

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/11 R.G.E.

C.T.U.

**(Stralcio con omissione dati
sensibili per normativa
“privacy”)**

RISPOSTE AI QUESITI.

1) DESCRIZIONE DEI BENI

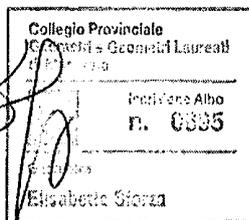
Macerata Foglio 113 particelle 108, 208.

L'immobile oggetto della presente perizia è un opificio ubicato in località Sforzacosta, Macerata, in via Nazionale, 129, nelle immediate vicinanze del centro abitato. Esso è costituito da diversi corpi di fabbrica e n. 6 cisterne utilizzate per deposito di olii minerali e carburanti ad uso commerciale, con annessi uffici ed ampia corte (foto da n. 1 a n. 25). Il lotto di terreno su cui è edificato l'immobile si presenta con una forma regolare a giacitura pianeggiante della superficie complessiva di mq. 4.210, ed è compreso tra la pubblica via e la ferrovia Albacina-Civitanova Marche.

I vari corpi di fabbrica, costituenti l'opificio, identificabili nell'elaborato grafico allegato n. 3, vengono di seguito descritti sommariamente:

- **edificio E:** di realizzazione antecedente il 1939, costituiva originariamente l'abitazione del custode, ed è stata successivamente trasformata in uffici. Esso si sviluppa in un piano terra e porzione di piano seminterrato, ha la struttura portante in muratura in mattoni pieni, copertura a padiglione, pareti esterne intonacate, infissi di finestra in alluminio verniciato con vetri termici ed avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico sottotraccia è con salvavita e messa a terra. La pavimentazione interna è

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC



costituita da ceramica. Al piano terra esso è suddiviso in quattro locali controsoffittati ed un bagno, ed al piano seminterrato vi è un locale di sgombero e ripostiglio (foto da n. 26 a n. 33).

La superficie coperta dell'edificio E è di circa mq. 71,00.

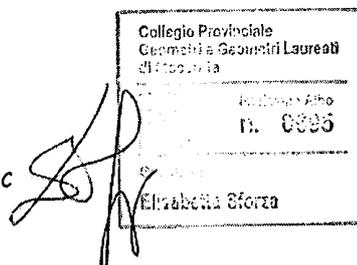
- **edificio D:** di realizzazione nell'anno 1969, si sviluppa su due piani collegati da una scala interna, utilizzati come uffici per l'attività commerciale. Presenta la struttura portante in muratura in mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura piana, pareti esterne intonacate, infissi di finestra in alluminio verniciato con vetri termici ed avvolgibili in pvc, pavimentazione interna costituita da piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico sottotraccia è con salvavita e messa a terra. Il piano terra è suddiviso in 3 uffici, un ripostiglio, un wc, il piano primo è suddiviso in 3 uffici ed un wc. L'impianto di riscaldamento attualmente è in disuso (foto da n. 34 a n. 53).

La superficie coperta di ogni piano dell'edificio D è di circa mq. 246,00.

- **edificio A:** di realizzazione nell'anno 1969, si sviluppa su due piani indipendenti, un piano seminterrato ed un piano rialzato, adibiti a deposito di olii minerali. Presenta la struttura portante in muratura in mattoni pieni, solaio intermedio in laterocemento, solaio di copertura in laterocemento a capanna con tiranti, pareti esterne intonacate, infissi di finestra in alluminio con vetri semplici, pavimentazione interna del tipo industriale (foto da n. 54 a n. 58).

La superficie coperta di ogni piano dell'edificio A è di circa mq. 153,00.

- **edificio B:** di realizzazione antecedente il 1939, è composto da un piano terra ed è adibito a deposito di olii minerali. Ha la struttura portante in muratura in mattoni pieni, copertura piana, pareti esterne intonacate, infissi di finestra in alluminio con



vetri semplici, pavimentazione interna del tipo industriale. L'impianto elettrico sottotraccia è con salvavita e messa a terra (foto da n. 59 a n. 64).

La superficie coperta dell'edificio B è di circa mq. 161,00.

- **edificio C:** di realizzazione antecedente il 1939, è composto da un piano terra ed è destinato al deposito per gli automezzi della ditta. Ha la struttura portante in muratura in mattoni pieni, copertura piana, pareti esterne intonacate, infissi esterni dotati di serrande avvolgibili in alluminio, pavimentazione interna del tipo industriale. L'impianto elettrico sottotraccia è con salvavita e messa a terra (foto n. 65).

La superficie coperta dell'edificio C è di circa mq. 188,00.

- **edificio F:** di realizzazione antecedente il 1939, è composto da un piano terra ed è utilizzata come impianto per la distribuzione di gasolio per autotrazione (foto n. 66).

La superficie coperta dell'edificio F è di circa mq. 17,00.

- **pensiline I, L:** realizzate intorno all'anno 1982 a copertura degli spazi utilizzati per il carico e lo scarico dei prodotti minerali (foto n. 16-17-23).

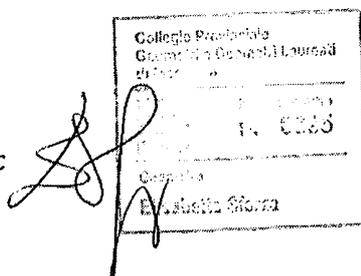
La superficie coperta della pensilina I è di circa mq. 80,00, la superficie coperta della pensilina L è di circa mq. 107,00.

- **cisterne H:** realizzate intorno all'anno 1982 hanno forma cilindrica per la conservazione degli olii minerali, occupano una superficie in pianta complessiva di circa mq. 200,00 (foto n. 8-16-17-18-22).

Macerata Foglio 114 particella 17.

Catastalmente indicata come ente urbano di mq. 120, di fatto costituisce la strada pubblica di accesso all'immobile sopra descritto, particella n. 108 del foglio 113, e ad altri immobili circostanti di altre proprietà.

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC



2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

E' NECESSARIO FARE UNA PREMessa: A TUTT'OGGI MANCA IL COLLEGAMENTO TRA IL CATASTO FABBRICATI E IL CATASTO TERRENI, NON ESSENDO MAI STATO PRESENTATO IL TIPO MAPPALE, MA SOLAMENTE L'AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

DA QUESTE ULTIME RISULTA CHE LE PARTICELLE N. 208, 122, 123, 124 SONO STATE SOPPRESSE ED UNITE ALLA 108.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata gli immobili risultano così iscritti:

Catasto Fabbricati

Comune di MACERATA ditta:

UNITA' IMMOBILIARE

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
113	108		Borgo Sforzacosta piano S1-T-1	D/1			€ 7.480,88

Catasto Terreni

Comune di MACERATA ditta:

IMMOBILE

Fgl	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dominicale	Red. Agrario
113	208	FU da accertare		mq. 2.150		

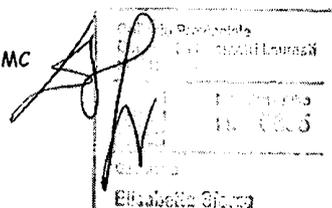
Catasto Terreni

Comune di MACERATA:

IMMOBILE

Fgl	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dominicale	Red. Agrario
114	17	Ente Urbano		mq. 120		

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC



Catasto Fabbricati

Comune di MACERATA ditta:

UNITA' IMMOBILIARE

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
113	122		soppressa				
113	123		soppressa				
113	124		soppressa				

LA PARTICELLA N. 108 DEL FOGLIO 113 DI MACERATA ATTUALMENTE AL CATASTO FABBRICATI COMPRENDE LE PARTICELLE NN. 122-123-124-208, COME BEN IDENTIFICABILE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATO N. 2.

LA PARTICELLA N. 17 DEL FOGLIO 114 DI MACERATA E' ATTUALMENTE STRADA PUBBLICA (foto n. 1).

c) PROVENIENZA

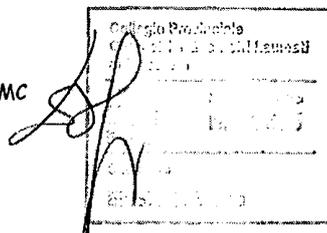
L'iscrizione catastale risulta essere corretta.

**3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E
PRESENZA DI EVENTUALI DIFFORMITA'**

- 1) *Opificio, sito nel Comune di Macerata (MC), Borgo Sforzacosta, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 113, part.lla 108, cat. D/1, piani S1-T-1;*
- 2) *Terreno sito nel Comune di Macerata (MC), Borgo Sforzacosta, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 113, part.lla 108, superficie 20 are 60 centiare, ente urbano e corte;*
- 3) *Terreno sito nel Comune di Macerata (MC), Borgo Sforzacosta, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 113, part.lla 208, superficie 21 are 50 centiare, R.D. € 9,99, R.A. € 13,88;*
- 4) *Terreno sito nel Comune di Macerata (MC), Borgo Sforzacosta, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 114, p.lla 17, della superficie di 1 are 20 centiare, R.D. € 0,62, R.A. € 0,84.*

Vi è rispondenza tra l'identificazione dei beni contenuta negli atti di pignoramento, quella di cui alle note di trascrizione e quella del catasto fabbricati e catasto terreni.

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC



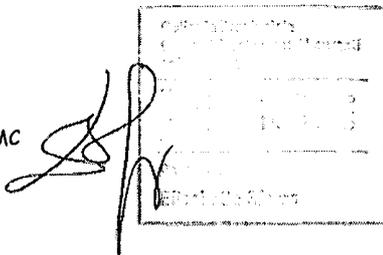
SI SOTTOLINEA ANCORA CHE I BENI DI CUI AL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO DEVONO ESSERE OGGETTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE, IN QUANTO A TUTT'OGGI MANCA IL COLLEGAMENTO TRA IL CATASTO FABBRICATI E IL CATASTO TERRENI, NON ESSENDO MAI STATO PRESENTATO IL TIPO MAPPALE, MA SOLAMENTE L'AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

DA QUESTE ULTIME RISULTA CHE LE PARTICELLE N. 208, 122, 123, 124 SONO STATE SOPPRESSE ED UNITE ALLA 108.

7) REGOLARITA' URBANISTICA

I diversi fabbricati che insistono sul Foglio 113 particella n. 108 e particella n. 208, e che al Catasto Fabbricati sono rappresentati dall'unica particella n. 108 ed individuati con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L nell'allegato n. 3, sono stati realizzati in epoche diverse, e precisamente:

- a.* i fabbricati di cui alle lettere B, C, G, negli anni precedenti il 1939, quindi in epoca antecedente la Normativa Urbanistica, tanto che sono già identificati nella mappa catastale del 1938 (allegato n. 4) con i numeri 122, 123, tanto che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata non si sono rintracciati documenti relativi alla loro edificazione né tanto meno al rilascio dell'agibilità;
- b.* il fabbricato di cui alla lettera E, preesistente il 1939, epoca antecedente la Normativa Urbanistica, identificato nella mappa catastale del 1938 (allegato n. 4) con il numero 124, tanto che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata non si sono



- rintracciati documenti relativi alla sua edificazione né tanto meno al rilascio dell'agibilità; è stato oggetto di condono edilizio per la trasformazione della destinazione da abitazione del custode a uffici e locali di sgombero, domanda di sanatoria prot. n. 6552 del 27/03/1986 (allegato n. 7);
- c.* i serbatoi individuati dalla lettera H, come pure le pensiline di copertura degli spazi di carico e scarico I e L, sono stati ritenuti autorizzati dall'Amministrazione Comunale con atto prot. n. 15181 del 07/06/1982 (allegato n. 5) conseguente la Delibera della Giunta Comunale n. 829 del 29/04/1982 (allegato n. 6);
- d.* i fabbricati di cui alle lettere A, D e F, realizzati in assenza di licenza edilizia nel 1969, sono stati oggetto di domanda di condono edilizio, domanda di sanatoria prot. n. 6552 del 27/03/1986 (allegato n. 7).

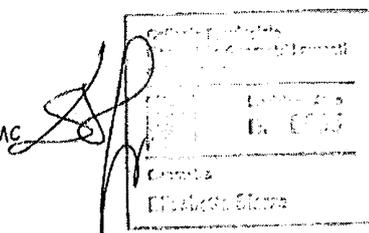
Per quanto riguarda il condono edilizio che ha interessato i fabbricati di cui ai punti *b.* e *d.*, il Comune di Macerata ha rilasciato n. 4 Concessioni in Sanatoria (allegato n. 8) in data 29/09/1993.

In base al PRG del Comune di Macerata l'immobile ricade in Zone Residenziali - di Ristrutturazione e Completamento, soggetta all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 9). Rientra altresì nella Zonizzazione Z6 - Zona di recupero di cui si allegano planimetrie di piano e scheda normativa (allegato n. 10).

12) STIMA DEGLI IMMOBILI

Possono essere due le ipotesi di valutazione degli immobili oggetto della presente perizia, vista l'attuale destinazione dell'area adibita ad opificio e la contestuale destinazione urbanistica che invece prevede la trasformazione della stessa in residenziale mediante il piano attuativo come al punto 7), allegato n. 10.

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC



Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia utilizzerò i seguenti criteri di stima:

- a. stima sintetico-comparativa, accertando i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, della richiesta sul mercato di tipologie simili.

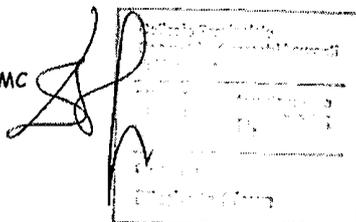
Vado pertanto ad attribuire il valore agli immobili in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili simili nella zona assumendo come riferimento *il metro quadrato di superficie lorda*.

Si precisa inoltre che le valutazioni espresse per l'immobile sono:

- Riferite al suo stato attuale;
- Comprensive dei diritti sui beni comuni.

Catasto Fabbricati – Macerata Foglio 113 particelle n. 108, 208, Foglio 114 particella n. 17

VALORE COMMERCIALE			
Edificio A piano T	mq. 153,00	x € 200,00/mq	= € 30.600,00
Edificio A piano S1	mq. 153,00	x € 100,00/mq	= € 15.300,00
Edificio B piano T	mq. 161,00	x € 300,00/mq	= € 48.300,00
Edificio C piano T	mq. 188,00	x € 300,00/mq	= € 56.400,00
Edificio D piano T	mq. 246,00	x € 600,00/mq	= € 147.600,00
Edificio D piano I	mq. 246,00	x € 500,00/mq	= € 123.000,00
Edificio E piano T	mq. 71,00	x € 500,00/mq	= € 35.500,00
Edificio F piano T	mq. 17,00	x € 200,00/mq	= € 3.400,00
Edificio G piano T	mq. 2,00	x € 150,00/mq	= € 300,00
Cisterne H e pensiline	a corpo		= € <u>39.600,00</u>
			€ 500.000,00



b. Valore area residenziale a seguito di trasformazione, prendendo in esame i parametri urbanistici esistenti e quelli del piano attuativo PA4 di cui all'allegato 10 e tenendo conto altresì dei costi di demolizione dei manufatti esistenti e la bonifica dell'area esistente sulla quale insistono le cisterne.

VALORE AREA		
Superficie catastale del lotto: particella 108	mq 2.060	
particella 208	<u>mq 2.150</u>	
	mq 4.210	
Superficie Utile realizzabile	mq 2.775 (vedi Scheda normativa PA4)	
Volume realizzabile	mc 8.460 circa	
Valore area non urbanizzata	mc 8.460 x € 70,00/mc =	€ 592.200,00
Costi: - demolizione	€ 40.000,00	
- bonifica part.lla 208	<u>€ 60.000,00</u>	<u>€ 100.000,00</u>
		€ 492.200,00

13) FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono un unico lotto.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di Opificio, ubicato nel Comune di Macerata, Borgo Sforzacosta, Via Nazionale, 129. In base al PRG vigente del Comune di Macerata l'immobile è situato in Zona Residenziale - di Ristrutturazione e Completamento, Zonizzazione Z6 – Zona di recupero, in base al quale è possibile un intervento di trasformazione dell'area in residenziale.

Al Catasto Fabbricati l'immobile viene così censito:

Catasto Fabbricati

Comune di MACERATA ditta:

UNITA' IMMOBILIARE

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
113	108		Borgo Sforzacosta piano S1-T-1	D/1			€ 7.480,88

Catasto Terreni

Comune di MACERATA ditta:

IMMOBILE

Fgl	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dominicale	Red. Agrario
113	208	FU da accertare		mq. 2.150		

Catasto Terreni

Comune di MACERATA:

IMMOBILE

Fgl	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dominicale	Red. Agrario
114	17	Ente Urbano		mq. 120		

VALORE DELL'IMMOBILE € 500.000,00

VALORE DEL LOTTO UNICO € 500.000,00

14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nessun certificato energetico può essere prodotto in quanto il complesso l'impianto di riscaldamento non è presente e/o funzionante in nessuno dei fabbricati.

Confidando di aver adempiuto l'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

In fede.

Macerata, 20 aprile 2012

Il C.T.U.,

geom. Elisabetta SFORZA

