



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANDREA LORENZINI

CF:LRNDR67T27E783N

con studio in MACERATA (MC) VIA MOZZI, 11

telefono: 0733265074

email: ingandrealorenzini@gmail.com

PEC: andrea.lorenzini2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A centro estetico a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ... Porzione di edificio commerciale / artigianale, destinata a centro estetico.

Ubicazione: piano terreno del fabbricato, angolo Nord-Ovest, lato Via del Donatore.

Accesso e parcheggi: tramite passo carraio scorrevole con ampio parcheggio interno. L'accessibilità da parte di persone con limitate capacità motorie è garantita da ingressi a livello e servizi igienici di opportune dimensioni.

Finiture e impianti:

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le finestre in alluminio con vetro-camera sono a nastro come quelle delle restanti porzioni di edificio.

La climatizzazione è fornita da ventil convettori collegati ad impianto centralizzato.

Un sottoquadro elettrico gestisce la zona.

Impianto idrico con allacci e scarichi fognari collegati alla rete pubblica (gestore ASTEA).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 430,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore nn. 6-8, piano: Terra, intestato a ..., derivante da frazionamento con cambio di destinazione d'uso pratica n. MC0067952 in atti dal 23/11/2016
Coerenze: su tutti i lati con stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2006.

B negozio a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **1.631,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Unità immobiliare destinata a punto vendita di abbigliamento con piccolo laboratorio di sartoria nella porzione a Sud e deposito al piano superiore.

La porzione, derivante da ampliamento del 2006, è posta al piano terreno e dotata di molteplici accessi e vetrine espositive. All'esterno è presente un'ampia zona di parcheggio per la clientela.

Le finiture interne sono equiparabili a quelle delle restanti porzioni dell'edificio, con pavimentazione in cemento-quarzo, tinteggiature alle pareti, impianto di climatizzazione centralizzato e a vista dotato di termoconvettori acqua-aria. L'illuminazione naturale proviene da vaste vetrate esterne sui lati Nord ed Est dell'edificio; quella artificiale è assicurata da plafoniere a basso consumo. Gli ambienti sono dotati di impianto anti-intrusione.

L'accessibilità da parte di persone con limitate capacità motorie è garantita da ingressi a livello e servizi igienici di opportune dimensioni.

La porzione Sud dell'unità immobiliare è occupata da un laboratorio di sartoria per le riparazioni o modifiche dei capi di vestiario. Anche questa porzione è dotata di servizi ed ingressi autonomi, oltre al collegamento interno agli spazi di vendita.

Al piano superiore è presente un magazzino cui si accede mediante scala coperta sul lato Ovest o scala esterna sul lato Nord (attraverso il sub. 6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,0 m. al piano

terra - 3,3 m. al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.600,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T-1, intestato a ..., derivante da variazione catastale n. MC0067952 del 22/11/2016 per frazionamento con cambio destinazione d'uso
Coerenze: su tutti i lati con stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C laboratorio artigianale a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **997,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Trattasi della porzione di fabbricato di prima realizzazione, destinata ad attività produttiva ed attualmente utilizzata dalla ditta ..., di proprietà della ..., specializzata nella produzione di macchinari per la macellazione.

I locali sono dotati di ampia porta carraia per carico scarico merce e zone di stoccaggio (con soppalco). E' anche presente, oltre ad i servizi igienici, un laboratorio meccanico ed una zona per uffici amministrativi.

Le finiture sono le stesse delle altre porzioni di fabbricato, con pavimenti industriali di tipo cemento-quarzo nelle zone produttive e gres porcellanato negli uffici e servizi, pareti tinteggiate.

Impianto termico centralizzato con ventilconvettori acqua-aria, illuminazione con plafoniere a basso consumo, allacci idrico e fognario a rete pubblica.

Impianto elettrico con tensione trifase.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,20 max - 3,00 min. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.000,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T, intestato a ..., derivante da frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica MC0067952 del 22/11/2006 Coerenze: Tutti i lati con stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2006.

D laboratorio artigianale a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **2.021,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Tale porzione di edificio, sviluppata su due piani, è attualmente utilizzata come deposito di materiali vari. Il piano primo è incompleto, con divisori per uffici ancora allo stato grezzo e con impianto di climatizzazione presente ma non funzionante in quanto incompleto di alcune parti e senza cablaggi idrici ed elettrici.

La comunicazione fra i due piani avviene con scala interna. Non esistono montacarichi.

Le finiture sono simili a quelle delle altre porzioni di edificio con pavimenti industriali di tipo cemento-quarzo nelle zone produttive e gres porcellanato negli uffici e servizi, pareti tinteggiate.

I servizi sono presenti su entrambi i piani.

Impianto termico centralizzato con ventilconvettori acqua-aria, illuminazione con plafoniere a basso consumo, allacci idrico e fognario a rete pubblica.

Impianto elettrico con tensione trifase.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di metri min 3,30 - max 5,20. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 10.440,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T-1, intestato a ..., derivante da Frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica catastale n. MC0067952 del 22/11/2016
Coerenze: Tutti i lati stessa proprietà
- foglio 13 particella 132 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore, 6-8, piano: 1, intestato a ..., derivante da

frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica catastale n. MC0067952 del 23/11/2016
Coerenze: Tutti i lati con stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

E Corte esterna ad uso comune di tutti i subalterni a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Area urbana di superficie complessiva pari a mq. 4640 di cui 2640 circa occupati dall'area di sedime del fabbricato e circa mq. 2000 destinati a parcheggi e percorrenza esterna.

L'area circonda totalmente l'edificio ed è interamente recintata e dotata di tre cancelli scorrevoli carrai due sul lato Ovest di Via del Donatore ed uno sul lato Nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via del Donatore, 6, piano: T, intestato a ..., derivante da Tipo Mappale del 19/02/2008 Pratica n. MC0028121 in atti dal 19/02/2008 (n. 28121.1/2008)
Coerenze: Nord - Est - Ovest con p.lle 129-185-131-182 di proprietà del Comune di Montefano e via Del Donatore Sud con p.lle 198 e 184 di proprietà ...

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 5.002,80 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.495.753,54 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.495.000,00 |
| Data della valutazione: | 12/03/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti gli ambienti sono attualmente occupati ed utilizzati dalla società proprietaria o da soggetti terzi riconducibili a vario titolo alla famiglia ... In particolare:

- il subalterno n. 2 è attualmente occupato dall'impresa individuale ..., in forza di un contratto di locazione commerciale del 01/07/2016 della durata di anni 6 e quindi in scadenza il prossimo 30/06/2022. Non sono previste proroghe né rinnovi automatici. In fase di sopralluogo non è stato possibile appurare l'avvenuta registrazione del contratto, al contrario è stata tratta copia di due fatture relative al pagamento dei canoni di locazione: la n. 3/E del 01/09/2017 e la n. 5/E del 18/12/2017. Il canone è stabilito in euro 150,00 + i.v.a. al mese = 183,00 euro/mese.
- il subalterno n. 3 è attualmente occupato dalla società ... la cui rappresentante legale all'atto della stipula risultava essere la sig.ra ... in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda nella forma di scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 21/11/2012 e autenticata dal dott. Sabino Patrino notaio in Porto Recanati. La durata del contratto è prevista in anni uno rinnovabile automaticamente di anno in anno salvo disdetta di una delle parti. Il canone annuo è stabilito in euro 24.000,00 + i.v.a. con aggiornamento su base Istat a decorrere dal terzo anno.

- il subalterno n. 4 è attualmente occupato dalla società ... il cui legale rappresentante alla data della presente risulta essere il Sig. ...
- i subalterni 5 e 6 sono attualmente occupati dall'intestatario (...) ed utilizzati come depositi di materiali di vario genere.

All'interno dei locali sono presenti macchinari per la produzione industriale di vari settori, capi di vestiario, oggetti e attrezzature varie non oggetto di procedura esecutiva e quindi non rientranti nella presente valutazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/02/1997 a firma di notaio Ciarletta Pietro in Filottrano ai nn. rep. 440 di repertorio, iscritta il 26/02/1997 a Macerata ai nn. 2145/276, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Soc.Coop. a R.L., contro ..., derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata rogante notaio Ciarletta Pietro in Filottrano.

Importo ipoteca: Lire 720.000.000.

Importo capitale: Lire 360.000.000.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/04/2000 a firma di notaio Morbidelli Roberto in Recanati ai nn. rep. 35496 di repertorio, iscritta il 13/04/2000 a Macerata ai nn. 4999/914, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Soc. Coop. a R.L., contro ..., derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: Lire 2.000.000.000.

Importo capitale: Lire 1.000.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/06/2007 a firma di notaio Morbidelli Roberto in Recanati ai nn. 61290/13046 di repertorio, iscritta il 29/06/2007 a Macerata ai nn. 11272/2754, a favore di Banca Toscana S.p.A., contro Equilook di ..., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 1.200.000,00.

Importo capitale: Euro 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Beni conferiti da ... alla società ... per esigenze industriali con atto pubblico rogante notaio Morbidelli Roberto in Recanati in data 08/03/2004 rep.n. 50366 trascritto a Macerata il 17/03/2004 ai nn. 4458/2878.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2009 a firma di notaio Morbidelli Roberto in Recanati ai

nn. 64474/14820 di repertorio, iscritta il 19/06/2009 a Macerata ai nn. 9739/2112, a favore di Banca Toscana S.p.A., contro ... (terzo datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 975.000,00.

Importo capitale: Euro 650.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore: ... con sede a Montefano e p.i. ...

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/07/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 721/6318 di repertorio, iscritta il 26/02/2022 a Macerata ai nn. 7840/1078, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro ..., derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 215.143,06.

Importo capitale: Euro 107.571,53

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/05/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1595 di repertorio, trascritta il 27/05/2016 a Macerata ai nn. 6730/4838, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro ... in liquidazione, derivante da atto giudiziario.

La Banca Monte dei Paschi di Siena agisce quale incorporante della cessata Banca Toscana S.p.A., a seguito di fusione per incorporazione del 24/03/2009 ed agisce contro ... avendo questa incorporato l'originaria debitrice ...

pignoramento, stipulata il 05/10/2020 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2192 di repertorio, trascritta il 06/11/2020 a Macerata ai nn. 12901/9522, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., contro ..., derivante da atto giudiziario esecutivo o cautelare.

La società SIENA NPL 2018 S.R.L. ha acquistato pro soluto da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in base ad un contratto di cessione di crediti pecuniari concluso in data 20 dicembre 2017, un insieme di crediti fra i quali quelli maturati da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti di ... quale incorporante l'originaria debitrice ...

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Cronologia delle proprietà succedutesi:

1. Originariamente trattavasi di 4 terreni identificati al catasto terreni al foglio 13 p.lle 132-163-183-186 di proprietà di ...
2. Tale originario proprietario in data 24/05/1975 con atto rep 36751 rogito notaio Parolin in Montebelluna, trascritto a Macerata il 22/06/1979 ai nn. 6043/4480, **donava con riserva di usufrutto i suddetti beni a ...**
3. Nel 1998 ... vendeva la piena proprietà delle **particelle nn. 132-183-186** al Comune di Montefano con atto di compravendita rogito notaio Morbidelli in Recanati rep. n. 21192 del 19/04/1995 trascritto a Macerata il 19/04/1995 ann. 4741/3869.

4. Il Comune di Montefano cedeva a titolo oneroso a ... la proprietà superficiaria della particella 132 (atto di cessione a titolo oneroso notaio Mariotti di Montefano del 10/05/1995 rep. 1445 trascritto il 02/06/1995 ai nn. 6584/5162)
5. Nel 2000 ... vendeva la piena proprietà della particella n. 163 a ... con atto di compravendita rogito notaio Pacifico Gianferro in Macerata rep. nn. 65051/20315 del 07/12/2000 trascritto a Macerata il 19/12/2000 ai nn. 16060/10293.
6. Nel 2004 ... conferiva alla società ... la proprietà superficiaria della particella n 132 e la piena proprietà della particella n. 163 (atto di conferimento in società n. rep. 50366 del 08/03/2004 notaio Roberto Morbidelli in Recanati trascritto il 17/03/2004 ai nn. 4458/2878).
7. Nel 2006 il Comune di Montefano vendeva alla società ... S.n.c. la proprietà dell'area della particella n. 132 e la piena proprietà delle particelle n. 183 e 186 (atto di compravendita del 09/08/2006 rogante notaio Giattini di Montefano rep. n. 2367 trascritto il 11/09/2006 ai nn. 15937/9738).

Quindi alla data del 09/08/2006 la società ... era proprietaria delle particelle 132 - 163 - 183 - 186.

In data 19/02/2008 le particelle nn. 163 - 183 - 186 del foglio 13 venivano soppresse e unite alla particella 132, oggi unica risultante.

Il 23/11/2016 la particella 132 ha originato i subalterni 1-2-3-4-5-6 come oggi risultano da visura catastale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

... per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di mutamento di denominazione (dal 05/11/2012), con atto stipulato il 05/11/2012 a firma di notaio Patruno Sabino in Porto Recanati ai nn. 47762 di repertorio.

Mutamento di denominazione da ... in ..., Atto non trascritto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Montefano per la quota di 1/1 proprietà dell'area, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1995 fino al 29/08/2006), con atto stipulato il 28/03/1995 a firma di notaio Morbidelli in Recanati ai nn. 21192 di repertorio, trascritto il 19/04/1995 a Macerata ai nn. 4751/3869.

Il titolo è riferito solamente a particelle 132-183-186.

La proprietà superficiaria della p.lla 132 viene ceduta nello stesso anno a ...

... per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto di cessione a titolo oneroso (dal 10/05/1995 fino al 08/03/2004), con atto stipulato il 10/05/1995 a firma di notaio Mariotti in Montefano ai nn. 1445 di repertorio, trascritto il 02/06/1995 a Macerata ai nn. 6584/5162.

Il titolo è riferito solamente a particella 132.

Acquisto anche della proprietà dell'area in data 29/08/2006

... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2000 fino al 08/03/2004), con atto stipulato il 07/12/2000 a firma di notaio Pacifico Gianferro in Macerata ai nn. 65051/20315 di repertorio, trascritto il 19/12/2000 a Macerata ai nn. 16060/10293.

Il titolo è riferito solamente a particella 163

... per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 08/03/2004 fino al 05/11/2012), con atto stipulato il 08/03/2004 a firma di notaio Roberto Morbidelli in Recanati ai nn. 50366 di repertorio, trascritto il 17/03/2004 a Macerata ai nn. 4458/2878. Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria della particella n. 132 e piena proprietà della particella n. 163

... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal

29/08/2006 fino al 05/11/2012), con atto stipulato il 29/08/2006 a firma di notaio Giattini in Montefano ai nn. 2367/2006 di repertorio, trascritto il 11/09/2006 a Macerata ai nn. 15937/9738.

Il titolo è riferito solamente a proprietà dell'area della particella n. 132 e piena proprietà della particella n. 183 e 186

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

INQUADRAMENTO URBANISTICO - N.T.A. VIGENTI

Art.19 Zona Terziaria - D2

[1] Le zone Terziarie sono destinate all'insediamento o all'ampliamento di edifici o attrezzature per il commercio, e a carattere direzionale quali negozi al dettaglio e/o all'ingrosso, ipermercati con relativi depositi, rimesse, uffici, mostre. È altresì ammessa la realizzazione di edifici per attrezzature di natura ricreativa/culturali/sociali e cioè spacci aziendali, showroom e ristoranti, mostre di prodotti e simili, nel qual caso è consentita la connessa destinazione di tipo produttivo a condizione che risulti di tipo non "molesto alla salute umana, ovvero insalubre" e rispetti integralmente le vigenti norme sull'inquinamento con particolare riferimento a quello acustico. Sono compatibili le destinazioni d'uso individuate all'art. 38, co. 14. Si precisa che la possibilità di insediare medie e grandi strutture di vendita deve essere verificata con successive varianti urbanistiche specifiche, anche sulla base delle normative di settore.

[2] Ove non esista è ammessa, ai piani superiori, al realizzazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti.

[3] In tali zone il Piano si attua prevalentemente mediante intervento diretto, a condizione che il progetto preveda il esperimento all'interno del lotto di proprietà della necessaria superficie destinata a soddisfare la dotazione a parcheggio (vedi tabella A), fatta salva la possibilità di reperimento di tali standard nelle zone circostanti anche su aree non di proprietà purché il tutto venga disciplinato mediante specifico atto pubblico, e uno studio della viabilità di accesso all'insediamento, applicando i seguenti indici:

Sottozona D2.R - Esistente o di Completamento

[1] Le presenti sottozone sono destinate alla manutenzione e all'ampliamento degli impianti produttivi terziari esistenti. I limiti previsti dal presente articolo sono:

- a) Indice di utilizzazione fondiario U.F. = 0,75 mq/mq
- b) Altezza massima $H_{max} = 9,50$ ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie)
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml
- e) Distanza minima dalle strade $D_s = 5,00$ ml
- f) Superficie coperta massima $S_c = 60\%$ (6/10 della superficie lotto)
- g) Spazi di sosta / parcheggi Tabella A – art. 36

[2] Gli indici di cui ai precedenti punti a) ed f) vanno applicati globalmente all'edificio esistente, mentre i restanti indici b), c), d), ed e) vanno rispettati soltanto negli ampliamenti.

[3] Ove non esista è consentita la realizzazione di un'abitazione per i custodi, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti per ogni ditta insediata.

[4] E' inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi con l'attività produttiva possano essere localizzati preferibilmente al piano terreno degli edifici ma eventualmente anche ai piani superiori, mentre gli alloggi debbano essere posti solo ai piani superiori.

[4] In tali zone per lo standard da reperire bisogna fare riferimento alle specifiche disposizioni di legge, a seconda della destinazione proposta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 1619 / 1996 e successive varianti, intestata a ..., per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE, rilasciata il 11/04/1996 con il n. 1619 di protocollo

Permesso di costruire N. P.d.C. 18 / 2006, intestata a ..., per lavori di Ampliamento capannone artigianale, presentata il 08/06/2006 con il n. 3393 di protocollo, rilasciata il 22/12/2006 con il n. 18 di protocollo

Variante al permesso di costruire 18/2006 N. VARIANTE 4517 / 2009, intestata a ... , per lavori di Ampliamento di capannone artigianale, presentata il 07/04/2009 con il n. 4517 di protocollo

Domanda di agibilità N. AGIBILITA' 2009, intestata a ..., per lavori di Ampliamento capannone artigianale, presentata il 03/08/2009 con il n. 4719 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 12/01/2016, l'immobile ricade in zona D2.R zona terziaria D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 19

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA - ATTI DI PIGNORAMENTO

Nei due atti di pignoramento trascritti a Macerata rispettivamente ai numeri 6730/4838 del 27/05/2016 e 12901/9522 del 06/11/2020 sono elencati quali immobili 2-3-4 le tre ulità immobiliari censite al catasto terreni del Comune di Montefano rispettivamente al foglio 13 particelle nn. 163-183-186. In realtà nel 2008 con la presentazione del tipo mappale MC0028121 del 19/02/2008 detti immobili sono stati soppressi e accorpati alla particella 132 dello stesso foglio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fra la documentazione agli atti presso il Comune di Montefano non è stata rinvenuta alcuna pratica autorizzante il frazionamento con cambio di destinazione d'uso avvenuto nel 2016 e riscontrato con variazione catastale pratica n. MC0067952 del 23/11/2016. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - NTA - REC)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per frazionamento e cambio destinazione d'uso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di urbanizzazione per cambio destinazione d'uso: €5.000,00
- Costi di costruzione: €3.500,00
- Sanzione: €5.000,00
- Spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
I costi della sanatoria sono da considerarsi puramente orientativi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di libretto di impianto termico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di libretto impianto previa verifica tecnica (per porzione di immobile): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN MONTEFANO VIA DEL DONATORE 6, FRAZIONE ZONA PIP BELDILETTO

CENTRO ESTETICO

DI CUI AL PUNTO A

centro estetico a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Porzione di edificio commerciale / artigianale, destinata a centro estetico.

Ubicazione: piano terreno del fabbricato, angolo Nord-Ovest, lato Via del Donatore.

Accesso e parcheggi: tramite passo carraio scorrevole con ampio parcheggio interno. L'accessibilità da parte di persone con limitate capacità motorie è garantita da ingressi a livello e servizi igienici di opportune dimensioni.

Finiture e impianti:

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le finestrature in alluminio con vetro-camera sono a nastro come quelle delle restanti porzioni di edificio.

La climatizzazione è fornita da ventil convettori collegati ad impianto centralizzato.

Un sottoquadro elettrico gestisce la zona.

Impianto idrico con allacci e scarichi fognari collegati alla rete pubblica (gestore ASTEA).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 430,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore nn. 6-8, piano: Terra, intestato a ..., derivante da frazionamento con cambio di destinazione d'uso pratica n. MC0067952 in atti dal 23/11/2016
Coerenze: su tutti i lati con stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2006.



Ingresso



Ingresso



interno zona ingresso



interno zona sedute



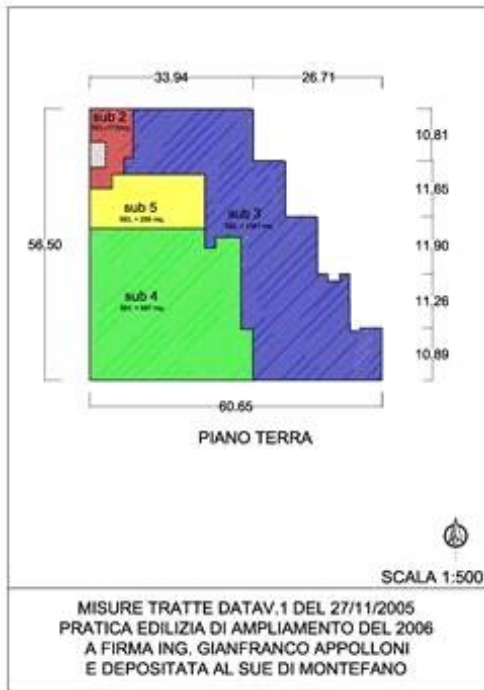
interno zona sedute 2



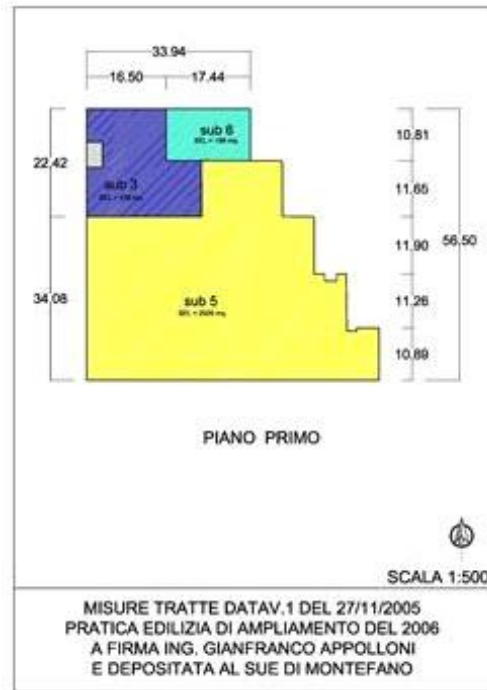
Vista aerea da web con indicazione dell'ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Osimo, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione subaltermi Piano Terra



Individuazione subaltermi Pino Primo

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 km

ferrovia distante 30 km

aeroporto distante 50 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[364.13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220311-043029-25559 registrata in data 11/03/2022

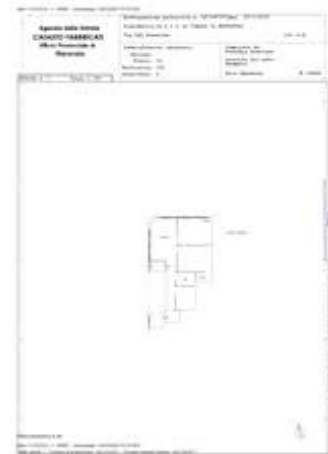
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

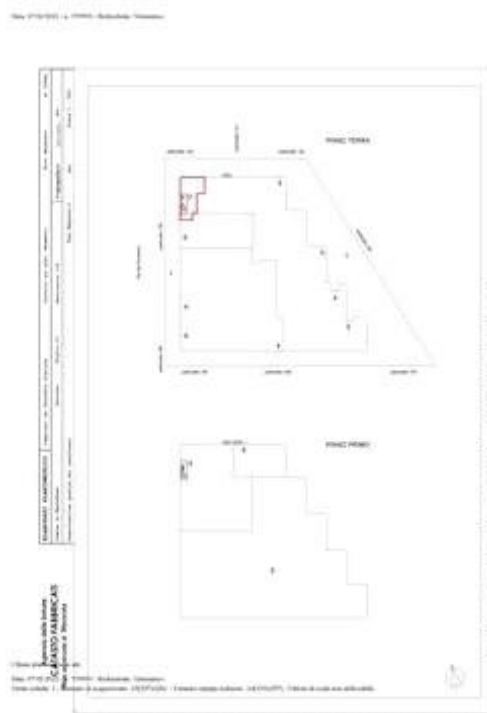
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Subalterno 2 (centro estetico) - piano terra h=3 m. | 113,00 | x | 100 % | = | 113,00 |
| Totale: | 113,00 | | | | 113,00 |



Estratto di mappa catastale



Sub. 2



Elaborato planimetrico con individuazione del sub.2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Descrizione: Laboratorio artigianale

Indirizzo: Zona PIP - Beldiletto

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 343,00 pari a 343,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca effettuata dallo scrivente di beni analoghi compravenduti nell'ultimo periodo ha dato esito negativo, in quanto il mercato immobiliare per tale tipologia di fabbricati ristagna da lungo periodo a causa del rallentamento dell'economia e dei settori produttivi.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i seguenti valori minimo e massimo basati su compravendite di immobili di analoghe caratteristiche e destinazioni d'uso, nella stessa zona: valore minimo euro/mq. 270,00 - valore massimo euro/mq. 415,00.

Analoghi risultati si ottengono per Comuni limitrofi, per i quali si riportano brevemente i valori minimo e massimo di compravendite nel 1° semestre 2016 per immobili e zone con stesse tipologie:

Appignano->350,00-530,00 / Filottrano-> 395,00-570,00 / Montecassiano-> 320,00 / 510,00.

La notevole forbice denota sia l'incertezza del mercato nel periodo attuale sia la limitatezza del numero di compravendite, dato quest'ultimo che non riesce ad esprimere valori statisticamente attendibili.

Pertanto lo scrivente ha ritenuto congruo effettuare una media fra tutti i valori sopra indicati: in tal modo, aumentando la quantità di dati analizzati, si riduce la variabilità ed oscillazione del dato. Il valore medio risultante è pari a 420,00 euro/mq.

A questo valore sono stati decurtati le seguenti percentuali legate alle problematiche dell'immobile che ne riducono il valore di mercato:

- superficie limitata che limita l'utilizzo futuro per altre attività
- isolamento della zona e distanza dalle arterie principali e dai centri urbani maggiori (valutata con percentuale superiore in quanto trattasi di attività per la quale l'affluenza di clientela risulta essenziale)
- impianti centralizzati e obsoleti (mancanza di contatori per consumo effettivo di ogni singola unità immobiliare, mancanza di coibentazione interna o cappotto esterno dell'edificio, infissi non performanti, mancata installazione di impianti fotovoltaici in copertura, ecc.)

Le percentuali sono state valutate in rapporto ai costi necessari per eliminare o supplire agli svantaggi derivanti dai fattori negativi evidenziati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 420,00 = **47.460,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| Limitate dimensioni che ne riducono le possibilità di utilizzo | -4.746,00 |
| Climatizzazione centralizzata | -1.423,80 |
| Localizzazione distante da arterie principali | -7.119,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.171,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.171,20**

BENI IN MONTEFANO VIA DEL DONATORE 6, FRAZIONE ZONA PIP BELDILETTO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozi a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **1.631,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Unità immobiliare destinata a punto vendita di abbigliamento con piccolo laboratorio di sartoria nella porzione a Sud e deposito al piano superiore.

La porzione, derivante da ampliamento del 2006, è posta al piano terreno e dotata di molteplici accessi e vetrine espositive. All'esterno è presente un'ampia zona di parcheggio per la clientela.

Le finiture interne sono equiparabili a quelle delle restanti porzioni dell'edificio, con pavimentazione in cemento-quarzo, tinteggiature alle pareti, impianto di climatizzazione centralizzato e a vista dotato di termoconvettori acqua-aria. L'illuminazione naturale proviene da vaste vetrature esterne sui lati Nord ed Est dell'edificio; quella artificiale è assicurata da plafoniere a basso consumo. Gli ambienti sono dotati di impianto anti-intrusione.

L'accessibilità da parte di persone con limitate capacità motorie è garantita da ingressi a livello e servizi igienici di opportune dimensioni.

La porzione Sud dell'unità immobiliare è occupata da un laboratorio di sartoria per le riparazioni o modifiche dei capi di vestiario. Anche questa porzione è dotata di servizi ed ingressi autonomi, oltre al collegamento interno agli spazi di vendita.

Al piano superiore è presente un magazzino cui si accede mediante scala coperta sul lato Ovest o scala esterna sul lato Nord (attraverso il sub. 6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,0 m. al piano terra - 3,3 m. al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.600,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T-1, intestato a ..., derivante da variazione catastale n. MC0067952 del 22/11/2016 per frazionamento con cambio destinazione d'uso
Coerenze: su tutti i lati con stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



zona vendita



laboratorio sartoriale



magazzino



ingresso e vetrine



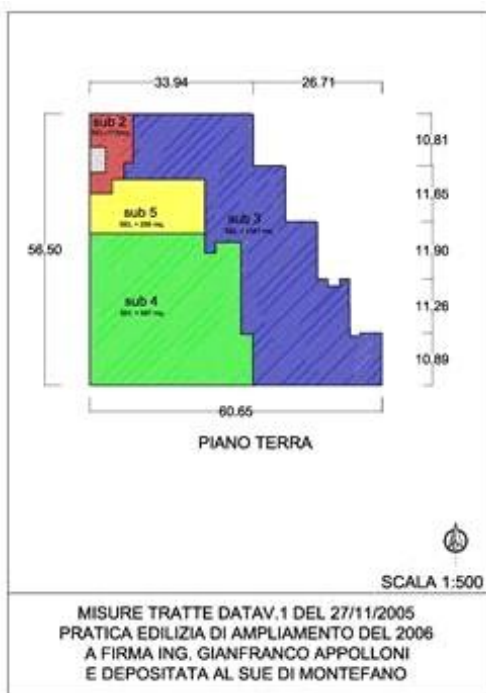
parcheggio clienti recintato



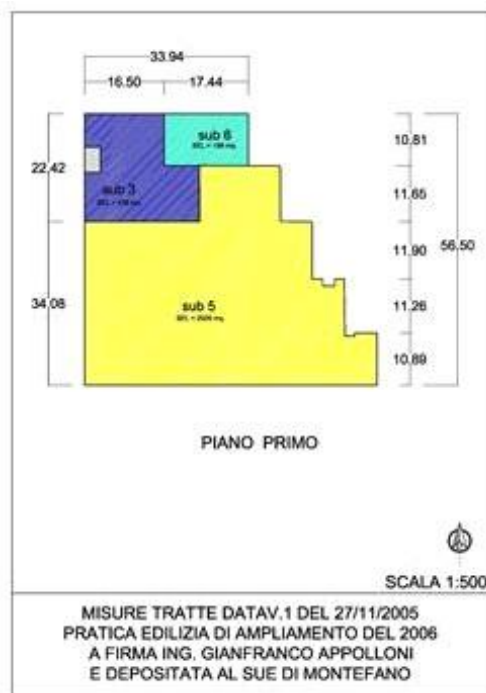
accesso esterno al piano primo sub. 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Osimo, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione subaltermi Piano Terra



Individuazione subaltermi Pino Primo

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 30 km
- ferrovia distante 30 km
- aeroporto distante 50 km

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Note particolari:

in fase di sopralluogo si sono notate alcune lesioni alla pavimentazione del locale del piano terra ed all'asfalto del parcheggio esterno (lato Est), come evidenziate dalla seguente documentazione fotografica. E' parere dello scrivente che esse siano stata generate da lievi cedimenti del suolo accentuati specie nella zona esterna dalla vicinanza al pendio collinare.

Tali lesioni, peraltro non presenti al piano superiore, non costituiscono pericolo alla stabilità dell'immobile, ma vanno tuttavia monitorati per verificarne l'eventuale aggravamento nel tempo.



lesioni lato Est



ingrandimento foto precedente



lesione interna a pavimento



lesione interna a pavimento

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Laboratorio artigianale

Indirizzo: Zona PIP - Beldiletto

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 343,00 pari a 343,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca effettuata dallo scrivente di beni analoghi compravenduti nell'ultimo periodo ha dato esito negativo, in quanto il mercato immobiliare per tale tipologia di fabbricati ristagna da lungo periodo a causa del rallentamento dell'economia e dei settori produttivi.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i seguenti valori minimo e massimo basati su compravendite di immobili di analge caratteristiche e destinazioni d'uso, nella stessa zona: valore minimo euro/mq. 270,00 - valore massimo euro/mq. 415,00.

Analoghi risultati si ottengono per Comuni limitrofi, per i quali si riportano brevemente i valori minimo e massimo di compravendite nel 1° semestre 2016 per immobili e zone con stesse tipologie: Appignano->350,00-530,00 / Filottrano-> 395,00-570,00 / Montecassiano-> 320,00 / 510,00.

La notevole forbice denota sia l'incertezza del mercato nel periodo attuale sia la limitatezza del numero di compravendite, dato quest'ultimo che non riesce ad esprimere valori statisticamente attendibili.

Pertanto lo scrivente ha ritenuto congruo effettuare una media fra tutti i valori sopra indicati: in tal modo, aumentando la quantità di dati analizzati, si riduce la variabilità ed oscillazione del dato. Il valore medio risultante è pari a **420,00 euro/mq.**

A questo valore sono stati decurtati le seguenti percentuali legate alle problematiche dell'immobile che ne riducono il valore di mercato:

- isolamento della zona e distanza dalle arterie principali e dai centri urbani maggiori valutata con percentuale maggiore alle altre zone in quanto l'attività richiede necessariamente l'afflusso di clientela
- impianti centralizzati e obsoleti(mancanza di contatori per consumo effettivo di ogni singola unità immobiliare, mancanza di coibentazione interna o cappotto esterno dell'edificio, infissi non performanti, mancata installazione di impianti fotovoltaici in copertura, ecc.)
- mancanza di montacarichi per un completo migliore utilizzo del piano superiore

Le percentuali sono state valutate in rapporto ai costi necessari per eliminare o supplire agli svantaggi derivanti dai fattori negativi evidenziati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.631,40 x 420,00 = **685.188,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-------------|
| Localizzazione distante da arterie principali | -102.778,20 |
| Impianti centralizzati | -41.111,28 |
| Mancanza di montacarichi per magazzino al piano 1° | -47.963,16 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 493.335,36
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 493.335,36

BENI IN MONTEFANO VIA DEL DONATORE 6, FRAZIONE ZONA PIP BELDILETTO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio artigianale a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **997,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Trattasi della porzione di fabbricato di prima realizzazione, destinata ad attività produttiva ed attualmente utilizzata dalla ditta ..., di proprietà della famiglia ..., specializzata nella produzione di macchinari per la macellazione.

I locali sono dotati di ampia porta carraia per carico scarico merce e zone di stoccaggio (con soppalco). E' anche presente, oltre ad i servizi igienici, un laboratorio meccanico ed una zona per uffici amministrativi.

Le finiture sono le stesse delle altre porzioni di fabbricato, con pavimenti industriali di tipo cemento-quarzo nelle zone produttive e gres porcellanato negli uffici e servizi, pareti tinteggiate.

Impianto termico centralizzato con ventilconvettori acqua-aria, illuminazione con plafoniere a basso consumo, allacci idrico e fognario a rete pubblica.

Impianto elettrico con tensione trifase.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,20 max - 3,00 min. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.000,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T, intestato a, derivante da frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica MC0067952 del 22/11/2006 Coerenze: Tutti i lati con stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2006.



Accesso carraio maggiore e del laboratorio



facciata lato Ovest



Interno - zona uffici



Interno - zona uffici



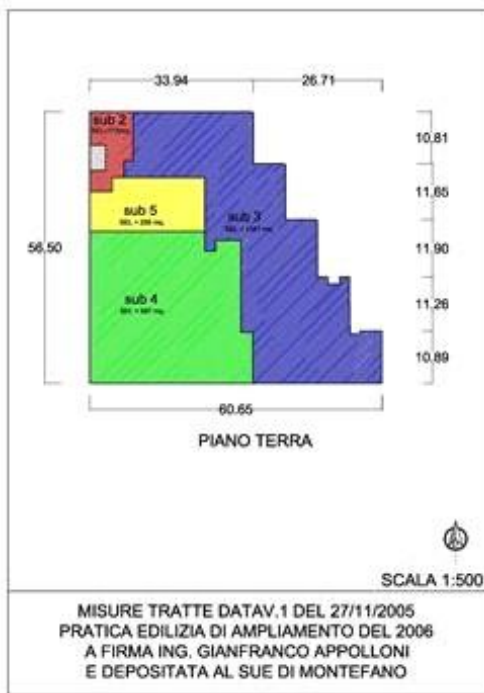
Interno - servizi igienici



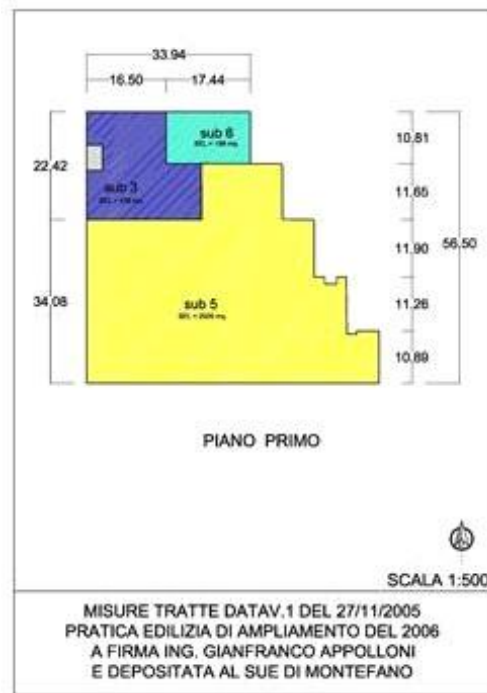
Interno zona stoccaggio con soppalco metallico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Osimo, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione subaltermi Piano Terra



Individuazione subaltermi Piano Primo

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 km

ferrovia distante 30 km

aeroporto distante 50 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nota particolare:

In fase di sopralluogo sono state notate alcune lesioni comparse, a detta dei proprietari, in seguito agli ultimi eventi sismici. In particolare si evidenziano distacchi dei divisori non strutturali interni, lesione di un nodo pialstro-trave ed alcune fessurazioni al pavimento. Tali lesioni non compromettono la sicurezza statica dell'edificio, ma devono essere monitorate nel tempo per verificarne l'eventuale aggravamento. Se ne restituisce documentazione fotografica.



Zona uffici - distacco divisorio da parete esterna



Fessurazione sul solaio interpiano in corrispondenza del collegamento con parete esterna



Lesione del divisorio non strutturale



Lesione a pavimento



Lesione nodo pilastro-trave

CLASSE ENERGETICA:



[117,35 KWh/m²/anno]

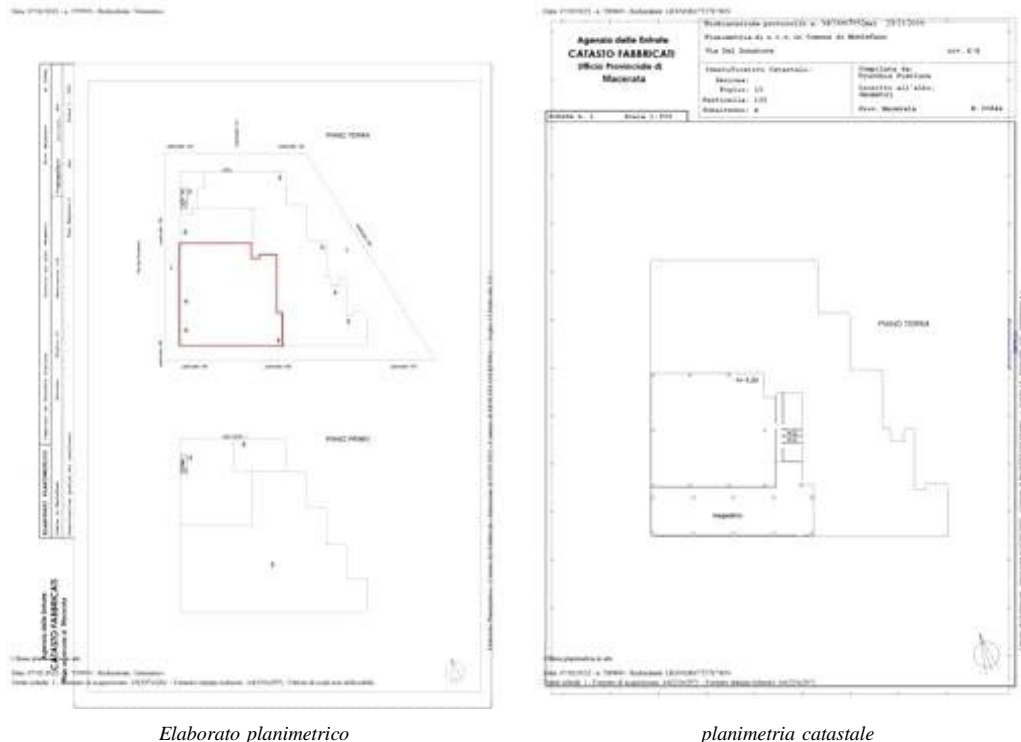
Certificazione APE N. 20220311-043029-25572 registrata in data 11/03/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|---------------|---------|---------------|
| Superficie Esterna Lorda del subalterno n. 4 | 997,00 | x 100 % | = 997,00 |
| Totale: | 997,00 | | 997,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca effettuata dallo scrivente di beni analoghi compravenduti nell'ultimo periodo ha dato esito negativo, in quanto il mercato immobiliare per tale tipologia di fabbricati ristagna da lungo periodo a causa del rallentamento dell'economia e dei settori produttivi.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i seguenti valori minimo e massimo basati su compravendite di immobili di analoghe caratteristiche e destinazioni d'uso, nella stessa zona: valore minimo euro/mq. 270,00 - valore massimo euro/mq. 415,00.

Analoghi risultati si ottengono per Comuni limitrofi, per i quali si riportano brevemente i valori minimo e massimo di compravendite nel 1° semestre 2016 per immobili e zone con stesse tipologie: Appignano->350,00-530,00 / Filottrano-> 395,00-570,00 / Montecassiano-> 320,00 / 510,00.

La notevole forbice denota sia l'incertezza del mercato nel periodo attuale sia la limitatezza del numero di compravendite, dato quest'ultimo che non riesce ad esprimere valori statisticamente

attendibili.

Pertanto lo scrivente ha ritenuto congruo effettuare una media fra tutti i valori sopra indicati: in tal modo, aumentando la quantità di dati analizzati, si riduce la variabilità ed oscillazione del dato. Il valore medio risultante è pari a 420,00 euro/mq.

A questo valore sono stati decurtati le seguenti percentuali legate alle problematiche dell'immobile che ne riducono il valore di mercato:

- isolamento della zona e distanza dalle arterie principali e dai centri urbani maggiori (valutata con percentuale minore rispetto allo studio estetico ed al negozio in quanto trattasi di attività produttiva con scarsa affluenza di clientela ed assenza di vendita diretta in loco)
- impianti centralizzati e obsoleti (mancanza di contatori per consumo effettivo di ogni singola unità immobiliare, mancanza di coibentazione interna o cappotto esterno dell'edificio, infissi non performanti, mancata installazione di impianti fotovoltaici in copertura, ecc.)

Le percentuali sono state valutate in rapporto ai costi necessari per eliminare o supplire agli svantaggi derivanti dai fattori negativi evidenziati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 997,00 x 420,00 = **418.740,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| Localizzazione distante da arterie principali | -41.874,00 |
| Impianti centralizzati e obsoleti | -25.124,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 351.741,60**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 351.741,60**

BENI IN MONTEFANO VIA DEL DONATORE 6, FRAZIONE ZONA PIP BELDILETTO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

laboratorio artigianale a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **2.021,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Tale porzione di edificio, sviluppata su due piani, è attualmente utilizzata come deposito di materiali vari. Il piano primo è incompleto, con divisori per uffici ancora allo stato grezzo e con impianto di climatizzazione presente ma non funzionante in quanto incompleto di alcune parti e senza cablaggi idrici ed elettrici.

La comunicazione fra i due piani avviene con scala interna. Non esistono montacarichi.

Le finiture sono simili a quelle delle altre porzioni di edificio con pavimenti industriali di tipo cemento-quarzo nelle zone produttive e gres porcellanato negli uffici e servizi, pareti tinteggiate.

I servizi sono presenti su entrambi i piani.

Impianto termico centralizzato con ventilconvettori acqua-aria, illuminazione con plafoniere a basso consumo, allacci idrico e fognario a rete pubblica.

Impianto elettrico con tensione trifase.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di metri min 3,30 - max 5,20. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 10.440,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore 6-8, piano: T-1, intestato a ..., derivante da Frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica catastale n. MC0067952 del 22/11/2016
Coerenze: Tutti i lati stessa proprietà
- foglio 13 particella 132 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Donatore, 6-8, piano: 1, intestato a ..., derivante da frazionamento con cambio destinazione d'uso pratica catastale n. MC0067952 del 23/11/2016
Coerenze: Tutti i lati con stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.



scala interna interpiano



piano primo



impianti parzialmente completati



zona uffici incompleta



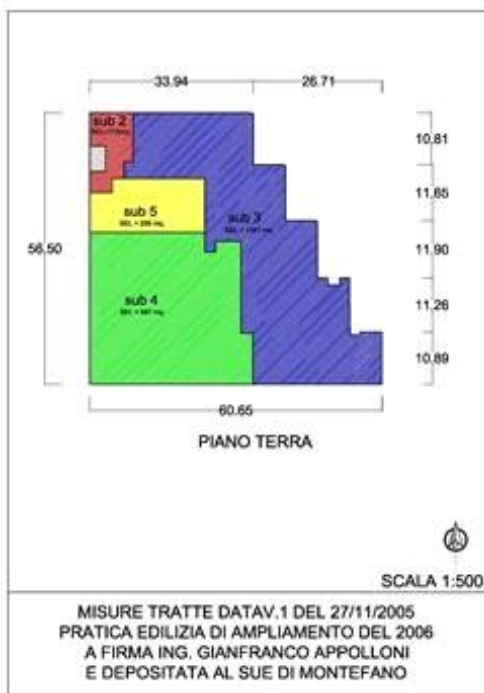
tubazioni impianto termico da copertura ai piani inferiori



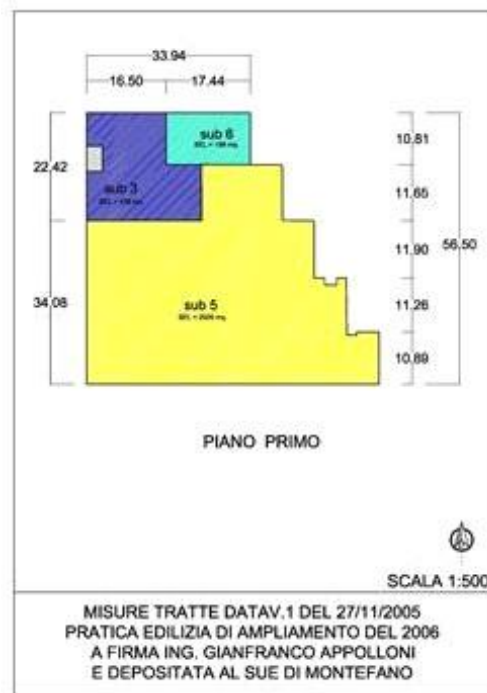
quadro elettrico di zona incompleto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Osimo, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione subalterni Piano Terra



Individuazione subalterni Pino Primo

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 km

ferrovia distante 30 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

aeroporto distante 50 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



copertura e impianti



copertura e impianti



copertura e impianti



copertura e impianti



copertura e impianti

CLASSE ENERGETICA:

[116.87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220311-043029-25573 registrata in data 11/03/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Superficie del piano terra sub. 5 | 255,00 | x | 100 % | = | 255,00 |
| Superficie piano primo sub. 5 | 2.020,00 | x | 80 % | = | 1.616,00 |
| Superficie piano primo sub. 6 | 188,00 | x | 80 % | = | 150,40 |
| Totale: | 2.463,00 | | | | 2.021,40 |

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca effettuata dallo scrivente di beni analoghi compravenduti nell'ultimo periodo ha dato esito negativo, in quanto il mercato immobiliare per tale tipologia di fabbricati ristagna da lungo periodo a causa del rallentamento dell'economia e dei settori produttivi.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i seguenti valori minimo e massimo basati su compravendite di immobili di analge caratteristiche e destinazioni d'uso, nella stessa zona: valore minimo euro/mq. 270,00 - valore massimo euro/mq. 415,00.

Analoghi risultati si ottengono per Comuni limitrofi, per i quali si riportano brevemente i valori minimo e massimo di compravendite nel 1° semestre 2016 per immobili e zone con stesse tipologie: Appignano->350,00-530,00 / Filottrano-> 395,00-570,00 / Montecassiano-> 320,00 / 510,00.

La notevole forbice denota sia l'incertezza del mercato nel periodo attuale sia la limitatezza del numero di compravendite, dato quest'ultimo che non riesce ad esprimere valori statisticamente attendibili.

Pertanto lo scrivente ha ritenuto congruo effettuare una media fra tutti i valori sopra indicati: in tal modo, aumentando la quantità di dati analizzati, si riduce la variabilità ed oscillazione del dato. Il valore medio risultante è pari a 420,00 euro/mq.

A questo valore sono stati decurtati le seguenti percentuali legate alle problematiche dell'immobile che ne riducono il valore di mercato:

- isolamento della zona e distanza dalle arterie principali e dai centri urbani maggiori (valutata con percentuale minore rispetto allo studio estetico ed al negozio in quanto trattasi di attività produttiva con scarsa affluenza di clientela ed assenza di vendita diretta in loco)
- impianti centralizzati e obsoleti (mancanza di contatori per consumo effettivo di ogni singola unità immobiliare, mancanza di coibentazione interna o cappotto esterno dell'edificio, infissi non performanti, mancata installazione di impianti fotovoltaici in copertura, ecc.)
- incompletezza degli impianti e delle finiture al piano primo

Le percentuali sono state valutate in rapporto ai costi necessari per eliminare o supplire agli svantaggi derivanti dai fattori negativi evidenziati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.021,40 x 420,00 = **848.988,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-------------|
| Localizzazione distante dalle arterie principali | -84.898,80 |
| Impianti obsoleti | -50.939,28 |
| Incompletezza del piano primo | -101.878,56 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 611.271,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 611.271,36**

BENI IN MONTEFANO VIA DEL DONATORE 6, FRAZIONE ZONA PIP BELDILETTO

CORTE ESTERNA AD USO COMUNE DI TUTTI I

SUBALTERNI

DI CUI AL PUNTO E

Corte esterna ad uso comune di tutti i subalterni a MONTEFANO Via del Donatore 6, frazione Zona PIP Beldiletto, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)
Area urbana di superficie complessiva pari a mq. 4640 di cui 2640 circa occupati dall'area di sedime del fabbricato e circa mq. 2000 destinati a parcheggi e percorrenza esterna.

L'area circonda totalmente l'edificio ed è interamente recintata e dotata di tre cancelli scorrevoli carrai due sul lato Ovest di Via del Donatore ed uno sul lato Nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 132 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via del Donatore, 6, piano: T, intestato a ..., derivante da Tipo Mappale del 19/02/2008 Pratica n. MC0028121 in atti dal 19/02/2008 (n. 28121.1/2008)
Coerenze: Nord - Est - Ovest con p.lle 129-185-131-182 di proprietà del COmune di Montefano e via Del Donatore Sud con p.lle 198 e 184 di proprietà ...



lato Est



lato Nord



lato Ovest



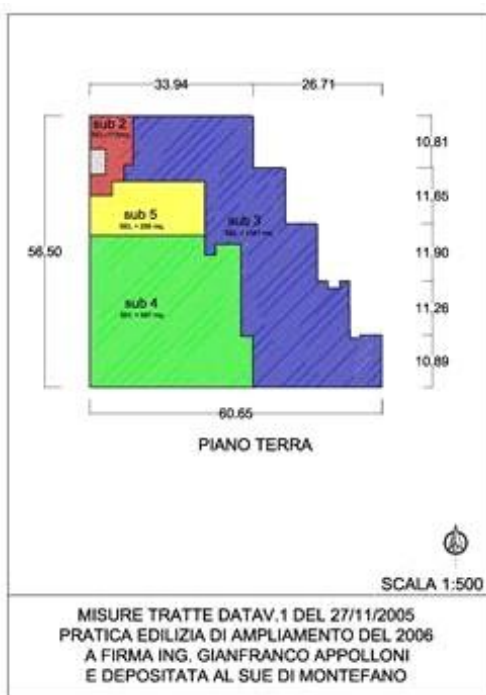
lato Ovest pozzetti fognari



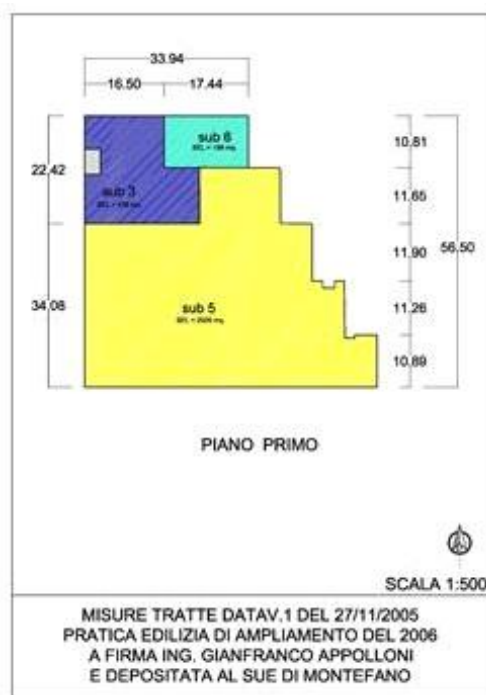
lato Sud - senso unico di percorrenza veicolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Osimo, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione subaltermi Piano Terra



Individuazione subaltermi Pino Primo

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 30 km
- ferrovia distante 30 km
- aeroporto distante 50 km

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Area esterna destinata a parcheggio e percorrenza | 2.000,00 | x | 12 % | = | 240,00 |
| Totale: | 2.000,00 | | | | 240,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Adottando i criteri di stima della “superficie commerciale” indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) la superficie dell'area esterna si dovrebbe raggugliare mediante il coefficiente del 2%.

Tuttavia, in considerazione delle opere in essa presenti e consistenti in tre cancelli scorrevoli per passi carrai, asfaltatura dell'intera superficie, muro di contenimento in c.a. e recinzione di tutto il perimetro, lo scrivente ha ritenuto opportuno aumentare tale coefficiente di ragguglio di un ulteriore 10% per tenere conto del plusvalore che tali interventi hanno conferito all'area.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $240,00 \times 420,00 = 100.800,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene consiste in superfici coperte e scoperte di notevoli dimensioni. Catastalmente frazionato in più unità immobiliari si presta ad essere utilizzato sia nella sua interezza (per un'unica attività imprenditoriale suddivisa in zona produttiva, zona di stoccaggio e zona uffici) sia per più attività imprenditoriali (diversificate e fra loro indipendenti).

Sebbene per sua conformazione il fabbricato possa essere suddiviso in più lotti corrispondenti ai subalterni attuali, lo scrivente ha ritenuto opportuno optare per un unico lotto per i seguenti motivi:

- presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montefano non sono stati rinvenuti documenti relativi al frazionamento avvenuto nel 2016. Si fa presente che le divisioni degli spazi interni operate con titoli edilizi precedenti erano riferite ad un'unica attività imprenditoriale quindi non dovevano ripetere particolari requisiti di isolamento acustico, antincendio, ecc. necessari in caso di attività differenti ed indipendenti.
- tutti i locali sono attualmente comunicanti, pertanto per una reale suddivisione in più lotti sarebbe necessario prevedere la chiusura dei varchi di passaggio ed una verifica delle pareti divisorie con eventuale intervento di sulle stesse per l'ottenimento delle prestazioni di

legge di cui al precedente punto. Operazioni queste complesse e di costo eccessivo rispetto agli ipotetici vantaggi.

- alcuni lotti (seguendo il frazionamento dei subalterni oggi esistenti) risulterebbero privilegiati e di più agevole commercializzazione, altri (specie il subalterno n. 5) svalutati e difficilmente vendibili. In tal modo la suddivisione in lotti finirebbe per svilire il valore complessivo del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montefano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Web

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| A | centro estetico | 113,00 | 0,00 | 34.171,20 | 34.171,20 |
| B | negozio | 1.631,40 | 0,00 | 493.335,36 | 493.335,36 |
| C | laboratorio artigianale | 997,00 | 0,00 | 351.741,60 | 351.741,60 |
| D | laboratorio artigianale | 2.021,40 | 0,00 | 611.271,36 | 611.271,36 |
| E | Corte esterna ad uso comune di tutti i subalterni | 240,00 | 0,00 | 100.800,00 | 100.800,00 |
| | | | | 1.591.319,52 € | 1.591.319,52 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 79.565,98**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.495.753,54**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|------------------------|
| Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | €. 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 753,54 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.495.000,00 |

data 12/03/2022

il tecnico incaricato
ANDREA LORENZINI