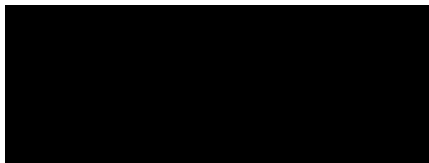


STEFANO SERAFINI

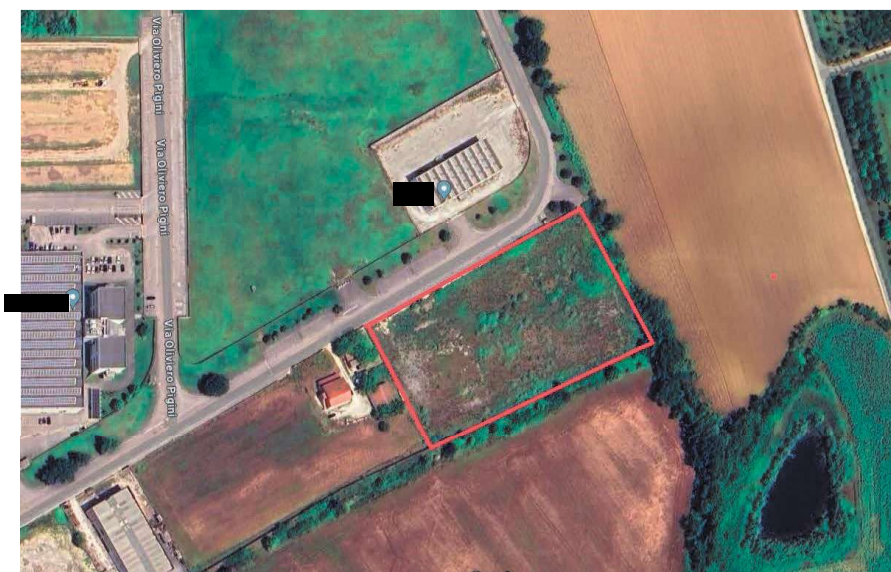
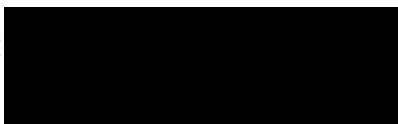


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

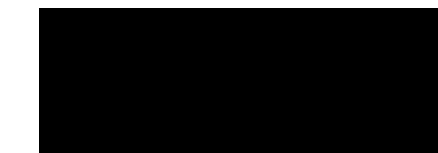
Tribunale di Macerata

procedura n. 38/2015

Debitore: [REDACTED]
Giudice: Dott. [REDACTED]



Macerata, 17 luglio 2024



Stefano Serafini



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 6 marzo 2024, il sottoscritto **Geometra Stefano Serafini**, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. [REDACTED] a seguito di nomina accettata in data [REDACTED] attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Montelupone (MC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.



L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in Comune di Montelupone (MC), Contrada Aneto n. SNC, censito al foglio 8, particella 365, rendita € 64,75, particella 376, rendita € 4,18.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Area edificabile in Montelupone località Aneto distinta catastalmente al Fg. 8, part.lla 365 e 376 di superficie complessiva mq. 13.347, situata all'interno della Zona Industriale P.I.P. (Lotto n. 12) individuata dal PRG come Zona Produttiva di espansione "DI"

La zona in cui si trovano gli immobili è periferica e distano circa 4,5 Km dal centro abitato di Montelupone e circa 1.1 km dalla strada provinciale 571 Helvia Recina che collega l'entroterra maceratese alla S.S. adriatica.

La posizione e conformazione permette un facile accesso sia per chi proviene dalla collina del Monteluponese sia per chi giunge dalla strada provinciale 571 Helvia Recina.

I terreni identificati con le particelle sopra riportate, sono adiacenti l'uno all'altro e formano un unico corpo di forma rettangolare delimitati con muretti in calcestruzzo armato e sovrastante recinzione.

L'area risulta completamente recintata con muretti in calcestruzzo armato e sovrastante rete metallica, realizzati in parte in grigliato tipo "orsogril" ed in parte con rete elettrosaldata oltre a ciò, risulta realizzata una massicciata che si presenta in stato di incuria (vedi allegato D).

Sul fronte strada è posizionato un provvisorio cancello, realizzato con rete elettrosaldata, munito di lucchetto.

Confina su lato Nord su strada di lottizzazione Aneto, sui lati Est e Sud con la p.lla 407 e 410 di proprietà [REDACTED], sul lato Ovest con la p.lla 220 di proprietà [REDACTED].

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 13.347 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.117.400,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 marzo 2024.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, completamente recintato con muretti in calcestruzzo armato e sovrastante rete metallica e provvisto di un provvisorio cancello, realizzato con rete elettrosaldata, munito di lucchetto.



3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DALLA PROCEDURA E LE SPESE DALL'ACQUIRENTE

Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Macerata in data 2 [REDACTED] 5 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data [REDACTED] a favore di Massa dei creditori del fallimento [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento. Riferito a immobili siti in Montelupone e censiti al C.T., foglio 8, particelle 365 e 376. (allegato A.1)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Permesso di costruire n. 80 del 30 ottobre 2004 (domanda in data 28 settembre 2004, prot. 123), intestatario [REDACTED]. Realizzazione di un capannone industriale - zona industriale P.I.P. località Aneto - Lotto 12 (allegato B.1)
- Permesso di costruire n. 88 del 22 ottobre 2008 (domanda in data 29 ottobre 2007, prot. 138), intestatario [REDACTED]. Realizzazione di un capannone industriale - zona industriale P.I.P. località Aneto - Lotto 12 - RINNOVO E VARIANTE al Permesso di Costruire n. 80 del 30/10/2004 (allegato B.2)
- Permesso di costruire n. 18 del 15 marzo 2010 (domanda in data 22 luglio 2009, prot. 112), intestatario [REDACTED]. Realizzazione di un capannone industriale - zona industriale P.I.P. località Aneto - Lotto 12 - VARIANTE 2 - Permesso di Costruire n. 88 del 22/12/2008 (allegato B.3)
- Permesso di costruire n. 16 del 1° marzo 2011 (domanda in data 29 ottobre 2010, prot. 169). Realizzazione di un capannone industriale - zona industriale P.I.P. località Aneto - Lotto 12 - Permesso di Costruire n. 80 del 30/10/2004 e successive varianti n. 88 del 22/12/2008 e n. 18 del 15/03/2010 - Rinnovo (allegato B.4)
- Certificato di destinazione urbanistica n. 16 del 4 luglio 2024 (domanda in data 28 giugno 2024, prot. 8925) (allegato B.5)

SITUAZIONE URBANISTICA

Che i terreni siti in questo Comune al foglio n° 8 mappali: 376-365;

Strumento Urbanistico in vigore:

- PIANO REGOLATORE GENERALE.

Destinazione Urbanistica:

- ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE "DI".

Si precisa inoltre che le aree oggetto del presente Certificato:

- ricade all'interno del PIP "Piano Insediamenti Produttivi Artigianali e Industriali" oggetto di accordo di programma, Prot. 832/urb. del 27/02/2002, tra l'Amministrazione Provinciale ed il Comune;
- sono soggette in parte alle prescrizioni del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004, pubblicato sul supplemento n. 5 al B.U.R. n. 15 del 13/02/2004 in quanto la zona di che trattasi è inserita all'interno delle aree di versante in dissesto (AVD) con pericolosità elevata (P3) – (Art. 11 N.T.d.A. del P.A.I.);
- sono soggette a Vincolo Aree Coltivale di Valle Art. 31.2 del P.T.C. "Piano Territoriale di Coordinamento" (N.T.A. PRG Art. 24);



- è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Anteriormente al ventennio la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in oggetto risultava intestato a

- atto di compravendita a rogito Notaio dr. [REDACTED] in data 6 novembre 2002, repertorio 1860 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 15 novembre 2002 al n. 10586. Il [REDACTED] acquistava i diritti, pari ad 1/1 della piena proprietà dal sig. [REDACTED].

- atto di compravendita a rogito Notaio dr. [REDACTED] in data 14 novembre 2002, repertorio 1866 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 22 novembre 2002 al n. 10832. Successivamente la società [REDACTED] acquistava i diritti, pari ad 1/1 della piena proprietà [REDACTED].

- preliminare di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Civitanova Marche in data 17 maggio 2007, repertorio 19616, raccolta 6441 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 22 maggio 2007 al n. 5346. Con scrittura privata di preliminare di compravendita la società [REDACTED] acquistava i diritti, pari ad 1/1 della piena proprietà da [REDACTED].

- rettifica a preliminare di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Civitanova Marche in data 24 giugno 2009, repertorio 23489, raccolta 8849 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 22 luglio 2009 al n. 6864. LA PRESENTE A RETTIFICA DEL TITOLO DELLA PRECEDENTE NOTA DEL 22/05/2007 AL N. 5346, IN QUANTO SI PROROGA LA DATA DI STIPULA DA GIUGNO 2008 AL 31 DICEMBRE 2010.

- atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Civitanova Marche in data 28 settembre 2012, repertorio 30357, raccolta 13040 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 4 ottobre 2012 al n. 8951. Successivamente la società [REDACTED] acquistava i diritti, pari ad 1/1 della piena proprietà dalla società [REDACTED].

- fusione di società per incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 26 luglio 2016, repertorio 52669, raccolta 26248 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 9 agosto 2016 al n. [REDACTED].
CON ATTO DI FUSIONE NOTAIO [REDACTED] DI ROMA DEL 26 LUGLIO 2016 REP. 52669 RACC. 26248, REG.TO A ROMA 5 IL 29/7/2016 AL N. 11213 SERIE 1T, [REDACTED]



- dichiarazione di nullità di atti a rogito Notaio Tribunale di Macerata di Macerata in data 4 luglio 2017, repertorio 4903 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 19 luglio 2017 al n. 6007. Infine il Tribunale di Macerata trasferisce i diritti, pari ad 1/1 della piena proprietà, gli immobili da [REDACTED] alla Massa dei creditori fallimento n. 38/2015 della [REDACTED]
- annotazione a trascrizione per nullità a rogito Notaio Tribunale di Macerata di Macerata in data 28 dicembre 2023, repertorio 1940, raccolta 2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 26 febbraio 2024 al n. 358. L'annotazione dichiara nullo il preliminare di compravendita del 22/05/2007 Rp 5346 a favore (come nella formalità originaria) [REDACTED] contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]
- annotazione a trascrizione per nullità a rogito Notaio Tribunale di macerata di Macerata in data 28 dicembre 2023, repertorio 1940, raccolta 2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 26 febbraio 2024 al n. 359. L'annotazione dichiara nullo l'atto di compravendita del 04/10/2012 Rp 8951 a favore (come nella formalità originaria) [REDACTED] contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

Comune: MONTELUPONE (MC)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 8, num. 365, num. 376

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 8, num. 365 (Seminativo arborato)	12.537,00
Foglio 8, num. 376 (Seminativo)	810,00
Superficie totale, m²	13.347,00

VALORE AREA EDIFICABILE

CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Montelupone (MC).

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° gennaio dell’anno d’imposta o a far data dall’adozione degli strumenti urbanistici;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
 3. della destinazione d’uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto la seguente procedura per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile: la stima analitica.

STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vf e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:



$$Va = \frac{VmT - (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 3,26%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 2 anni alla data del 12 gennaio 2024.

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale R1 Extraurbana, Zona rurale località San Firmano:

- Anno 2023 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, da 420 a 590 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati ristrutturati e paragonabili al nuovo poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Montelupone (MC):

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie Immobiliari”)	Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”)
Capannoni industriali	1220	900

Riscontrando rispettivamente un valore base per l'anno 2024 di 1.050,00 €/mq.

TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.), che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate. Per le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con K=1,050.

Nello specifico non viene applicato nessun coefficiente K poiché è stata inserita la superficie lorda realizzabile SUL.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE - (C= $\sum K + Ip + PI$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;



- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezzario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 700,00 € /mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo di costruzione "K1"

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77.

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria, il contributo commisurato al costo di costruzione per le aree artigianali e industriali.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione solo secondaria e smaltimento dei rifiuti [€ /mq]
Industriale	40,00 € /mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione.

Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 12% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

IPOSTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:



- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie dell'area di intervento simile, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione:

AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DI					
Superficie area di intervento	mq.	13.347,00	Indice di sfruttamento	mq/mq	0,50
mq. edificabili (S.f. x If)	mq.	8.675,55	Prezzo di mercato	€/mq	1.060,00
			Sup. lorda vendibile totale	mq/mq	8.675,55
Superficie lorda vendibile (capannoni)	mq.	8.675,55	Valore medio fabbricato VmT	€	9.196.083,00
Superficie lorda vendibile totale	mq.	8.675,55	Valore del terreno (V.T.)	€	978.255,02
			Valore attuale area		
Costo tecnico di costruzione K1 (€ 700,00)	€	6.072.885,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€/mq	917.429,45
Oneri professionali K2	€	485.830,80	*capitalizzato al 3,26% per 2 anni		1,0663
Oneri Urb. Secondaria e Smaltimento dei rifiuti	€	347.022,00			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	6.905.737,80			
Profitto Imprenditore Pi (12%)	€	828.688,54	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	68,74
Interessi passivi Ip (7%)	€	483.401,65	Recinzione con muretti in calcestruzzo armato con rete metallica e sistemazione piazzale con massiciata	€	200.000,00
Totale		8.217.827,98			
				€	1.117.429,45

Applicando il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile industriale pari a **68,74 €/mq**.

Valore del terreno stimato: € 1.117.429,45 =



Valore del terreno stimato

arrotondato:

€ 1.117.400,00

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 1.117.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 1.117.400,00

Macerata il 17/07/2024

4. ALLEGATI**A.1 - Sentenza di fallimento****B.1 -** Permesso di costruire n. 80 del 30 ottobre 2004 (domanda in data 28 settembre 2004, prot. 123)**B.2 -** Permesso di costruire n. 88 del 22 ottobre 2008 (domanda in data 29 ottobre 2007, prot. 138)**B.3 -** Permesso di costruire n. 18 del 15 marzo 2010 (domanda in data 22 luglio 2009, prot. 112)**B.4 -** Permesso di costruire n. 16 del 1° marzo 2011 (domanda in data 29 ottobre 2010, prot. 169)**B.5 -** Certificato di destinazione urbanistica n. 16 del 4 luglio 2024 (domanda in data 28 giugno 2024, prot. 8925)**C.1 -** Estratto di mappa**C.2 -** Visura catastale**D.1 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (porzione di recinzione con accesso su strada)**D.2 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (porzione di recinzione con accesso su strada)**D.3 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria e porzione di recinzione)**D.4 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria e porzione di recinzione)**D.5 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria e porzione di recinzione)**D.6 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)**D.7 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)**D.8 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)**D.9 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)**D.10 -** Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)

- D.11** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)
- D.12** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)
- D.13** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)
- D.14** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)
- D.15** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)
- D.16** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)
- D.17** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)
- D.18** - Area edificabile p.lle 3655 - 376 (piazzale in stato di incuria)

