



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 17/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUCIA CANULLO**

CF: CNLLCU85A61L366Y

con studio in APPIGNANO (MC) VIA V. ALFIERI 7

telefono: 3398317284

email: lucia.canullo@alice.it

PEC: lucia.canullo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Laboratorio artigianale** a MORROVALLE VIA ROMAGNA 40/A, frazione CONTRADA PALOMBARETTA, quartiere BORGHO PINTURA, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un laboratorio facente parte di un fabbricato industriale multiproprietà sito in Morrovalle (MC) in via Romagna n. 40/A, località Palombaretta. L'edificio si inserisce in un contesto di insediamenti produttivi e corrisponde al Lotto n. 6 del piano di lottizzazione 'PINTURA'.

Il bene è catastalmente identificato al Catasto Fabbricati, comune di Morrovalle, al Foglio 23 Particella 319 Subalterno 8 (cat. D/1, laboratorio con corte esclusiva di mq 200) ed è servito dai beni comuni identificati al subalterno 2 (corte).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Seminterrato, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 319 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.016,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARETTA n. 42, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 2107 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12052.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 30/12/2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>272,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 137.820,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 137.820,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/08/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] della Ditta [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2019, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 22/03/2019 a SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL ai nn. PROT. N. 2330 3t 2019 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la



sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di canone annuo pari ad Euro 8400,00.

Dall'accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrata, inoltre, la presenza di un altro contratto di affitto per il medesimo immobile, stipulato in data 08/11/2016 tra il Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario locatore e la Ditta [REDACTED] in qualità di ditta locataria, rif. PROT. N. 9048 3t 2016, con validità dal 09/11/2016 fino al 08/11/2022, canone annuo pari ad Euro 3.120,00. Entrambi i contratti sono allegati al presente elaborato peritale.

La sottoscritta in data 25/06/2022 ha eseguito personalmente il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedimento. Alla presenza dei Sig.ri [REDACTED] in qualità di proprietario e [REDACTED] in qualità di locatario, ho provveduto ad ispezionare l'immobile interessato e riscontrare lo stato di fatto dello stesso. Si è provveduto inoltre ad acquisire idonea documentazione fotografica dell'immobile.

## 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**, stipulata il 20/12/2002 a firma di Pubblico Ufficiale Notaio SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 2108 di repertorio, iscritta il 16/08/2007 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 3511 Reg. Gen. n. 17156, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: 425000,00

Ipoteca **legale**, stipulata il 19/01/2017 a firma di Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 571/6317 di repertorio, iscritta il 20/01/2017 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 83 Reg. Gen. n. 699, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.  
Importo ipoteca: 70826,92

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 15/01/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata ai nn. 22/2021 di repertorio, trascritto il 04/02/2021 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 1209 Reg. Gen. n. 1574, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Pubblico Ufficiale Notaio SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 2107 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 12052 Reg. Gen. n. 17155

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 20/04/2000 fino al 03/04/2002), con atto stipulato il 20/04/2000 a firma di Notaio GENTILUCCI MICHELE ai nn. 10704 di repertorio, trascritto il 18/05/2000 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 4100 Reg. Gen. n. 6417

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/04/2002 fino al 19/12/2002), con atto stipulato il 04/04/2002 a firma di Notaio GENTILUCCI MICHELE ai nn. 17389 di repertorio, trascritto il 03/05/2002 a MACERATA ai nn. Reg. Part. n. 4206 Reg. Gen. n. 5883

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili **Concessione n. 15/2002** e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di Realizzazione fabbricato industriale, presentata il 10/07/2001 con il n. 9520 di protocollo, rilasciata il 18/02/2002 con il n. Pratica n. 180/01 Concessione n. 15

Concessione per l'esecuzione di lavori edili **Concessione n. 129/2002**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante costruzione di un edificio industriale, presentata il 02/12/2002 con il n. 25091 di protocollo, rilasciata il 12/12/2002 con il n. Pratica n. 335/02 Concessione n. 129

Comunicazione esito favorevole richiesta di agibilità **Agibilità Prot. n. 16131**, intestata a [REDACTED], presentata il 10/12/2002 con il n. 25641 di protocollo, rilasciata il 30/09/2004 con il n. 16131 di protocollo

Autorizzazione allo scarico **Autorizzazione n. 34/2002**, intestata a [REDACTED], per lavori di Scarico su pubblica fognatura edificio industriale, presentata il 05/12/2002 con il n. 25635 di protocollo, rilasciata il 06/12/2002 con Pratica n. 338/02 Autorizzazione n. 34

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 39 del 23/02/2015, l'immobile ricade in zona ZONA PRODUTTIVA MISTA A RESIDENZA - DR.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 20 e 22 delle NTA del P.R.G. Vigente.





**2. Realizzazione tettoia** in acciaio su porzione di corte esclusiva su lato Sud:

tale opera realizzata in assenza di titolo abilitativo non potrà essere regolarizzata in quanto difforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poiché il manufatto allo stato di fatto si configura come un volume posto ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito nelle NTA vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

**3. Realizzazione di un locale accessorio** ricavato al piano ammezzato del blocco servizi:

il 'blocco servizi' è stato suddiviso in altezza in due porzioni introducendo una struttura portante orizzontale in acciaio con soprastante tavolato in legno così da creare un piano terra e un piano ammezzato. L'altezza interna del piano terra è stata ridotta a ml. 2,23 (H di progetto pari a ml. 3,00) e i locali destinati ad usi accessori e servizi igienici, mentre al piano ammezzato raggiungibile da una scala a chiocciola troviamo un locale utilizzato come ufficio e un ripostiglio. Tuttavia il locale al piano ammezzato non soddisfa i requisiti igienico-sanitari per gli spazi destinati alla permanenza di persone poiché l'altezza interna, pari a ml. 2,04, è inferiore a ml. 2,70 previsti dall'art. 76 del REC del comune di Morrovalle, pertanto lo stesso, previa sanatoria edilizia (art. 36 del D.P.R. n. 380/2001) e strutturale (D.G.R. n. 975/2021), potrà essere utilizzato come ripostiglio o similari;

**4. Messa in opera di una scala a chiocciola** del tipo in ferro autoportante a servizio del piano ammezzato;**5. Realizzazione di modifiche prospettiche:**

- realizzazione di due piccole aperture su parete perimetrale prospetto Sud, in corrispondenza dei due wc interni;
- eliminazione di una bocca da lupo su prospetto Sud;

**6. Realizzazione di modifiche alla distribuzione interna** (eliminazione parete divisoria tra laboratorio e locale deposito e modifica alla divisione del piano terra del 'blocco servizi');**7. Modifica della destinazione d'uso** della porzione 'locale deposito' in 'laboratorio';

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 22/2009 e D.G.R. n. 975/2021)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, contributo di costruzione, opere di rimessa in pristino dello stato autorizzato, spese tecniche, ecc.: €10.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne;
- Eliminazione parete divisoria tra laboratorio e locale deposito;
- Diversa divisione del piano terra del 'blocco servizi';
- Eliminazione infisso con bocca di lupo esterna su prospetto Sud;
- Realizzazione piano ammezzato su 'blocco servizi';
- Eliminazione intercapedine lungo il lato Sud del piano Seminterrato;
- Dati intestatario immobile: il nominativo va corretto Sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED])



- Indirizzo immobile: il numero civico va corretto VIA ROMAGNA n. 40/A

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opportuna pratica catastale, ovvero nuovo accatastamento dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione tettoia esterna;
- eliminazione intercapedine lato Sud;
- realizzazione di un locale accessorio ricavato al piano ammezzato del 'blocco servizi';

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI GIA' CONTEGGIATI NEL CAPITOLO CONFORMITA' EDILIZIA

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ad oggi l'impianto termico risulta disattivato poiché distaccato dalla rete di distribuzione gas. (normativa di riferimento: D.M. n. 37/2008 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- • Allaccio alla rete di distribuzione gas: €500,00

BENI IN MORROVALLE VIA ROMAGNA 40/A, FRAZIONE CONTRADA  
PALOMBARETTA, QUARTIERE BORGO PINTURA

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**Laboratorio artigianale** a MORROVALLE VIA ROMAGNA 40/A, frazione CONTRADA PALOMBARETTA, quartiere BORGO PINTURA, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un laboratorio facente parte di un fabbricato industriale multiproprietà sito in Morrovalle (MC) in via Romagna n. 40/A, località Palombaretta. L'edificio si inserisce in un contesto di insediamenti produttivi e corrisponde al Lotto n. 6 del piano di lottizzazione 'PINTURA'.

Il bene è catastalmente identificato al Catasto Fabbricati, comune di Morrovalle, al Foglio 23 Particella 319 Subalterno 8 (cat. D/1, laboratorio con corte esclusiva di mq 200) ed è servito dai beni comuni identificati al subalterno 2 (corte).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Seminterrato, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:



- foglio 23 particella 319 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.016,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARETTA n. 42, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 2107 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12052.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 30/12/2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un laboratorio facente parte di un fabbricato industriale multiproprietà sito in Morrovalle (MC) in via Romagna n. 40/A, località Palombaretta. L'edificio si inserisce in un contesto di insediamenti produttivi e corrisponde al Lotto n. 6 del piano di lottizzazione 'PINTURA', è circondato da una corte in parte recintata e dotata di cancellature pedonali e carrabili, la stessa è adibita ad accesso e parcheggio, è collegata direttamente alla via pubblica ed è sistemata nelle porzioni perimetrali all'edificio in manto di asfalto, mentre nella porzione lato Est in ghiaia e verde. Il fabbricato ha una forma regolare in pianta a base rettangolare con dimensioni di ml 27,20 x 22,50, la struttura è di tipo a telaio tamponata con pannelli prefabbricati di spessore pari a circa 35 cm rivestiti in lastre di pietra ai piani terra e primo, si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato. Gli ingressi all'immobile si aprono sui due prospetti principali, il prospetto Ovest fronte strada con due ampi portoni carrabili di accesso al magazzino ed ai due laboratori del piano terra e un ingresso pedonale in corrispondenza del vano scala che conduce agli uffici del piano primo e il prospetto Est, al piano seminterrato, con un ampio portone carrabile e una porta pedonale di accesso per ciascuno dei due laboratori.

Il bene è catastalmente identificato al Catasto Fabbricati, comune di Morrovalle, al Foglio 23 Particella 319 Subalterno 8 (cat. D/1, laboratorio con corte esclusiva di mq 200) ed è servito dai beni comuni identificati al subalterno 2 (corte).

Il laboratorio è accessibile dalla via pubblica attraverso la corte comune ovvero tramite la rampa di accesso carrabile che conduce al piano seminterrato. Il bene si sviluppa su porzione del piano seminterrato di un fabbricato industriale, ha un'altezza interna pari a circa 4,50 ml, superficie lorda complessiva pari a circa 250 mq con corte esclusiva pari a circa mq 200. L'accesso dalla corte avviene tramite gli ingressi su prospetto Est, una porta di ingresso pedonale dim. ml 1,30 x 2,30, ed un ampio portone carrabile a doghe orizzontali del tipo avvolgibile in poliuretano dim. ml 4,00 x 4,50 entrambi corrispondenti al civico n. 40/A. L'immobile, sia sul lato Est che Sud, è dotato di finestre realizzate con telaio in alluminio verniciato e vetrocamera.



Esternamente, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, sono state apportate delle modifiche alla sistemazione esterna in difformità dagli atti autorizzativi, in particolare si è riscontrata l'eliminazione dell'intercapedine lungo il lato Sud, tale difformità comporta una variazione in aumento della volumetria del fabbricato poichè, secondo quanto previsto dall'art. 12 del REC Vigente del comune di Morrovalle e quanto autorizzato nella Concessione Edilizia n. 15/2002 e successiva variante, il volume del piano Seminterrato è stato conteggiato al 50 % in quanto la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra in progetto era superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Allo stato attuale il Piano Seminterrato contribuisce al 100 % al calcolo del volume e, secondo i calcoli e gli elaborati autorizzati con la C.E. n. 129/2002 (variante)\_Tavola n. 1 'Calcolo Aree e Volume', il potenziale edificatorio del lotto è stato completamente sfruttato, quindi tale difformità potrà essere regolarizzata procedendo alla rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero sfruttando la possibilità prevista dalla L.R. n. 22/2009 che ammette un aumento di superficie utile lorda (SUL) del 20% per gli edifici non residenziali da richiedere con permesso di costruire in sanatoria. Tuttavia l'applicabilità della suddetta sanatoria, come meglio dettagliato nella relazione delle irregolarità riscontrate dallo scrivente CTU, è condizionata a fattori esterni alla procedura esecutiva.

Inoltre, in difformità da quanto autorizzato agli atti si è riscontrata la realizzazione di una tettoia in acciaio nella porzione di corte esclusiva su lato Sud, con superficie pari a circa 49 mq. Tale opera realizzata in assenza di titolo abilitativo non potrà essere regolarizzata in quanto difforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poichè il manufatto allo stato di fatto si configura come un volume posto ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito nelle NTA vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Internamente l'immobile è organizzato in due ambienti, il principale utilizzato come laboratorio artigianale con superficie pari a circa mq. 226 destinato alla produzione ed un blocco servizi con superficie pari a circa mq. 24 costituito da ingresso/ricezione e servizi igienici con anti-bagno/spogliatoio e due wc.

In difformità dalle pratiche edilizie agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Morrovalle, il 'blocco servizi' è stato suddiviso in altezza in due porzioni introducendo una struttura portante orizzontale in acciaio con soprastante tavolato in legno così da creare un piano terra e un piano ammezzato. L'altezza interna del piano terra è stata ridotta a ml. 2,23 (H di progetto pari a ml. 3,00) e i locali destinati ad usi accessori e servizi igienici, mentre al piano ammezzato raggiungibile da una scala a chiocciola troviamo un locale utilizzato come ufficio e un ripostiglio. Tuttavia il locale al piano ammezzato non soddisfa i requisiti igienico-sanitari per gli spazi destinati alla permanenza di persone poichè l'altezza interna, pari a ml. 2,04, è inferiore a ml. 2,70 previsti dall'art. 76 del REC del comune di Morrovalle, pertanto lo stesso, previa sanatoria edilizia (art. 36 del D.P.R. n. 380/2001) e strutturale (D.G.R. n. 975/2021), potrà essere utilizzato come ripostiglio o similari.

Il pavimento del laboratorio è di tipo industriale finito con resina di color rosso mattone mentre quello dei locali servizi è di tipo in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento dei bagni. Le pareti divisorie dei locali servizio sono di tipo leggero, intonacate e tinteggiate.

L'ambiente produttivo è attrezzato con vari piani di lavoro ed utensili adibiti all'assemblaggio e lavorazione degli infissi.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico del tipo a vista con linee su canaline in pvc, scatole di derivazione, quadro elettrico ed illuminazione a soffitto con corpi illuminanti di varia tipologia a neon ed a led;
- idrico-sanitario;
- fognario allacciato alla pubblica fognatura;
- riscaldamento consistente in un impianto combinato da una caldaia di tipo standard con terminali di tipo radiatori in alluminio per i locali servizi ed una caldaia a condensazione con apparecchio aerotermo a servizio del locale laboratorio. Ad oggi l'impianto risulta disattivato poichè distaccato dalla rete di distribuzione gas.



Le finiture interne in generale sono adeguate alla destinazione d'uso ed in generale risultano buone, come pure lo stato conservativo dell'immobile stesso.

CLASSE ENERGETICA:



[198,96 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

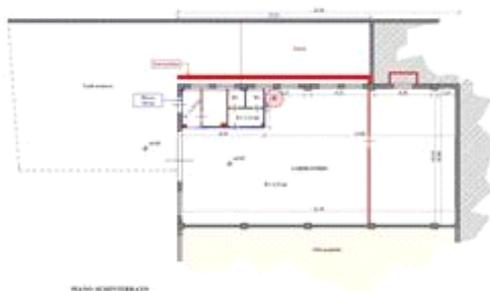
Certificazione APE N. 20220803-043033-43081 registrata in data 03/08/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO	226,00	x	100 %	=	226,00
BLOCCO SERVIZI - Piano Terra	24,00	x	60 %	=	14,40
BLOCCO SERVIZI - Piano Ammezzato	24,00	x	50 %	=	12,00
CORTE	200,00	x	10 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>474,00</b>				<b>272,40</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Note: Provincia: MACERATA Comune: MORROVALLE Fascia/Zona: Periferica/ZONA LIMITROFA AL CENTRO STORICO - BORGO PINTURA, CONTRADA MONTIGLIANO, CROCETTE, PALOMBARETTA - Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva - Risultato interrogazione: ANNO 2021 - Semestre 2 -



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima degli immobili siti nel comune di Morrovalle (MC), in Via Romagna n. 40/A, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 319 Subalterno 8, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona. Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona produttiva) e della zonizzazione PRG (area avente destinazione ZONA PRODUTTIVA MISTA A RESIDENZA), della tipologia (laboratorio artigianale con corte esclusiva), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (buone), dell'epoca di costruzione (primi anni 2000), della tecnologia costruttiva, delle finiture e degli impianti esistenti; si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona.

Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 550 Euro/mq per l'u.i. destinata a Laboratorio. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari di Morrovalle e online, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 272,40 x 550,00 = **149.820,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.820,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.820,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MORROVALLE, agenzie: PROVINCIA DI MACERATA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO

## 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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



