

**LOTTO N. 7)**

Unità negoziale a destinazione SUPERMERCATO in San Lorenzo in Campo Via San Severo civ. 10 (ex Via Monte Catria) posto al piano terra con scoperto esclusivo, identificato catastalmente con il Foglio 26 Part. 426 sub. 15.

**IMMAGINE DI RIFERIMENTO:****CAPITOLO N. 1: DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di porzione di fabbricato commerciale (supermercato) posta al piano terra e scoperto esclusivo in Comune di San Lorenzo in Campo alla Via San Severo civ. 10 (ex Via Monte Catria) nella zona produttiva denominata "San Severo II". L'unità immobiliare ha destinazione negozio (supermercato) con accesso principale (fronte verso la Strada Provinciale N. 424) attraverso parti comuni oltre ad accessi secondari posti sul retro del fabbricato direttamente sull'area esclusiva.



Il negozio fa parte di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale completamente ultimato nelle opere esterne, posizionato a circa 2 km. Dal centro abitato di San Lorenzo in Campo, accessibile da comode strade quale la strada Provinciale n. 424 Valcesano, ampio parcheggio pubblico fronteggia gli ingressi principali. L'area circostante il fabbricato risulta completamente urbanizzata e ben servita da servizi di pubblica utilità.

L'intero complesso immobiliare risulta composto da N. 9 unità immobiliari a destinazione commerciale delle quali però solo alcune sono completamente ultimate internamente oltre a N. 4 unità immobiliari a destinazione deposito (tutte allo stato grezzo internamente) ed 1 unità a destinazione ufficio.

La struttura del fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in cemento armato prefabbricato con tamponamento in pannelli anch'essi in c.a. accoppiati con isolamento, la copertura è in travi c.a.p. e relativo manto in pannelli grecati di alluminio pre-accoppiato con isolante, gli infissi risultano tutti in alluminio dotati di vetro-camera, gli ampi accessi ai depositi posti sul retro del fabbricato sono del tipo industriale a pannello isolato, la finitura esterna prevede prevalente tinteggiatura mentre il fronte e parte delle facciate laterali sono rivestiti in pannelli di alluminio, le pareti che dividono le unità immobiliari risultano realizzate in carton-gesso REI 120.

L'immobile risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, acqua, gas e impianto fognario. Risulta inoltre presente impianto antincendio esterno a servizio dell'intero stabile.

La distribuzione interna dell'unità oggetto di perizia prevede un'ampia zona a destinazione negozio (supermercato) oltre ad ampio magazzino, due locali laboratori, due spogliatoi e tre servizi igienici (due per gli spogliatoi ed uno per i fruitori del locale), nella zona esterna posta sul retro del fabbricato vi è un ampio scoperto esclusivo direttamente collegato con la via pubblica.



Le finiture prevedono pavimentazioni in gres porcellanato in tutti i locali, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro-camera e porte di accesso nella zona magazzini del tipo industriale in pannelli isolati, tutti i vani risultano tinteggiati.

L'unità immobiliare è dotata di impianti che vanno oltre la normale dotazione, infatti sono presenti impianti elettrici finalizzati all'utilizzo del bene (Supermercato) come specifici punti elettrificati per le zone delle "casse", per i magazzini e per le zone laboratorio con i relativi allacci ai banchi refrigerati e celle frigorifere; l'impianto di illuminazione è del tipo a led; l'impianto termico/condizionamento a pompa di calore oltre ad unità di trattamento e ricambio aria; completano l'impiantistica la rete idrica e telefonica. Sono esclusi dalla valutazione gli arredi interni di proprietà del gestore del Supermercato.

L'unità negoziale si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione generale non evidenziando vizi e/o problematiche di alcun genere.

L'unità negoziale partecipa al condominio per la seguente quota millesimale di proprietà: 375,1148 millesimi.

Nessuna limitazione appare evidente per quanto riguarda sia l'accessibilità all'area che all'immobile.

## **CAPITOLO N. 2: ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di perizia sito in San Lorenzo in Campo Via San Severo N. 10 (ex Via Monte Catria).

I confini sono: a Nord con il parcheggio pubblico, ad est con parti comuni, a sud con strada pubblica e ad ovest con le proprietà dei sub. 20 e 23.



Dati Catastali:

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Lorenzo in Campo

- Foglio 26 Particella 426 sub. 15 Cat. D/8 Rendita 4.394,00 Via San Severo snc Piano Terra;

**N.B. Le parti comuni sono identificate con il Foglio 26 Particella 426 sub. 1 Carte), sub. 2 (nicchia contatori), sub. 3 (nicchia contatori), sub. 4 (nicchia contatori), sub. 5 (nicchia contatori) e sub. 6 (impianto antincendio).**

Intestazione Catastale:

**Proprietà per 1/1.**

**CAPITOLO N. 3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.**

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano edificati su area acquistata dalla Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, in forza dell'Atto di Convenzione per la vendita di un lotto compreso nel piano di lottizzazione "San Severo" del Comune di San Lorenzo in Campo a firma del Notaio \_\_\_\_\_ Sede Fano (PU) del 09/02/2009 Repertorio n. 39258. Inoltre in data 16/09/2011 con atto a firma del Notaio \_\_\_\_\_ Rep. 112207/26307 la \_\_\_\_\_ acquistava ulteriore terreno di mq. 600 poi, quest'ultimo, ceduto a titolo gratuito al Comune di San Lorenzo in Campo in data 12/05/2017.

Pertanto la proprietà degli immobili oggetto di perizia risulta essere della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_



**CAPITOLO N. 4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE DE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO**

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'immobile risulta occupato dalla Soc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in forza del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, sottoscritto in data 15/07/2012 con pari data di decorrenza e prima scadenza il 14/07/2018 con rinnovo per ulteriori anni 6 con scadenza quindi al 14/07/2024. Il possesso pertanto risulta essere della Soc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

**CAPITOLO N. 5: LA SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI MEDESIMI ALLA LUCE DI QUANTO RICHIESTO DALLA L. 28/02/1985 N. 47**

**Inquadramento urbanistico:**

L'area su cui sorge il complesso immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di San Lorenzo in Campo (PU) con il Foglio 26 con la particelle 426 ed è localizzata nella zona produttiva denominata "San Severo II) in Zona secondaria di nuovo impianto Zona "D4". Il lotto su cui è stato edificato l'immobile di originari mq. 8200 era identificato con il N. 2 nella lottizzazione produttiva approvata con deliberazione n. 63 del 29.09.1997 e successive.

**Concessioni e/o Autorizzazioni:**

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato sulla scorta del Permesso di Costruire N. 5899 del 19.10.2010 e successiva variante con DIA N. 6153 del 23.05.2012.

In data 26/07/2012 è stato rilasciato CERTIFICATO DI AGIBILITA'.



**N.B.:**

In sede di acquisto dell'area è stata stipulata, tra l'Immobiliare Torregiani srl ed il Comune di San Lorenzo in Campo, Convenzione per la vendita in forza dell'Atto a firma del Notaio Sede Fano (PU) del 09/02/2009 Repertorio n. 39258, di cui si evidenzieranno i punti salienti nel successivo Capitolo N. 8.

**CAPITOLO N. 6: LA VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO LICENZIATO**

In sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo.

**CAPITOLO N. 7: TRASCRIZIONI COSI' COME RISULTANTI ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIAREI: TRASCRIZIONI A FAVORE, CONTRO, PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI**

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Trascrizione a favore del 12/02/2009 RP 1066 RG 1837 atto Notaio di Fano del 09/02/2009 Rep. 39258/13491, la  
 acquista dal Comune di San Lorenzo in Campo, con convenzione di vendita, terreni edificabili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 238-226-380 di complessivi mq. 8200;
- Trascrizione a favore del 23/04/2011 RP 6835 RG 11574 atto Notaio di Mondolfo del 16/09/2011 Rep. 112207/26307, la



acquista dal Sig. \_\_\_\_\_, terreni distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 414 di complessivi mq. 600;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione contro del 03/12/2012 RP 7941 RG 12486 atto Notaio \_\_\_\_\_ di Fano del 29/11/2012 Rep. 46864, modifica della Convenzione di vendita del 09/02/2009 a firma del Notaio \_\_\_\_\_ Rep. 39258/13491, contro la Soc. \_\_\_\_\_ ed a Favore del Comune di San Lorenzo in Campo per terreni distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 238-226-380 di complessivi mq. 8200, si prevede che venga modificata la forma di vendita nel seguente modo "LE IMPRESE EDILIZIE O LORO CONSORZI PER LA REALIZZAZIONE DI DPIFICI ALIENERANNO A QUALSIASI SOGGETTO LE AREE EDIFICATE PER IL PREZZO CONCORDATO CON IL COMUNE";
- Trascrizione contro del 20/05/2013 RP 3270 RG 5370 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO del 19/04/2013 rep. 35/2012, Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della \_\_\_\_\_ sui seguenti immobili: Comune di san Lorenzo in Campo F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25, F. 26 part. 426 sub. 13-15-11-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq. 748;
- Trascrizione contro del 05/06/2017 \_\_\_\_\_ atto Notaio \_\_\_\_\_ di Fano del 12/05/2017 Rep. 53442/24318, la \_\_\_\_\_ cede i diritti reali a titolo gratuito al Comune di San Lorenzo in Campo, terreni distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 414 di complessivi mq. 600;



- Trascrizione contro del 05/06/2017 RP 3952 RG 6388 atto Notaio di Fano del 12/05/2017 Rep. 53442/24318, accettazione delle donazione da parte del Comune di San Lorenzo in Campo, terreni distinti al C.T di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 414 di complessivi mq. 600;

- Trascrizione contro del 20/09/2022 Autorità emittente TRIBUNALE DI PESARO del 30/06/2022 rep. 21/2022, Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della

, sui seguenti immobili: Comune di san Lorenzo in Campo F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25, F. 26 part. 426 sub. 11-13-15-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq. 748;

TRASCRIZIONI CONTRO (Preliminari di Vendita e/o Atti annullati e/o risolti e/o contenenti elementi utili alla presente perizia):

- Trascrizione contro del 08/08/2012 atto Notaio del 06/08/2012 rep. 2696/1724; Atto nel quale sono allegate le Tabelle millesimali e regolamento di condominio;

- Trascrizione contro del 23/08/2012 atto Notaio rep. 2698/1726 del 06/08/2012 PRELIMINARE DI VENDITA immobile distinto il C.F. del Comune di San Lorenzo in Campo con il F. 26 Part. 426 sub. 9 (ora sub. 21 e 22) Cessione a favore della Soc. e

(in ragione di ½ ciascuna); a tale Preliminare non vi è stato seguito ad Atto Definitivo;

- Trascrizione contro del 03/12/2020 RP 8347 atto Notaio rep. 57950/27755 del 04/11/2020 PRELIMINARE DI VENDITA immobile distinto il C.F. del Comune di San Lorenzo in Campo con il F. 26 Part. 426 sub. 15 e 20 Cessione a favore della Soc. A margine

- 65 -



risultano due annotazioni, la prima Annotazione N. 1165 del 06/05/2021 (Atto integrativo a preliminare di compravendita) la seconda Annotazione N. 435 del 21/02/2022 (Risoluzione contrattuale) pertanto non vi è stato seguito ad Atto Definitivo:

- Trascrizione contro del 10/12/2020 RP 8563 RG 13188 atto Notaio  
rep. 58023/27804 del 02/12/2020 PRELIMINARE DI VENDITA immobile distinto il C.F. del Comune di San Lorenzo in Campo con il F. 26 Part. 426 sub. 12 Cessione a favore del Sig. \_\_\_\_\_; a tale Preliminare non vi è stato seguito ad Atto Definitivo;

ISCRIZIONI CONTRO:

- Iscrizione contro del 12/02/2009 \_\_\_\_\_ Atto Notaio  
rep. 39259/13492 del 09/02/2009; Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito di capitale € 200.000,00 garanzia 400.000,00 durata 2 anni, su immobili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 238-226-380 di complessivi mq. 8.200 a favore di \_\_\_\_\_

Esistono N. 2 annotazioni, Reg. Part. 2502 RG 12493 del 05/10/2010 per riduzione di somma e Reg. Part. 2503 RG 12494 del 05/10/2010 per cancellazione totale;

- Iscrizione contro del 20/09/2010 \_\_\_\_\_ Atto Notaio  
rep. 42762/16144 del 15/09/2010; Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo condizionato di capitale € 1.700.000,00 garanzia 3.400.000,00 durata 8 anni, su immobili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 238-226-380 di complessivi mq. 8.200 a favore di \_\_\_\_\_; Esistono N. 5 annotazioni: Reg. Part. 1589 RG 9214 del 06/09/2012 per quietanza e conferma; Reg. Part. 1590 RG 9215 del 06/09/2012 per frazionamento in quota; Reg. Part. 1591 RG 9216 del



06/09/2012 per restrizione beni; Reg. Part. 1430 RG 7916 del 21/07/2016 per restrizione beni; Reg. Part. 1482 RG 8369 del 29/07/2016 per surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'articolo 120-quater del d.lgs. 385/1993; Inoltre sono presenti le seguenti comunicazioni: Comunicazione 1963 del 19/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/08/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 21/11/2012 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art. 40 bis d.lgs 385/1993); Comunicazione 1864 del 05/12/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/11/2017; Cancellazione parziale eseguita in data 22/12/2017 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art. 40 bis d.lgs 385/1993);

- Iscrizione contro del 17/02/2012 RP 283 RG 1750 Atto Notaio rep. 45522/18279 del 16/02/2012; Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo condizionato di capitale € 400.000,00 garanzia 800.000,00 durata 8 anni, su immobili in corso di costruzione distinti al C.F. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 426 e terreno distinto al C.T. con il F. 26 part. 425 a favore di Esistono N. 3 annotazioni: Reg. Part. 1586 RG 9211 del 06/09/2012 per quietanza e conferma; Reg. Part. 1587 RG 9212 del 06/09/2012 per riduzione di somma; Reg. Part. 1588 RG 9213 del 06/09/2012 per restrizione beni;

- Domanda di annotazione del 06/09/2012 Reg. Part. 1591 RG 9216 atto Annunziata rep. 46319/18875 del 31/07/2012, annotazione a iscrizione per restrizione di beni sui seguenti immobili distinti al C.F. con il F. 26 Part. 426 sub. 1-2-7-3-4-5-6 e terreno distinto al C.T. con il F. 26 part. 425 a favore della Esiste N. 1 annotazioni: Reg. Part. 1423 RG 7876 del 20/07/2016 annullamento per erronea acquisizione;

- Iscrizione contro del 15/11/2012 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Sez. DIST. DI FANO rep. 670/12 del 08/11/2012, IPOTECA



GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO: per importo di capitale € 60.524,25 garanzia 120.000,00 oltre ad interessi e spese, su immobili distinti al C.F. di San Lorenzo in Campo con il F. 26 part. 426 sub. 13-16-17-18-19-20 a favore di .

## **CAPITOLO N. 8: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI**

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni di progetto acquisiti sia in formato cartaceo che elettronico, la cui conformità è stata verificata in loco;
- Prescrizioni contenute nell'Atto di Convenzione per la vendita di un lotto compreso nel piano di lottizzazione "San Severo" del Comune di San Lorenzo in Campo a firma del Notaio Sede Fano (PU) del 09/02/2009 Repertorio n. 39258 che vengono sommariamente riportate (vedi art. 6 convenzione):

- Il prezzo di cessione del fabbricato è stabilito in € 900,00/mq.;

- Il prezzo di cessione dovrà essere aggiornato in base alla variazione degli indici ISTAT, dei costi di costruzione, dalla stipula della convenzione ed anche in base alla variazione degli indici mensili ISTAT dei prezzi al consumo; tale prezzo sarà valido sia per la prima cessione che per tutte le cessioni successive alla prima;

- Il prezzo aggiornato sulla base degli indici ISTAT dovrà essere ridotto applicando una percentuale di deprezzamento dell'immobile, dall'ultimazione dei lavori all'atto pubblico di cessione così calcolato:

- da 0 a 5 anni 0%

- da 6 a 10 anni 5%;



- da 11 a 25 anni 10%.

- Il prezzo potrà essere aumentato delle spese documentate di manutenzione straordinaria effettuate nel medesimo periodo.

Le limitazioni sopra citate valgono per un periodo di anni 25 dall'ultimazione dei lavori.

Si precisa che con atto a firma del Notaio del 29/11/2012 rep.

46864 è stata variata la convenzione di vendita dando la possibilità di vendere i beni di cui sopra oltre che a società anche a persone.

Si allega alla presente perizia copia della Convenzione di vendita di cui sopra.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

*- l'ubicazione dell'immobile, la presenza o meno dei servizi essenziali, le caratteristiche funzionali, la tipologia edilizia, il grado di finitura dell'intero stabile nonché lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato e verificate le quotazioni immobiliari offerte dall'Agenzia delle Entrate, considerate le limitazioni di cui alla Convenzione citata e constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di medesime caratteristiche può essere superiore a quanto indicato nella stessa Convenzione.

Pertanto si ritiene di assumere il valore massimo imposto di € 900,00 al metro quadrato di superficie lorda, applicando gli aumenti e deprezzamenti previsti nella citata convenzione nel seguente modo:

Valore Unitario: € 900,00 / mq.

Aumento ISTAT dal 2012 al 2023: € 900,00 x 1,199 = € 1079,10

Riduzione per vetusta (come da convenzione): € 1079,10 x -10% = € 971,19/mq.



**CALCOLO SUPERFICI e VALUTAZIONE COMMERCIALE:**

San Lorenzo in Campo Via San Severo (ex Via Monte Catria)		Foglio 26	Particella 426	Sub. 15	Categoria D/8	
<b>IMMOBILE COMMERCIALE (SUPERMERCATO)</b>						
Destinazione	sup. mq.	coefficiente	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore Totale	
<b>sub. 15 P.Terra SUPERMERCATO</b> NEGOZIO ZONA VENDITA	765,2	1,00	765,20	€ 971,19	€	743.154,59
<b>sub. 15 P.Terra SUPERMERCATO ZONA</b> LABORATORI E SERVIZI	185,3	0,75	138,98	€ 971,19	€	134.971,13
<b>sub. 15 P.Terra SUPERMERCATO ZONA</b> MAGAZZINI E SERVIZI	79,68	0,50	39,84	€ 971,19	€	38.692,21
<b>sub. 15 P.Terra SUPERMERCATO CORTE</b> ESCLUSIVA	325,48	0,10	32,55	€ 971,19	€	31.610,29
<b>SOMMANO</b>					€	<b>948.428,22</b>
<b>SOMMANO TOTALE</b>					€	<b>948.428,22</b>

Al valore dell'immobile può essere sommato il valore delle migliorie ed impianti realizzati particolari realizzati (riscaldamento/condizionamento-trattamento aria-impianto elettrico-impianto illuminazione led) stimati in € 120.000,00.

Pertanto il valore commerciale alla data odierna sarà così determinato:

**VALORE COMMERCIALE ATTUALE IMMOBILE: € 948.428,22**

**VALORE IMPIANTI AGGIUNTIVI: € 120.000,00**

**SOMMANO: € 948.428,22 + 120.000,00 = € 1.068.428,22**



**Valore di Vendita Giudiziaria:**

- Si ritiene di applicare una riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Euro 1.068.428,22 x 10%= riduzione € 106.842,82

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**Euro 1.068.428,22 - 106.842,82 = Euro 961.585,40**

**Per arrotondamento a € 961.000,00**

Categoria D/8	Valore Totale
€ 743.154,00	
€ 134.971,00	
€ 38.692,00	
€ 31.610,00	
€ 948.428,22	
<b>€ 948.428,22</b>	

