
<b>Sub</b>	<b>42</b>			
<i>Foglio</i>	7	<i>S</i> GARAGE	37,8	38
<i>Mapp.</i>	247			

<b>Sub</b>	<b>43</b>			
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	26,5	27
Mapp.	247			
<b>Sub</b>	<b>44</b>			
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	25,7	26
Mapp.	247			
<b>Sub</b>	<b>46</b>			
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	65,5	66
Mapp.	247			
<b>Sub</b>	<b>49</b>			
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	53,8	54
Mapp.	247			
<b>Sub</b>	<b>51</b>			

### REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Per l'uso delle cose comuni quali per legge e per destinazione è stato predisposto ed è operante un regolamento condominiale.

### STATO DEGLI IMMOBILI

Risulta in essere un solo contratto di affitto stipulato in data 18/04/2007 tra la [redacted] e [redacted]. Durata della locazione anni 4 dal 01/05/2007 al 30/04/2011, da intendersi tacitamente rinnovato. Canone di locazione annuo stabilito in € [redacted] pari ad € [redacted] mensili. Aggiornamento ISTAT come per legge.

Da informazioni forniteci dalla [redacted] i subalterni locati (non indicati nel contratto di affitto) risultano il sub 16 destinato ad abitazione ed il sub 41 destinato a garage.

Le porzioni immobiliari al grezzo sono tutte libere da persone e cose.

**b. EDIFICIO AD USO ARTIGIANALE – COMMERCIALE, GIÀ MAGAZZINO DI DEPOSITO CON AMPIO PIAZZALE, SITO IN MONTELUPONE, VIA ENRICO FERMI N. 14 – 16**

**UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare in questione risulta trovarsi in Comune di Montelupone, in frazione Aneto, esso si raggiunge percorrendo la strada denominata "Castelletta-Becerica" che sale verso Montelupone ed è posto lungo e sulla destra di chi procede verso il paese. L'area ove sorgono gli edifici è inserita nel Piano Regolatore Generale del Comune di Montelupone come Zona DB – produttiva di completamento ad edificazione completata: Precisasi che non è stato fornito un certificato di destinazione urbanistica

**DESCRIZIONE**

Il fabbricato artigianale – commerciale in oggetto, composto da più corpi di fabbrica, si eleva per un piano fuori terra destinato esclusivamente a magazzini con porzione ad uso commerciale ed ufficio.

L'insieme si eleva su area di notevoli dimensioni utilizzata come piazzale di manovra e deposito di materiali edili in genere. Sono presenti su quest'area scoperta alcune tettoie poste in aderenza degli edifici esistenti ed altre isolate.

L'area in argomento, tra coperto e scoperto, ha una superficie catastale pari a mq 13.112.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Lo scrivente tecnico ha rinvenuto presso gli uffici [redacted] una documentazione tecnico-amministrativa riguardante la edificazione del complesso in questione, di seguito si trascrivono notizie sugli atti autorizzativi dei quali si ha piena contezza.

- nulla osta per l'esecuzione lavori edili – pratica 8 – rilasciata alla [redacted] in data 19.4.1963 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato industriale.
- nulla osta per l'esecuzione lavori edili – pratica 85 – rilasciata alla [redacted] in data 2.11.1966 avente ad oggetto la costruzione di un capannone ad uso industriale.
- licenza per esecuzione di lavori edili n. 221 per ampliamento dello stabilimento con nuovo capannone industriale, rilasciata alla [redacted] in data 31.8.1968
- licenza per esecuzione di lavori edili n. 115/72 per ampliamento fabbricato accessori, rilasciata alla [redacted] in data 27.9.1972;
- concessione n. 907 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale – prot. n. 1923 – pratica n. 773 – rilasciata [redacted] in data 9 maggio 1981 avente ad oggetto : Costruzione di tettoia e recinzione con annessa pensilina;
- in merito alla costruzione della recinzione lungo la strada provinciale Castelletta – Becerica al Km 1 + 820, lato destro, l'Amministrazione Provinciale di Macerata con nota del 15.12.1981 dispone:



- la recinzione dovrà essere posta a non meno di ml. 1,30 dal ciglio strada e comunque al di fuori della proprietà provinciale;
- è consentita la costruzione di un muretto di base di altezza non superiore a cm. 50. L'altezza complessiva della recinzione (base + pannelli) non dovrà superare mt. 2;
- l'eventuale cancello dovrà essere arretrato ml 8 dal ciglio strada.

Dall'esame della documentazione fornita si rileva anche :

- prot. n. 2843/XVII – 2 – 6 – div. 4 del 28.1.1964 – certificato di collaudo rilasciato dalla Prefettura di Macerata relativo al rilascio della licenza d'uso di fabbricato adibito ad uso industriale sito in Loc. Fosso Bacile di Montelupone;
- pratica n. 1697 del 30.04.1964 – autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Montelupone – riguarda "fabbrica mattonelle di proprietà \_\_\_\_\_" – vengono indicati 5 vani util e 4 accessori.
- prot. n. 13415 – div. 4 del 22.4.1967 – certificato di collaudo rilasciato dalla Prefettura di Macerata relativo al rilascio della licenza d'uso di fabbricato adibito ad uso industriale sito lungo la strada Provinciale Castelletta - Becerica in Montelupone (lic. Edilizia del 2.11.1966).
- autorizzazione Provinciale del 15.10.1964 per la possibilità di aprire due passi carrabili, ciascuno di mt. 8, sul lato sinistro della strada Castelletta – Becerica al Km. 2 + 670.

E' opportuna e necessaria una ulteriore verifica per accertare se tutti i manufatti insistenti sulla corte esclusiva sono dotati dei necessari atti autorizzativi per la loro edificazione (in particolare ci si riferisce alle numerose tettoie).

#### **DATI CATASTALI CESPITI**

Il complesso immobiliare in argomento è allibrato agli atti del vigente Catasto Urbano del Comune di Montelupone come di seguito indicato.

CATASTO dei FABBRICATI		Comune: MONTELUPONE (MC)									
	Sez.	Foglio	Map.	Sub	Via/Località	Piano	Cat	Cl.	Cons.	R.C. €	
a)		7	69		Via E. Fermi 14	T	D/1			10.238,00	

Precisasi che:

- trattandosi di unica unità immobiliare urbana non è presente agli atti del vigente C.U. l'elaborato planimetrico;
- l'area ove insiste lo stabile con la sua corte è anche descritta al C.T. quale Ente urbano con la indicazione del foglio 7 particella 69 di complessivi mq. 13.112.

Risultano anche presenti alcuni frustoli di terreno che altro non sono se non scarpate di nessun valore commerciale.

CATASTO TERRENI:			Comune: MONTELUPONE			
	Sez.	Foglio	Map.	Sup. Mq	Redd. Dom. €	Redd. Agrario €
		7	68	1.240	1,09	0,26
		7	142	190	0,25	0,06

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI**

In linea generale le caratteristiche costruttive del complesso edilizio in narrativa sono le seguenti.

Strutture di elevazione realizzate con elementi in acciaio poggianti su plinti isolati di calcestruzzo opportunamente armati.

Solaio di copertura eseguito con elementi prefabbricati del cd tipo "varese" ad arco di cerchio ancorato su cordolo perimetrale e dotato di tiranti in ferro.

Manto di copertura in parte con tegole marsigliesi ed in parte di eternit.

Tamponamento realizzato con muratura ad una testa intonacata, presente sulla parte superiore una finestratura con telaio in ferro e vetri semplici.

Pavimentazioni interne per le porzioni destinate a magazzino del tipo industriale in cemento – quarzo, in alcune zone sono stati posti in opera marmettoni in graniglia e ceramica nella zona vendita – uffici.

Impianti di illuminazione con canalette esterne nei magazzini/depositi; sottotraccia nella zona vendita – uffici.

Infissi esterni in ferro tinteggiato con specchiature in vetro.

Corpo di fabbrica destinato a laboratorio marmi. Struttura in muratura ad un solo livello fuori terra, infissi esterni in alluminio, pavimentazione con scaglie di pietra.

Impianto idrico specifico per la lavorazione di scopo.

Le tettoie presenti sul piazzale sono tutte in ferro, sono state realizzate con pilastrature e capriate in ferro, manto di copertura in eternit.

La corte esterna, tutta completamente recintata con rete metallica sostenuta da paletti in ferro, parte con elementi di calcestruzzo prefabbricato posto in opera su pilastri prefabbricati con scanalature di scopo. L'accesso all'insieme avviene da due passi carrabili di notevoli dimensioni. L'ingresso è protetto in parte da una pensilina in ferro con manto di copertura in eternit. L'area scoperta, di natura pianeggiante, parte è asfaltata, parte è protetta da ghiaia. Essa ripetesì funge da deposito di materiali edili; inoltre come si dirà più avanti ha ancora una possibilità edificatoria.



## MISURAZIONE

Per la determinazione delle superfici del complesso in estimazione è stata eseguita una misurazione con fettuccia metrica e strumento elettronico con l'ausilio di alcuni disegni (di vecchia data) reperiti presso la \_\_\_\_\_

Di seguito si riporta una tabella con i risultati ottenuti.

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI

Destinazione	S LORDE [mq]	S arrotondate
Corpo A - uffici deposito	806,6	807
Corpo B e C	1366,0	1366
Laboratorio marmi	230,0	230
Cabina Enel	24,4	24
Tettoie	1765,8	1766
Area libera -corte	6389	6390
area edificabile	2530,0	2530

I tre corpi di fabbrica hanno altezze interne diverse, le stesse sono state misurate con uno strumento elettronico che ha dato i seguenti risultati:

Corpo A – magazzino –

H max ml.7,25 circa

H max fino al controsoffitto del magazzino ml. 6,88 circa

H minima all'imposta ml. 4,45 circa

Corpo B - magazzino

H max fino al sottotrave del solaio di copertura ml. 6,97 circa

H minima all'imposta ml. 4,12 circa

Corpo C - magazzino

H max fino al sottotrave del solaio di copertura ml. 7,50 circa

H minima all'imposta ml. 4,15 circa

## STATO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopraluogo l'immobile è risultato occupato da materiali di proprietà della \_\_\_\_\_

## PROBLEMATICHE PARTICOLARI DA EVIDENZIARE

Nel corso del sopraluogo è emerso che una parte del manto di copertura del complesso è costituito da lastre di eternit ormai obsolete le quali in base alle norme vigenti debbono essere rimosse al più presto da ditta specializzata con necessità di esborso di notevoli somme di danaro.

La superficie del tetto dei capannoni e delle tettoie interessata dalla presenza di eternit è pari a circa mq. 1.850.

E' evidente che tale circostanza rappresenta una forte negatività ai fini della determinazione del valore attribuibile al cespite.

Si segnala ancora che non sono stati forniti gli atti autorizzativi alla costruzione delle numerose tettoie insistenti sull'area di proprietà.

Si rappresenta ancora che in alcuni lati, verso confini con altri proprietari, a parziale chiusura delle tettoie sono stati elevati muri di notevole altezza, ben oltre i tre metri che la legge non consente, talchè si ha fondato motivo di ritenere che gli stessi debbono essere rimossi.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Premesso che non è stato fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica, si rappresenta però che da indagini effettuate l'area ove insiste lo stabile con la sua ampia corte, fa parte di comparto denominato " Zona DB" Produttiva di completamento ad edificazione completata.

Tali sottozone riguardano quella parte del tessuto urbano costituito da insediamenti produttivi esistenti e consolidati e sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi stessi (industriali, artigianali, commerciali e simili) nonché alla realizzazione di nuovi impianti.

Le ulteriori possibilità edificatorie sono rappresentate dalla possibilità di costruire ulteriori mq. 2.530 da inserire sulla corte pertinenziale esclusiva.



**c. EDIFICIO PLURIUSO DI TIPO INDUSTRIALE – COMMERCIALE SITO IN COMUNE DI MONTELUPONE, VIA E. FERMI n.2**

**UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare di cui le porzioni in questione fanno parte risulta trovarsi in Comune di Montelupone, in frazione Aneto, esso si raggiunge percorrendo la strada denominata "Castelletta-Beccerica" che sale verso Montelupone ed è posto lungo e sulla sinistra di chi procede verso il paese. Precisasi che non è stato fornito un certificato di destinazione urbanistica

**DESCRIZIONE**

Il fabbricato è destinato esclusivamente ad attività commerciali, esso è costituito da più corpi di fabbrica tra loro comunque collegati, edificati in epoche diverse. All'interno di ciascun corpo di fabbrica sono presenti dei locali ad uso ufficio e/o magazzino e/o locali di relazione per il pubblico e bagni.

Sul retro dell'area scoperta risultano costruiti numero cinque elementi prefabbricati destinati a box ed utilizzati quali ricovero di automezzi.

Il complesso immobiliare in argomento risulta costruito su un'area di complessivi mq 18650 catastali dei quali circa mq. 5600 occupati dall'area di sedime dei capannoni e dai garage.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Lo scrivente tecnico ha rinvenuto presso gli uffici [redacted] una documentazione tecnico-amministrativa riguardante la edificazione del complesso in questione, di seguito si trascrivono notizie sugli atti autorizzativi dei quali si ha piena contezza.

- licenza di costruzione n.399/77 – pratica n. 773/77 in data 11/01/1977, rilasciata alla [redacted] Nuov  
avente ad oggetto: Variante del magazzino per esposizione e vendita [redacted] Nuovo  
progetto;

- concessione n.663 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale – prot. n.2510 – pratica n.985 rilasciata in data 06/09/1978 alla [redacted] avente ad  
oggetto: La costruzione di una cabina elettrica;

- con nota n.7678 del 02/08/1978 e n.9851 del 08/09/1978, l'amministrazione provinciale di Macerata comunica che la cabina dovrà essere costruita ad una distanza non inferiore a mt. 5 dal ciglio strada e che non potrà avere un'altezza superiore a mt. 3,50;

- concessione n.781 – prot. n. 3774 – pratica 1/41-773 in data 29/12/1979 rilasciata alla [redacted]  
avente ad oggetto: La tinteggiatura della costruzione oggetto della licenza edilizia n.339 (?) del 11/01/1977.

- risulta depositato alla Regione Marche – Ufficio del Genio Civile Macerata, in data 18/12/1978 classificato al n.1953/15, il certificato di collaudo statico relativo al collaudo statico dei lavori



eseguiti per la costruzione di un capannone industriale in prefabbricato precompresso per conto della \_\_\_\_\_ di Montelupone;

- autorizzazione di abitabilità e d'uso pratica n.773 prot. 2246 – licenza n.399 in data 16/07/1979 – rilasciata dal Comune di Montelupone alla \_\_\_\_\_ e relativa al magazzino esposizione di proprietà della predetta;

- concessione n. 19/91 – prot. n. 4373 – pratica n. 773 – in data 26.10.1992, ritirata il successivo 29.01.1993, rilasciata dal Comune di Montelupone alla \_\_\_\_\_ avente ad oggetto ampliamento edificio commerciale – variante Conc. Ed. n. 19 del 23.02.1991;

- concessione n. 48 – prot. n. 4723 – pratica n. 773 – in data 23.02.1991, ritirata il successivo 11.12.1991, rilasciata dal Comune di Montelupone alla \_\_\_\_\_ avente ad oggetto ampliamento edificio commerciale;

- certificazione rilasciata dal Comune di Montelupone in data 01/08/1994 attestante che i locali di proprietà della \_\_\_\_\_ siti in via E. Fermi n. 2 hanno destinazione commerciale.

Con nota n.4659 del 27/04/1993 la Regione Marche – Servizio decentrato OOPP e difesa del suolo di Macerata, comunica ai sensi delle vigenti disposizioni in materia al Comune di Montelupone l'avvenuto deposito del certificato di collaudo relativo ai lavori di ampliamento di uno stabile commerciale di proprietà della \_\_\_\_\_

- concessione n. 5 – prot. n. 6859 – pratica n. 773 in data 22.02.1994 – ritirata in data 4.2.1994 – richiedente \_\_\_\_\_ – oggetto : modifiche prospettiche fabbricato commerciale.

- autorizzazione d'uso prot. n. 3303 – concessione n. 19/91 – 48 rilasciata dal Comune di Montelupone alla \_\_\_\_\_ relativa all'ampliamento del fabbricato commerciale sito in Via E. Fermi n. 2/A relativo alla concessione ad edificare n. 19/91 rilasciata in data 23/02/1991 – pratica n. 773 – concessione in variante n. 48 del 26.10.1992 e comunicazione opere interne art. 26 L. 47/85 in data 1.6.1993 – prot. n. 3253. Vani per attività commerciali + servizi indicati in totale n. 11.

- concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 35 del 25.09.2000 – pratica n. 773 – domanda n. 2000/65 – rilasciata a \_\_\_\_\_ avente ad oggetto : frazionamento di unità immobiliare, modifica dei prospetti e realizzazione pensilina.

- concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 7 del 26.03.2001 – pratica n. 773 – domanda n. 2000/157 – rilasciata a \_\_\_\_\_ avente ad oggetto : frazionamento di unità immobiliare, modifica dei prospetti e realizzazione pensilina – variante concessione n. 35 del 25.09.2000. Prescrizioni : parere favorevole limitatamente alle opere specificate in relazione tecnica ( che non è stata esibita).

N.B. per l'ulteriore frazionamento che ha originato il supermercato non è stato esibito alcun atto autorizzativo.



## DATI CATASTALI CESPITI

Il complesso immobiliare in argomento è allibrato agli atti del vigente Catasto Urbano del Comune di Montelupone come di seguito indicato.

CATASTO		dei		Comune: MONTELUPONE (MC)						
FABBRICATI										
	Sez.	Foglio	Map.	Sub	Via/Località	Piano	Cat	Cl.	Cons.	R.C. €
a)		1	91	8	Via E. Fermi 2	T	D/1			39.431,00
b)1		1	91	3	Via E. Fermi 2	T	C/6	2	13,00	21,48
b)2		1	91	4	Via E. Fermi 2	T	C/6	2	13,00	21,48
b)3		1	91	5	Via E. Fermi 2	T	C/6	2	13,00	21,48
b)4		1	91	6	Via E. Fermi 2	T	C/6	2	13,00	21,48
b)5		1	91	7	Via E. Fermi 2	T	C/6	2	13,00	21,48

Le utilità comuni delle unità immobiliare urbane sopra descritte sono quelle di cui all'elaborato planimetrico allegato come di seguito specificato.

Foglio 1 particella 91 sub. 1 – bene comune non censibile a tutti sub. – corte.

Precisasi che nel 2001, in virtù di idoneo atto autorizzativo è stato richiesto ed ottenuto il frazionamento del cespite in due distinte unità immobiliari ma lo stesso è stato poi censito con un solo subalterno.

NB – Il complesso immobiliare in argomento che oggi comprende tre distinti locali commerciali tra loro separati e operanti ciascuno in maniera autonoma, non è suddiviso in tre distinti subalterni numerici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI

In linea generale le caratteristiche costruttive del complesso edilizio in narrativa sono le seguenti.

L'edificio è tutto monopiano, ha altezze variabili ottenute spesso con l'ausilio di controsoffitti di cartongesso. Le altezze sono pari a ml 4,50 circa e a ml 3,20 circa.

Le strutture di elevazione, compreso il solaio di copertura, sono state realizzate con elementi in cemento armato prefabbricato precompresso.

Il tamponamento esterno dell'organismo edilizio è stato eseguito con pannelli prefabbricati di cemento armato vibrato ed in alcuni tratti con murature di tamponamento.

Precisasi che il complesso risulta costruito in epoche successive, di seguito si procede alla descrizione del capannone prefabbricato fornito dalla [redacted] come da preventivo dell'11.11.1991.

Misure – filo esterno tamponamento : ml. 33,40 x 34,10 + ml. 18,00 x 30,85 + ml. 8,85 x 25,40, per complessivi mq. 1.919.



Plinti prefabbricati tipo bicchiere.

Cordoli perimetrali a sezione rettangolare 30 x 50

Pilastrini sezione 60 x 60 con internamente tubo in p.v.c. per lo scarico delle acque piovane.

Controtelai in ferro a "C" per portoni da ml. 4,00 x 4,20

Trave tipo "Super Star" – in c.a.p. con sezione a cassone altezza ml. 1,20 – larghezza ml. 1,00 completa di guaina al poliestere e bocchettoni per lo scarico delle acque piovane.

Copponi in c.a.p. – perfettamente pedonabili, curvi con nervature portanti, ancorati alle travi di copertura.

Manto di copertura con lastre in fibrocemento dello spessore di mm. 6,5 e sottostante isolamento con lana di roccia da cm. 4.

Prese di luce composte da uno strato superiore di vetroresina traslucida ondulata colore neutro ed uno strato inferiore policarbonato alveolato spessore mm. 6, neutro, opalino.

Pannelli di tamponamento di tipo verticale colore grigio naturale, faccia esterna graffiata verticalmente, faccia interna grigia da fondo cassero, spessore cm. 20 coibentati con strato di polistirolo, completi di ancoraggi alla struttura principale, sigillatura esterna ed interna ed una mano esterna di trattamento protettivo. Altezza dal cordolo ml. 6,50.

Scossaline e raccordi – scossalina di finitura realizzata in lamiera preverniciata, dello spessore di 8/10 e raccordo perimetrale con guaina al poliestere da mm. 4.

Relativamente ad altro ampliamento si rileva che la superficie complessiva di esso è pari a circa mq. 2.500 di cui circa mq. 2.000 realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato (realizzata dalla ) e i restanti mq. 500 realizzati con struttura tradizionale in opera in cemento armato. Le fondazioni sono del tipo a plinti collegati da cordoli in cemento armato. La struttura portante di copertura della parte prefabbricata è realizzata con coppelle in cemento armato poggianti su travi in cemento armato precompresso. La struttura portante orizzontale di copertura della parte in opera è costituita da telaio di travi in cemento armato e solaio in laterocemento di altezza variabile di cm. 20+4 e cm. 24+4.

Il complesso è dotato di impianto termico centralizzato con caldaia a metano a condensazione, i corpi radianti sono :

- termostrisce a soffitto per la porzione utilizzata dalla ;
- termoconvettori per i locali ex ufficio;
- ventilazione forzata su condotte per i locali tenuti in uso dalla ;
- termoventilatori a parete nei locali tenuti in uso dal supermercato.

Gli impianti di riscaldamento non sono sezionati tra le tre porzioni che li utilizzano ed il pagamento dei consumi avviene in base ad accordi intercorsi fra gli utenti.

L'insieme è anche dotato di impianto elettrico con due utenze : una per la e , l'altra per il supermercato.

L'impianto elettrico è su canaletta esterna con adeguato numero di punti luce e prese.



**Porzione di immobile utilizzato quale negozio con la denominazione**

*Finiture*

Le pavimentazioni interne sono del tipo industriale in cemento liscio al quarzo. Presenti alcune pavimentazioni di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato o satinato dotati di vetrocamera doppia. Impianto di illuminazione con canalizzazione esterna.

Bagni di servizio dotati degli accessori d'uso.

**Porzione di immobile utilizzato quale negozio con la denominazione**

*Finiture*

La pavimentazione interna è in ceramica, presenza di ampie pareti finestate in alluminio satinato con vetro camera, impianto di illuminazione interno con faretti incassati su controsoffittatura in cartongesso.

Bagni di servizio dotati degli accessori d'uso.

Si può anche affermare che:

- esiste certificato di conformità rilasciato in data 28/05/1993 dalla

relativamente all'impianto termico, idrico e gas metano installato sull'edificio, riferito alla concessione edilizia n. 773 del 27.06.1991.

**Porzione di fabbricato utilizzato come supermercato**

*Finiture*

La pavimentazione interna è in ceramica, impianto di illuminazione neon ancorata su controsoffittatura in cartongesso.

Bagni di servizio dotati degli accessori d'uso.

**STATO DEGLI IMMOBILI**

Nel suo insieme il complesso risulta locato a tre distinte società:

1. Contratto di locazione posto in essere dalla in data 18/02/2013, registrato a Tolentino il al n. mod. , a favore della conduttrice  
Durata della locazione dall'01/03/2013 al 27/02/2019, con possibilità di rinnovo. Canone di locazione: primo anno € , pari ad € da pagarsi ; canone di locazione negli anni successivi al primo € , da pagarsi  
Aggiornamento ISTAT del canone come per legge. Superficie locata dichiarata nel contratto di locazione circa mq 870.
2. Contratto di locazione posto in essere dalla in data 01/03/2013, registrato a Tolentino il al n. mod. , a favore della conduttrice di . Durata della locazione dall'01/03/2013 al 27/02/2019,

con possibilità di rinnovo. Canone di locazione: per i primi cinque anni in € \_\_\_\_\_, da pagarsi in \_\_\_\_\_, canone di locazione dal sesto anno € \_\_\_\_\_, da pagarsi in \_\_\_\_\_. Aggiornamento ISTAT del canone come per legge. Superficie locata dichiarata nel contratto di locazione circa mq 1.250.

3. Contratto di locazione posto in essere dalla \_\_\_\_\_ in data 01/03/2013, registrato a Tolentino il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ mod. \_\_\_\_\_, a favore della conduttrice \_\_\_\_\_. Durata della locazione dall'01/03/2013 al 27/02/2019, con possibilità di rinnovo. Canone di locazione: per i primi cinque anni in € \_\_\_\_\_ da pagarsi in \_\_\_\_\_; canone di locazione dal sesto anno € \_\_\_\_\_ da pagarsi in rate mensili anticipate di \_\_\_\_\_. Aggiornamento ISTAT del canone come per legge. Superficie locata dichiarata nel contratto di locazione circa mq 2.250.

### MISURAZIONE

Per la determinazione delle superfici delle unità immobiliari urbane in estimazione sono stati utilizzati: le planimetrie catastali ed alcuni elaborati progettuali.

Di seguito si riporta una tabella con la sintesi dei risultati ottenuti.

### TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI

Destinazione	S LORDE [mq]	S arrotondate
Nuovo showroom e uffici	1358,0	1358
Ingresso	51,2	51
Vecchi uffici	478,8	479
Supermercato	906,7	907
	2735,0	2735
Garage	14,0	14
Garage	14,0	14
Garage	14,0	14
Garage	14,0	14
Garage	14,0	14
Area libera - corte	13050,0	13050



**d. PORZIONI DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E RIMESSA SITE IN PORTO RECANATI**  
**– Via S. D'Acquisto n. 4/a.**

**UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare di cui le porzioni in questione fanno parte risulta trovarsi in Comune di Porto Recanati, Via Salvo D'Acquisto n. 4/a.

**DESCRIZIONE**

Il complesso residenziale, plurifamiliare in oggetto, si compone di un piano seminterrato ove sono ubicate le rimesse con accesso da rampa inclinata e corsia condominiale comune e da due distinti fabbricati ciascuno di cinque piani fuori terra tutti destinati a civile abitazione.

L'edificio di recente costruzione si eleva nella periferia sud della cittadina balneare, vi si accede da un bel viale alberato attraverso una sbarra con apertura dotata di comando elettronico.

L'area scoperta pertinenziale è di uso comune, bene attrezzata a parco e giardino privato.

Nel corso della edificazione è stato anche costruito un ponte in legno che dal giardino comune attraversa il fiume Potenza e consente la comunicazione, parrebbe, per i soli proprietari del complesso direttamente con la via di accesso al centro di Porto Recanati.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Si rileva dall'esame dell'atto pubblico di compravendita che il complesso immobiliare in questione risulta edificato in forza del permesso di costruire n. 159/04, prot. 6799, rilasciato dal Comune di Porto Recanati in data 8 settembre 2005 e che i lavori di variante sono stati eseguiti in conformità ai permessi di costruire n. 189/07 del 20.08.2007 e n. 426/08 del 12.03.2009.

Le unità immobiliari in questione sono agibili secondo quanto attestato dal Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nella dichiarazione dallo stesso resa il 26.07.2010 e presentata al Comune di Porto Recanati in data 28.07.2010, prot. n. 14904.

Si segnala inoltre che la società venditrice dichiara che sussistono tutti i presupposti e le condizioni di legge per il rilascio del certificato di agibilità, con impegno per la stessa a trasmettere alla parte acquirente il certificato di agibilità o qualora l'agibilità si intenda attestata per "silenzio – assenso", copia della richiesta del certificato e della documentazione allegata.

**DATI CATASTALI CESPITI**

Le porzioni immobiliari in argomento sono allibrate agli atti del vigente Catasto Urbano del Comune di Porto Recanati come di seguito indicato.

CATASTO <i>dei</i> <i>Comune: PORTO RECANATI</i>										
FABBRICATI										
	Sez.	Foglio	Map.	Sub	Via/Località	Piano	Cat	Cl.	Cons.	R.C. €
a) 1		16	905	150	Via S. D'Acquisto	2°	A/3	2	4	382,18
a) 2		16	905	37	Via S. D'Acquisto	S1	C/6	4	18,00	35,33

Le unità immobiliari sopra descritte hanno diritto alle utilità comuni quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato agli atti del vigente Catasto Urbano descritte come segue :

- foglio 16
- particella 905 sub. 1 – Bene comune non censibile a tutti i sub. (corsia di manovra garage)
- particella 905 sub. 7 – Bene comune non censibile a tutti i sub. (corte)
- particella 905 sub. 6 – Bene comune non censibile ai sub. da 142 a 156 (vano scala).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI

In linea generale le caratteristiche costruttive del complesso edilizio in narrativa sono le seguenti.

Struttura portante in muratura con telaio in c.a., orizzontamenti e solaio di copertura in latero cemento, copertura del tetto a falde con soprastante manto di tegole.

Aggetti scale e balconi in calcestruzzo cementizio armato.

Ringhiere scale e balconi in ferro a disegno semplice.

Le porzioni di fabbricato in argomento fanno parte di edificio, di forma rettangolare, che si affaccia per i quattro lati su corte comune destinata parte a giardino ed alla viabilità interna e parte a posti macchina scoperti, esclusivi.

L'accesso ai vari piani è consentito oltre che da n. 3 ascensori anche da n. 3 distinte scale scoperte

Le bucaure esterne sono dotate di persiane ad ante.

Finitura interne :

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimenti zona giorno e bagno in gress ceramicato, parquet per le camere;
- finestre in legno con persiane dello stesso materiale ad ante;
- impianti tecnologici con impianto di riscaldamento singolo con caldaia posta sul balcone con corpi radianti in alluminio.

Il garage posto al piano sottostrada è raggiungibile dalla scala interna condominiale e/o dal vano ascensore. Vano intonacato e pavimentato, con punto luce, infisso esterno rappresentato da porta basculante carrabile, privo di finestra esterna.



## CONSISTENZA

La porzione destinata ad abitazione si compone di ingresso diretto su soggiorno – pranzo, bagno, disimpegno due camere, balcone e terrazzo a livello.

Garage esclusivo.

La parte abitativa ha una altezza di circa ml. 2,70 mentre il garage è alto ml. 2,40.

## STATO DELL'IMMOBILE

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano locate a \_\_\_\_\_ nat in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

Contratto di locazione registrato a Recanati il 15.03.2011 al n. 413 mod. 69.

Durata della locazione anni 4 a partire dal 15.03.2011 al 14.02.2015.

Canone mensile : € \_\_\_\_\_.

Al momento del sopraluogo l'abitazione risultava libera da cose ad eccezione di una parete attrezzata a cucina e di un letto.

## MISURAZIONE

Per la determinazione delle superfici delle unità immobiliari urbane in estimazione sono stati utilizzati: le planimetrie catastali.

Di seguito si riporta una tabella con la sintesi dei risultati ottenuti.

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI

		S lorde	S arrotondate in mq
Foglio	<i>S</i> <sub>ABITAZIONE</sub>	67,3	67
Mapp.	<i>S</i> <sub>GARAGE</sub>	20,5	20
Sub 8	<i>S</i> <sub>BALCONI</sub>	25,0	25

**e. PORZIONI DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E RIMESSA FACENTI PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO VILLAGGIO "SOLE NEVE" IN USSITA – LOCALITA' FRONTIGNANO**

**UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare di cui le porzioni in questione fanno parte risulta trovarsi in Comune di Ussita, contrada Frontignano, denominato Complesso Immobiliare Sole Neve,

L'edificio che gode di una ottima visuale delle montagne circostanti, è posto in zona turistica molto vicina alla funivia per la risalita alle piste di sci, con presenza di negozio per il noleggio di sci e per il tempo libero.

La frazione data la mancanza di neve negli ultimi anni e la forte crisi in atto ha visto la chiusura di diversi esercizi commerciali e l'eventuale avventore deve soddisfare i suoi bisogni scendendo al vivace paesino di Ussita che dista circa km. 3,5 – 4.

L'insieme nato in maniera frettolosa ed approssimativa per far fronte alle numerose richieste del periodo del boom economico oggi è scarsamente appetibile e difficilmente alienabile anche perché la tassazione sulla seconda casa allontana l'investitore.

Oggi il concetto di vacanza per chi se lo può permettere non è più l'acquisto di una casa ma bensì il ricorso a settimane, a prezzi molto bassi, in posti dove la neve è sempre presente e dove la ricettività data anche da alberghi – negozi, locali di svago è presente da diverso tempo.

**DESCRIZIONE**

Il complesso residenziale, plurifamiliare in oggetto, si compone di un piano seminterrato ove sono ubicati locali accessori/cantine e parte abitazioni, un piano terra ed un piano primo ad uso abitazioni singole.

L'edificio comprende diverse unità immobiliari urbane ad uso abitazione quasi tutte destinate a casa vacanza.

L'area scoperta pertinenziale è di uso comune ed è destinata a corte.

Così come a corte è destinata l'area scoperta dell'edificio ove è posto il garage esclusivo.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Si rileva che il complesso immobiliare in questione risulta edificato in forza di concessione edilizia n. 1623 di prot. in data 29.7.1980 e successiva variante n. 3217/80 del 6.2.1981.

**DATI CATASTALI CESPITI**

Le porzioni immobiliari in argomento sono allibrate agli atti del vigente Catasto Urbano del Comune di Ussita come di seguito indicato.



CATASTO <i>dei</i> <i>Comune: USSITA</i>										
FABBRICATI										
	Sez.	Foglio	Map.	Sub	Via/Località	Piano	Cat	Cl.	Cons.	R.C. €
a) 1		38	463	3	C.da Frontignano	T-S1	A/3	1	2,50	126,53
a) 2		38	405	33	C.da Frontignano	S1	C/6	6	11	19,88

Le unità immobiliari sopra descritte hanno diritto alle utilità comuni quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato agli atti del vigente Catasto Urbano descritte come segue:

- quanto alla particella 463 al bene comune non censibile individuato dal sub. 20 – scale e corte;
- quanto alla particella 405 al bene comune non censibile individuato dal sub. 1 – corte – scale – corridoi – passerella - terrazzi.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI**

In linea generale le caratteristiche costruttive del complesso edilizio in narrativa sono le seguenti.

Struttura portante in muratura e telaio in cemento armato, orizzontamenti e solaio di copertura in latero cemento, copertura del tetto a falde con soprastante guaina catramata e ardesia.

L'edificio è stato realizzato con caratteristiche costruttive molto economiche.

Pavimento del ballatoio che da accesso alle varie unità abitative in gomma.

Finiture interne

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimenti : bagno e loggia in ceramica – soggiorno – cucina – camera in parquet;
- scala per accedere dal piano terra al piano ammezzato (camera) in ferro con gradini in legno;
- finestre in legno con sportelloni dello stesso materiale;
- impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in ghisa;
- bagno dotato di piatto doccia e di sanitari in porcellana bianca;
- portoncino di accesso all'unità immobiliare in questione in legno.

### **CONSISTENZA**

La porzione destinata ad abitazione si compone di: soggiorno – cucina , - bagno al piano terra, vano ripostiglio ottenuto mediante la chiusura di un balcone al piano terra; una camera, posta sul piano ammezzato, alla quale si accede da scala in ferro posta sull'angolo del soggiorno – cucina.

Garage esclusivo facente parte di edificio staccato ubicato sulla corte pertinenziale comune, insistente però su altra particelle edilizia. .

Altezze variabili da ml 2,85 a ml. 3,90 – ml. 2,10 nel bagno – ml. 2,10 il garage.

La superficie netta dell'abitazione, ottenuta con misurazioni effettuate con fettuccia metrica, è pari a circa mq. 37,50, quella lorda assomma a circa mq. 45,40.

Per la superficie del garage vale la superficie catastale pari a circa mq. 11,00.

### **STATO DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopraluogo l'immobile risulta libero.



**METODO DI STIMA E CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE UTILIZZATE PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI**

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato degli immobili con un criterio e/o metodo comparativo ai prezzi medi correnti nella zona specifica, tenendo a debito conto in termini incrementali o decrementali l'insieme di parametri formativi che possono definire in maniera accettabile il valore reale dei beni.

Nella fase operativa si è provveduto a definire quanto segue :

- valore unitario medio
- parametri intrinseci ed estrinseci.

Il valore unitario medio è stato desunto da indagini di mercato su beni di caratteristiche simili, in particolare interpellando operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari e costruttori edili, tecnici) e consultando i valori di riferimento che adottano gli uffici finanziari per le stime dei beni immobili.

Ad esempio valori di riferimento: Banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevato dal sito Nazionale dell'Agenzia del Territorio.

Considerato quanto sopra si è giunti alla determinazione del valore unitario medio di mercato.

I parametri intrinseci ed estrinseci che caratterizzano la quotazione di mercato di un immobile si possono riassumere in :

- **parametro zonale** inteso come qualificazione conferita al bene stimato da un complesso di caratteristiche quali :

- **ubicazionale** nel senso di localizzazione del fabbricato in un nucleo centrale o periferico, nonché delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dal P.R.G..

Nel caso in esame elemento di forte negatività è rappresentato:

- quanto al complesso abitativo denominato " Le Querce" dalla vicinanza a fossi di notevole dimensioni ed al Fiume Potenza;

- quanto all'edificio commerciale sito in Via Fermi n. 2, dalla vicinanza la fiume Potenza.

In effetti l'argine che lo separa dal letto del fiume è piuttosto elevato in quella zona ma quando il regime del fiume si alza in seguito ad un maggior apporto di acqua questa spinge verso la rete fognante e l'acqua tracima e allaga il piazzale posto sul retro dello stabile;

- **di utenza** definita dalla funzionalità della rete viabile, cioè strade, marciapiedi e parcheggi, dai servizi, quali mercati, negozi, cinema, chiese, etc; dalle utenze tecnologiche, quali linea elettrica e telefonica, condotta fognaria, dell'acqua, del metano:

- nei casi in esame la viabilità è sostanzialmente buona con presenza di strade di scorrimento veloci

- **di esposizione** in quanto la posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali influisce nelle condizioni di areazione, luminosità, soleggiamento:

- parametro questo particolarmente negativo per il complesso di Via Fermi n. 14/16;

- **parametro costruttivo** inteso come qualificazione conferita al bene stimato dalle caratteristiche costruttive, quali :

- **strutturale** relativo al corretto assetto statico delle strutture portanti ed alla conseguente assenza di fessurazioni o dissesti, nonché l'assenza di fenomeni di infiltrazioni o formazione di condensa:

- anche per tale parametro l'immobile di Via Fermi n. 14/16 si presenta come il più carente sia per le caratteristiche costruttive, molto modeste, per la vetustà, per la presenza di eternit su parte del solaio di copertura che deve essere rimosso al più presto;

- **di finitura** relativa alle caratteristiche statiche degli esterni in termini architettonici e degli interni in merito alla buona qualità dei materiali e la corretta posa in opera;

- **di impiantistica** relativa alle caratteristiche funzionali degli impianti elettrico, idrico, termico, telefonico, citofonico, fognario, nonché alla rispondenza alla normativa vigente;

- **parametro funzionale** inteso come razionale distribuzione degli interni e degli esterni, nel caso in esame le porzioni immobiliari destinate ad abitazione facenti parte del complesso denominato "Le Querce", presentano vani con forme spesso non regolari talchè vi è necessità di ricorrere ad arredamenti fatti su misura con notevoli costi da sostenere;

- **parametro urbanistico** inteso come l'osservanza delle norme urbanistiche e la corretta identificazione catastale.

Va qui segnalato che alcuni dei beni in valutazione sono oggetto di contratto di locazione con scadenze non a breve, anzi alcuni stipulati nel marzo del 2013 (prossima scadenza 2019).

A parere del sottoscritto tali locazioni mentre da un lato producono un reddito certo per l'eventuale acquirente dall'altro non consentono un uso immediato del bene secondo le esigenze del compratore perché il vincolo locativo va rispettato fino alla sua scadenza e forse oltre e dunque in definitiva ai fini della determinazione del valore dei beni tali vincoli sostanzialmente lo riducono.

La valutazione dell'insieme dei diversi immobili offerti a garanzia dell'adempimento della Procedura di Concordato Preventivo della \_\_\_\_\_ è stata eseguita relazionando per ciascun immobile ed allo scopo sono state approntate alcune schede valutative, una per ogni cespite.



A conclusione del lavoro svolto è stata redatta anche una tabella sintetica con indicato per ciascun cespite il valore attribuito ed altresì per somma degli stessi il valore complessivo di tutti i beni immobili della

Infine, poiché nelle vendite giudiziali non vi è alcuna garanzia per gli acquirenti in relazione a vizi apparenti e non apparenti e di evizione in genere, lo scrivente ha ritenuto opportuno di non effettuare una detrazione percentuale sul valore assegnato ai beni in estimazione ma di tale circostanza ha tenuto debito conto nell'attribuire i valori unitari dei vari cespiti.

## RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI CESPITI

### Considerazioni generali

Per la determinazione del valore si fa osservare che ai fini del calcolo delle superfici delle varie unità immobiliari sono stati utilizzati criteri normalmente praticati nelle compravendite di beni immobili, pertanto si è provveduto ai ragguagli delle superfici stesse utilizzando coefficienti di riduzione come di seguito indicato:

Abitazioni = superficie lorda per l'intero, ivi comprendendo le murature esterne e metà del muro se comune con altra unità immobiliare

Cantine = 1/3 della loro superficie

Balconi = 1/2 della loro superficie

Soffitte = 1/3 della loro superficie

Corti esterne esclusive = intero della loro superficie

Garage con cantina, ove presente = superficie lorda garage + cantina

### TABELLE VALUTATIVE

Porzioni di fabbricato urbano destinate ad abitazioni e rimesse sito in Comune di Montelupone, loc. Fosso Bacile, facenti parte di complesso immobiliare denominato Villaggio "Le Querce";

			S lorde	S arrotondate in mq	Valore proposto in € a mq	Valore totale
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	81,3	81	€ 800,00	€ 64.800,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	130,8	131	€ 70,00	€ 9.170,00
<b>Sub</b>	<b>8</b>	S <sub>CANTINA</sub>	11,9	12	€ 266,67	€ 3.200,00
		S <sub>BALCONI</sub>	3,5	4	€ 400,00	€ 1.600,00
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	69,1	69	€ 800,00	€ 55.200,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	31,2	31	€ 70,00	€ 2.170,00
<b>Sub</b>	<b>11</b>	S <sub>BALCONI</sub>	6,6	7	€ 400,00	€ 2.800,00
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	81,3	81	€ 800,00	€ 64.800,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	64,7	65	€ 70,00	€ 4.550,00
<b>Sub</b>	<b>15</b>	S <sub>CANTINA</sub>	14,6	15	€ 266,67	€ 4.000,00
		S <sub>BALCONI</sub>	17,6	18	€ 400,00	€ 7.200,00
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	66,6	67	€ 1.000,00	€ 67.000,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	65,7	66	€ 70,00	€ 4.620,00

<b>Sub</b>	<b>16</b>	S <sub>BALCONI</sub>	2,6	3	€ 400,00	€ 1.200,00
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	76,4	76	€ 800,00	€ 60.800,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	68,4	68	€ 70,00	€ 4.760,00
<b>Sub</b>	<b>17</b>					
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	84,3	84	€ 800,00	€ 67.200,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	66,1	66	€ 70,00	€ 4.620,00
<b>Sub</b>	<b>18</b>	S <sub>BALCONI</sub>	15,4	15	€ 400,00	€ 6.000,00
		S <sub>SOFFITTA</sub>	12,6	13	€ 266,67	€ 3.466,67
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	102,0	102	€ 800,00	€ 81.600,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	22,6	23	€ 70,00	€ 1.610,00
<b>Sub</b>	<b>19</b>	S <sub>CANTINA</sub>	9,0	9	€ 266,67	€ 2.400,00
		S <sub>BALCONI</sub>	19,1	19	€ 400,00	€ 7.600,00
		S <sub>SOFFITTA</sub>	7,2	7	€ 266,67	€ 1.866,67
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	95,8	96	€ 800,00	€ 76.800,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	123,4	123	€ 70,00	€ 8.610,00
<b>Sub</b>	<b>23</b>	S <sub>BALCONI</sub>	12,2	12	€ 400,00	€ 4.800,00
Foglio	7	S <sub>ABITAZIONE</sub>	80,8	81	€ 800,00	€ 64.800,00
Mapp.	247	S <sub>CE</sub>	146,2	146	€ 70,00	€ 10.220,00
<b>Sub</b>	<b>24</b>	S <sub>SOFFITTA</sub>	8,0	8	€ 266,67	€ 2.133,33
		S <sub>BALCONI</sub>	12,2	12	€ 400,00	€ 4.800,00
Sez.	7	S <sub>GARAGE</sub>	23,9	24	€ 400,00	€ 9.600,00
Foglio	247					
<b>Sub</b>	<b>31</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	28,6	29	€ 400,00	€ 11.600,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>35</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	21,9	22	€ 400,00	€ 8.800,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>38</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	36,4	36	€ 400,00	€ 14.400,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>41</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	39,2	39	€ 400,00	€ 15.600,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>42</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	37,8	38	€ 400,00	€ 15.200,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>43</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	26,5	27	€ 400,00	€ 10.800,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>44</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	25,7	26	€ 400,00	€ 10.400,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>46</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	65,5	66	€ 400,00	€ 26.400,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>49</b>					
Foglio	7	S <sub>GARAGE</sub>	53,8	54	€ 400,00	€ 21.600,00
Mapp.	247					
<b>Sub</b>	<b>51</b>					
<b>TOTALE</b>					<b>€ 850.796,67</b>	
<b>Totale arrotondato</b>					<b>€ 850.000,00</b>	

AH



Edificio ad uso artigianale – commerciale, già magazzino di deposito con ampio piazzale, sito in Montelupone, via Enrico Fermi n. 14 – 16

Destinazione	S arrotondate	Valore proposto per mq	Valore totale
Corpo A - uffici deposito	807	€ 280,00	€ 225.960,00
Corpo B e C	1366	€ 190,00	€ 259.540,00
Laboratorio marmi	230	€ 190,00	€ 43.700,00
Cabina Enel	24	€ 190,00	€ 4.560,00
Tettoie	1766	€ 45,00	€ 79.470,00
Area libera -corte area edificabile	6480	€ 27,00	€ 174.960,00
	2439	€ 100,00	€ 243.900,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.032.090,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>			<b>€ 1.030.000,00</b>

Edificio pluriuso di tipo industriale – commerciale sito in Comune di Montelupone, Via Enrico Fermi n. 2

Destinazione	S arrotondate	Valore proposto per mq	Valore totale
Nuovo showroom e uffici	1358	€ 650,00	€ 882.700,00
Ingresso	51	€ 650,00	€ 33.150,00
Vecchi uffici	479	€ 650,00	€ 311.350,00
Supermercato	907	€ 650,00	€ 589.550,00
	2705	€ 650,00	€ 1.758.250,00
Garage	14	€ 150,00	€ 2.100,00
Garage	14	€ 150,00	€ 2.100,00
Garage	14	€ 150,00	€ 2.100,00
Garage	14	€ 150,00	€ 2.100,00
Garage	14	€ 150,00	€ 2.100,00
Area libera - corte	13050	€ 33,00	€ 430.650,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.016.150,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>			<b>€ 4.015.000,00</b>

Porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Porto Recanati, a Salvo D'Acquisto

		S arrotondate in mq	Valore proposto in € a mq	Valore totale
Foglio	S <sub>ABITAZIONE</sub>	67	€ 2.100,00	€ 140.700,00
Mapp.	S <sub>GARAGE</sub>	20	€ 1.000,00	€ 20.000,00
<b>Sub</b>	<b>8</b> S <sub>BALCONI</sub>	25	€ 700,00	€ 17.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 178.200,00</b>	
<b>Totale arrotondato</b>			<b>€ 178.000,00</b>	

Porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Ussita – C.da Frontignano.

Destinazione	S arrotondate	Valore proposto per mq	Valore totale
Abitazione	39	€ 750,00	€ 29.250,00
Veranda	6	€ 750,00	€ 4.500,00
Garage	11	€ 550,00	€ 6.050,00
TOTALE			<b>€ 39.800,00</b>
Totale arrotondato			<b>€ 40.000,00</b>

### RIEPILOGO FINALE DEI VALORI ATTRIBUITI AI VARI CESPITI IMMOBILIARI

a.	porzioni di fabbricato urbano destinate ad abitazioni e rimesse sito in Comune di Montelupone, loc. Fosso Bacile, facenti parte di complesso immobiliare denominato Villaggio "Le Querce";	<b>€ 850.000,00</b>
b.	edificio ad uso artigianale – commerciale, già magazzino di deposito con ampio piazzale, sito in Montelupone, via Enrico Fermi n. 14 – 16;	<b>€ 1.030.000,00</b>
c.	edificio pluriuso di tipo industriale – commerciale sito in Comune di Montelupone, Via Enrico Fermi n. 2	<b>€ 4.015.000,00</b>
d.	porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Porto Recanati, Via Salvo D'Acquisto	<b>€ 178.000,00</b>
e.	porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Ussita – C.da Frontignano	<b>€ 40.000,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 6.113.000,00</b>

Tanto si doveva.

Macerata li 11.01.2014

Il Tecnico

Geom. Palmiero Poloni





## ELENCO DEGLI ALLEGATI

a. porzioni di fabbricato urbano destinate ad abitazioni e rimesse sito in Comune di Montelupone, loc. Fosso Bacile, facenti parte di complesso immobiliare denominato Villaggio "Le Querce":

- visure catastali;
- estratto di mappa catasto terreni;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- elaborati grafici progetto di variante;
- concessioni edilizie;
- documentazione fotografica;
- visura OMI;
- contratto di affitto;
- inquadramento da foto satellitare.

b. edificio ad uso artigianale – commerciale, già magazzino di deposito con ampio piazzale, sito in Montelupone, via Enrico Fermi n. 14 – 16:

- visure catastali;
- estratto di mappa catasto;
- planimetrie catastali;
- elaborati grafici progetto di variante;
- concessioni edilizie;
- documentazione fotografica;
- visura OMI;
- inquadramento da foto satellitare.

c. edificio pluriuso di tipo industriale – commerciale sito in Comune di Montelupone, sito in Montelupone, via Enrico Fermi n. 2:

- visure catastali;
- estratto di mappa catasto;
- planimetrie catastali;
- elaborati grafici progetto di frazionamento;
- concessioni edilizie;
- documentazione fotografica;
- visura OMI;
- contratti di affitto;

- inquadramento da foto satellitare.

*d. porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Porto Recanati, Via S. D'Acquisto:*

- visure catastali;
- estratto di mappa catasto terreni;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- visura OMI;
- documentazione fotografica;
- contratto di affitto;
- inquadramento da foto satellitare

*e. porzioni di fabbricato destinate ad abitazione e rimessa site in Comune di Ussita – C.da Frontignano:*

- visure catastali;
- estratto di mappa catasto terreni;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- visura OMI;
- documentazione fotografica;
- inquadramento da foto satellitare.