



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

CUSTODE:

AVV. MANUELA COSTANTINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paola Pierini**

CF:PRNPLA66A52H211A

con studio in RECANATI (MC) Viale Badaloni 8

telefono: 0717576393

fax: 0717576393

email: architettopierini@libero.it

PEC: paola.pierini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2024

# LOTTO 1

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

**A** **deposito commerciale** a APPIGNANO VIA IV NOVEMBRE 115, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è usato come deposito-magazzino. Esso in realtà è accatastato come D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'immobile è porzione di un grosso capannone ad uso misto, industriale/artigianale e commerciale, composto di complessivi 4 livelli. L'edificio prospetta a sud, con la sua facciata principale, sulla strada Jesina tra due rotatorie, nella zona produttiva posta a ridosso dell'abitato di Appignano, in una posizione consona e raggiungibile anche dai mezzi pesanti. Il prospetto si presenta con altezza pari a 3 piani e lunghezza di circa 100 m. Davanti ad esso si trova un ampio lastrico utilizzato a parcheggio dai clienti di alcune attività commerciali presenti. Parecchie vetrine tuttavia risultano vuote, con locali sfitti. Sui lati est e ovest del fabbricato scendono due rampe che raggiungono il retro del capannone. La rampa ovest, in particolare, collega la strada a una corte dove si trovano gli accessi a varie attività produttive con disponibilità di parcheggio e spazi di manovra. Il colpo d'occhio complessivo restituisce un'immagine sciatta e poco curata.

Il locale oggetto di perizia si trova al piano sottostrada e risulta intercluso tra proprietà altrui, senza accesso autonomo, né dall'esterno, né da spazio interno comune. Per raggiungerlo si devono attraversare i locali, subalterni 127 e 128, appartenenti a terzi. In particolare il 59 è diviso dal 128 mediante una parete di cartongesso su cui è realizzata un'apertura di 2.35x3.00 m, non munita di porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° sottostrada, ha un'altezza interna di 4.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 257 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria D/7, piano: PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>350,00 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>€. 59.442,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.442,00</b>



Data di conclusione della relazione:

18/03/2025

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

L'immobile è ingombro di merce varia, soprattutto arredamento in legno, di proprietà non certa. Si terrà conto del costo di rimozione con allontanamento e custodia della merce.

Non risultano contratti di locazione in essere.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' stata eseguita ispezione ipotecaria sulla particella 59, ma anche sulla 39 e sulla 9 (subalterni predecessori). L'ispezione relativa a questi ultimi due subalterni ha dato esito nullo.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/03/2011 a firma di NOTAIO SABBADINI LUCA DI ROMA ai nn. 5419/3268 di repertorio, iscritta il 30/03/2011 a CONSERVATORIA DI MACERATA ai nn. 4699/914, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 527.000 €.

Importo capitale: 310.000 €.

Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a a n. 2 immobili, di cui uno era l'oggetto di questa perizia (Appignano Fg 18 part 257 sub 59)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2006 a firma di NOTAIO PACIFICO GIANFERRO DI MACERATA ai nn. 81588/27544 di repertorio, iscritta il 17/05/2006 ai nn. 8882/2325, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200.000 €.

Importo capitale: 100.000 €.

Durata ipoteca: 10 anni.



Al momento del passaggio di proprietà del sub 59 da Edilgest srl a SA.MI. srl in data 15/02/2008 (COMPRAVENDITA) l'acquirente pagò il bene parte in denaro, parte con accollo del mutuo della venditrice: Questa diede quietanza a saldo con rinuncia a qualsiasi ipoteca legale.

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

pignoramento, stipulata il 10/06/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 5642 di repertorio, trascritta il 27/06/2024 a Conservatoria di MACERATA ai nn. 9367/7303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di questa perizia: Fg 18 part 257 sub 59

pignoramento, stipulata il 21/11/2011 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 816/2011 di repertorio, trascritta il 13/12/2011 a CONSERVATORIA DI MACERATA ai nn. 17139/11149, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di questa perizia (Appignano Fg 18 part 257 sub 59).

Il pignoramento ha originato l'Esecuzione immobiliare n. 337/2011 - Tribunale di Macerata - avente ad oggetto il sub 59 che si è estinta il 21.10.2020 senza incassi per la parte creditrice

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

, stipulata il 18/09/2015 a firma di PROCURA DELLA REPUBBLICA C/O TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1726 di repertorio, registrata il 21/10/2015 a CONSERVATORIA DI MACERATA , trascritta il 21/10/2015 a CONSERVATORIA DI MACERATA ai nn. 11613/8566, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 10.439.484,14.

ANNOTAZIONE presentata il 28/12/2015 Servizio di P.I. di MACERATA Registro particolare n. 1713 Registro generale n. 14468 Tipo di atto: 0700 - NULLITA'

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio registrato. Dalle informazioni prese sul posto il sig Luca Lucamarini si interessa per eventuali lavori o spese comuni.

Si vuole sottolineare che un lavoro particolarmente importante per la fruibilità dell'immobile sarebbe l'impermeabilizzazione del lastrico soprastante. Il lavoro, tuttavia, riveste carattere condominiale in quanto il lastrico (sub 34) risulta bene comune non censibile alle particelle 36, 54, 86 e 129 e pertanto esso andrebbe pagato per la quota spettante.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### STORIA DELLA PROPRIETA' E CONSIDERAZIONI SULLA SERVITU' DI PASSAGGIO SOSTANZIALE MA NON FORMALE

In data 15/02/2008 SA.MI srl compra da EDLGEST.

In data 16/05/2006 EDILGEST srl compra da GORIBOLDI BRACACCINI EZIO (1/2) e LORENZINI DANIELA (1/2)

In data 13/06/2005 GORIBOLDI BRACACCINI EZIO e LORENZINI DANIELA acquisiscono la piena proprietà, ciascuno per 1/2, a causa successione per morte di EUNO BRACACCINI che deteneva l'usufrutto.

Precedentemente (almeno fino al 15/06/1998) l'immobile apparteneva a BRACACCINI EUNO (usufrutto), GORIBOLDI BRACACCINI EZIO (nuda proprietà 1/2) e LORENZINI DANIELA (nuda proprietà 1/2).

L'immobile sub 59 è stato costituito il 22/07/2004. Precedentemente lo stesso, con la medesima consistenza, era denominato sub 39 e, prima ancora, sub 9. (nella visura del sub 39 è citata l'errata soppressione del sub 9)

L'immobile oggetto di perizia è intercluso, ovvero per accedere bisogna passare nei subb 128 e 127, appartenenti a: IMMOBILIARE LUCAMARINI SNC DI LUCAMARINI AURELIO E C. (CF 00042220434) servendosi del piazzale sub 111 appartenente a GORIBOLDI BRACACCINI Ezio (CF GRBZEI44A09C704H).

Non si sono trovate trascrizioni della servitù sugli atti esaminati. Pertanto la servitù è sostanziale, ma non formale. Giova la seguente trattazione, estesa anche alle particelle confinanti, per fornire utili elementi all'acquirente che necessitasse di formalizzare la servitù stessa.

Da un esame incrociato degli atti reperiti all'archivio notarile, delle ispezioni fatte al registro delle imprese, degli elaborati planimetrici e delle visure catastali, delle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Appignano, si è potuto ricostruire:

- che la particella 257 (all'interno della quale ricade il sub 59 oggetto della perizia) fu costruita in più fasi dalla ditta Euno Braccaccini come falegnameria e mostra per la vendita di mobili, a partire dalla concessione n. 16 del 1966, e via via ampliandosi fino alla fine degli anni '70;
- che, almeno a far data dal 15/06/1998, data del primo elaborato planimetrico agli atti, una porzione del piano sottostada della particella 257 era intestata alla società BRACACCINI EUNO & F. snc - CF 00042220434 - (per brevità ditta catastale n. 1) - e una porzione era intestata a: Braccaccini Euno, in qualità di usufruttuario, e a suo figlio e sua nuora, rispettivamente Goriboldi Braccaccini Ezio e Lorenzini Daniela, in qualità di nudi proprietari per 1/2 ciascuno - (per brevità ditta catastale n.2) -;
- che la particella di interesse confinava con entrambe le ditte catastali, era intestata alla ditta catastale n. 2 e aveva accesso sul lato nord dal sub 30, intestato anch'esso alla ditta catastale n. 2;



- che in data 22/07/2004 si modificava catastalmente l'accesso alla particella di interesse spostandolo sul lato ovest ovvero verso la particella 48 intestata alla ditta catastale n. 1;
- che pochi giorni dopo, in data 05/08/2004, si eseguiva atto di CESSIONI DI QUOTE e DELIBERAZIONE con cui l'IMMOBILIARE LUCAMARINI SNC DI LUCAMARINI LUCA E C. (CF 00042220434) acquisiva interamente la società BRACCINI EUNO & F., ivi comprese le proprietà, mantenendone la PIVA
- che, nonostante molteplici passaggi, frazionamenti e fusioni, la porzione che corrisponde al soppresso sub 48 è di proprietà della IMMOBILIARE LUCAMARINI SNC DI LUCAMARINI AURELIO E C. (CF 00042220434);
- che in data 16/05/2006 la ditta catastale n. 2 vendeva l'immobile oggetto di perizia a EDILGEST srl (CF 01461460436) amministrata da Lucamarini Luca;
- che EDILGEST srl, a sua volta, in data 15/02/2008 vendeva la particella 59 (oggetto di questa perizia) a SA.MI. srl (CF 07218711005) che ne mantiene tutt'ora la proprietà;
- che SA.MI. srl era una società collegata a Lucamarini per il mezzo di altra società, ovvero la EUNO BRACCINI srl (C.F. 01346190430), di cui Luca Lucamarini era amministratore e SA.MI. srl era socia (come da visure storiche effettuate presso il Registro delle Imprese);

pertanto, per tutti questi motivi, la servitù di passaggio a favore del sub 59, come oggi sostanzialmente esistente, non fu mai trascritta.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/02/2008), con atto stipulato il 15/02/2008 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 86451 di repertorio.

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 86451 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2693.1/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 10/03/2008

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di USUFRUTTO 1000/1000, in forza di vedi nota (dal 15/06/1998 fino al 20/07/2001), trascritto il 15/06/1998 a CATASTO DI MACERATA.

DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZION (n. A02240.1/1998)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2 (da verificare), in forza di vedi nota (dal 15/06/1998 fino al 20/07/2001), trascritto il 15/06/1998 a CATASTO DI MACERATA.

DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZION (n. A02240.1/1998)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2 (da verificare), in forza di vedi nota (dal 15/06/1998 fino al 20/07/2001), trascritto il 15/06/1998 a CATASTO DI MACERATA.

DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI



SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZION (n. A02240.1/1998)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2, in forza di vedi nota (dal 20/07/2001 fino al 22/07/2004), trascritto il 20/07/2001 a CCATASTO DI MACERATA.

(ALTRE) del 20/07/2001 Pratica n. 120558 in atti dal 20/07/2001 EX SUB 9 ERRONEAMENTE SOPPRESSO (n. 1417.1/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di USUFRUTTO 1000/1000, in forza di vedi nota (dal 20/07/2001 fino al 22/07/2004), trascritto il 20/07/2001 a CATASTO DI MACERATA.

(ALTRE) del 20/07/2001 Pratica n. 120558 in atti dal 20/07/2001 EX SUB 9 ERRONEAMENTE SOPPRESSO (n. 1417.1/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2, in forza di vedi nota (dal 20/07/2001 fino al 22/07/2004), trascritto il 20/07/2001 a CCATASTO DI MACERATA.

(ALTRE) del 20/07/2001 Pratica n. 120558 in atti dal 20/07/2001 EX SUB 9 ERRONEAMENTE SOPPRESSO (n. 1417.1/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di USUFRUTTO 1000/1000, in forza di FRAZIONAMENTO E FUSIONE (dal 22/07/2004 fino al 13/06/2005), trascritto il 22/07/2004 a CATASTO DI MACERATA.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/07/2004 Pratica n. MC0085508 in atti dal 22/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3344.1/2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2, in forza di FRAZIONAMENTO E FUSIONE (dal 22/07/2004 fino al 13/06/2005), trascritto il 22/07/2004 a CATASTO DI MACERATA.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/07/2004 Pratica n. MC0085508 in atti dal 22/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3344.1/2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2, in forza di FRAZIONAMENTO E FUSIONE (dal 22/07/2004 fino al 13/06/2005), trascritto il 22/07/2004 a CCATASTO DI MACERATA.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/07/2004 Pratica n. MC0085508 in atti dal 22/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3344.1/2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di USUFRUTTO 1000/1000, in forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (dal 22/07/2004 fino al 22/07/2004), trascritto il 22/07/2004 a CATASTO DI MACERATA.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/07/2004 - ACCORPAMENTO DITTA Voltura n.85497.1/2004 - Pratica n. MC0085507 in atti dal 22/07/2004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2, in forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE (dal 22/07/2004 fino al 22/07/2004), trascritto il 22/07/2004 a CCATASTO DI MACERATA.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/07/2004 - ACCORPAMENTO DITTA Voltura n.85497.1/2004 - Pratica n. MC0085507 in atti dal 22/07/2004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di NUDA PROPRIETA' 1/2, in forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (dal 22/07/2004 fino al 22/07/2004), trascritto il 22/07/2004 a CATASTO DI MACERATA.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/07/2004 - ACCORPAMENTO DITTA Voltura n.85497.1/2004 - Pratica n. MC0085507 in atti dal 22/07/2004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA - PASSAGGI CAUSA DI MORTE (dal 13/06/2005 fino al 16/05/2006), trascritto il 11/07/2005 a CATASTO DI MACERATA.



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2005 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 12395.1/2005 - Pratica n. MC0070301 in atti dal 11/07/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA - PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE (dal 13/06/2005 fino al 16/05/2006), trascritto il 11/07/2005 a CATASTO DI MACERATA.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2005 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 12395.1/2005 - Pratica n. MC0070301 in atti dal 11/07/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/05/2006 fino al 15/02/2008), con atto stipulato il 16/05/2006 a firma di NOTAIO PACIFICO GIANFERRO ai nn. 81587 di repertorio, trascritto il 17/05/2006 a CONSERVATORIA DI MACERATA ai nn. 8881/5256.

Atto del 16/05/2006 Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 81587 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5226.1/2006 Reparto PI di MACERATA in atti dal 17/05/2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Rispetto alle pratiche edilizie elencate nel capitolo che segue va segnalato che esse coprono tutto lo sviluppo edificatorio della particella 257 avvenuto per fasi successive dal 1966 al 1979. Quelle salienti per quanto riguarda il subalterno 59 sono la n. 51 del 1971 e le nn. 58 e 78 del 1976. Successivamente a tale data l'immobile 257 continuò a trasformarsi con modifiche minori e puntuali, non necessarie alla trattazione e pertanto omesse. Negli allegati si è avuto cura di inserire, comunque, un estratto di una pratica edilizia più tarda (del 2003) unicamente perchè riporta la planimetria dell'intero piano sottostrada del fabbricato (part 257) ed è quindi possibile relazionare il sub 59 al contesto complessivo.

Stralcio PRG adottato e vigente e relative NN.TT.AA. sono allegati a questa perizia. Si evidenzia che, nella zona DB di interesse, la distanza prescritta rispetto alle strade è pari a 10 m.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE N. **16/1966** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LABORATORIO DI FALEGNAMERIA, presentata il 08/09/1966 con il n. prot. 1344 di protocollo, rilasciata il 12/09/1966, agibilità del 21/11/1968.

1° Variante 20 ottobre 1966 2° Variante 4 febbraio 1967 L'immobile oggetto di perizia non fa parte dell'edificio assentito con questa concessione edilizia e successive varianti

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **43/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento laboratorio falegnameria, presentata il 22/11/1967 con il n. prot. 1831 di protocollo, rilasciata il 08/05/1968 con il n. 43/1967 di protocollo, agibilità del 21/11/1968 con il n. 43/1967 di protocollo.

L'immobile oggetto di perizia non ricade nel manufatto assentito con questo nulla osta

LICENZA EDILIZIA N. **29/1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione silos truciolare legno, presentata il 23/04/1969 con il n. prot. 792 di protocollo, rilasciata il 26/05/1969 con il n. 29/1969 di protocollo.

Il subalterno oggetto di perizia non ricade all'interno del manufatto assentito con questa Licenza edilizia

LICENZA EDILIZIA N. **51/1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento laboratorio e sala mostra mobili, presentata il 23/07/1971, rilasciata il 30/09/1971 con



il n. 51/1971 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Porzione dell'immobile oggetto di perizia ricade nel manufatto assentito con questa Licenza edilizia. SI riscontra una difformità rispetto a quanto assentito e rispetto all'ammonimento della Regione Marche - Sezione Urbanistica Regionale - recante data 4 sett 1972

LICENZA EDILIZIA N. **74/72 del 1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione per ampliamento della mostra in Via IV Novembre, presentata il 13/11/1972 con il n. prot. 2222 di protocollo, rilasciata il 11/04/1973 con il n. 74/72 del 1973 di protocollo.

L'immobile oggetto di perizia non ricade all'interno del manufatto assentito con questa Licenza edilizia

LICENZA EDILIZIA N. **26/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante ampliamento della rampa antistante la sala, presentata il 09/04/1973 con il n. prot. 866 di protocollo, rilasciata il 29/05/1973.

L'immobile oggetto di perizia non ha a che fare con questa licenza edilizia

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **78/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato adibito ad esposizione mobili, presentata il 07/12/1976, rilasciata il 24/02/1977 con il n. 78/1976 di protocollo, agibilità del 26/08/1980 con il n. 78/1976 di protocollo.

Porzione dell'immobile oggetto di questa perizia ricade all'interno del manufatto assentito con questa Licenza Variante del 26/09/1979 presentata 4 ottobre 1979 prot. 2465

LICENZA EDILIZIA N. **58/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 23/10/1976 con il n. prot. 2150 di protocollo, rilasciata il 07/11/1976 con il n. 58/1976 di protocollo.

Porzione del sub 59 oggetto di perizia ricade nel manufatto assentito con questa pratica

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D - ZONA per attività economiche. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - DB -

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona D - ZONA per attività economiche. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - DB -

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto alla cronologia delle varie concessioni edilizie che hanno portato al fabbricato complessivo (part 257), quello che interessa per il sub 59, oggetto di perizia, sono le concessioni del 1971 e del 1976. Richiamando che l'immobile è costituito da 12 campate strutturali (rettangolo 4x3) suddivise, 8 ad est e 4 ad ovest, rispetto al giunto strutturale orientato nord/sud, emerge che le 8 campate ad est furono costruite nel 1971 e le 4 ad ovest nel 1976.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano è stato riscontrato un particolare elemento di criticità relativo alla porzione del manufatto assentita con la concessione n. 51 del 1971. Infatti, per una questione di rispetto della distanza dalla strada provinciale Jesina, delle 8 campate assentite nel 1971, le 4 più prossime alla strada non dovevano essere tamponate e adibite a magazzino, ma dovevano avere l'unica funzione di sostenere la soprastante "balconata" di accesso dal piano strada.

Peraltro, nell'ampliamento del capannone, assentito con la concessione n 78 del 1976, veniva



autorizzato un allineamento del volume sottostrada più avanzato verso la provinciale, ovvero corrispondente con quello già realizzato all'epoca della prima concessione del 1966. In pratica, per effetto di normative succedutesi, si materializzò questa "stranezza" per cui tutto il volume sottostrada del fabbricato (lungo circa 100 metri) era regolarmente costruito con una distanza di rispetto stradale pari a 10 m, tranne la frazione intermedia, costruita nel 1971, che avrebbe dovuto trovarsi a 20 m. In realtà il tamponamento verso strada fu realizzato comunque a 10 m, nonostante contestazione dell'epoca da parte della Provincia di Macerata e ammonimento della Regione Marche, mentre, verso ovest, lo spazio fu annesso in continuità all'ampliamento del 1976.

Dall'esterno, lato sud si riscontra che, quella sorta di fossato esistente tra la strada e il muro che delimita il piano sottostrada del fabbricato, si interrompe in corrispondenza del tamponamento abusivo mediante un muro in c.a.. Esso va a delimitare uno spazio in cui cresce vegetazione spontanea che scherma, per l'intera larghezza il tamponamento abusivo.

Si riscontrano altre difformità a livello edilizio. Ad esempio il muro in cartongesso che delimita verso ovest il sub 59 non risulta mai autorizzato. E il muro che doveva delimitare l'ampliamento del 1976 (in corrispondenza del giunto strutturale) non c'è. Anche l'interasse dei pilastri risulta differente rispetto al disegno del 1971.

La conformità edilizio-urbanistica del sub 59 può essere ottenuta con una sanatoria

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

(normativa di riferimento: Normativa antincendio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'onere per la regolarizzazione non è esattamente quantificabile in questa sede in quanto potrà coinvolgere altre proprietà e attività e riguarderà spese tecniche, ma anche l'effettuazione di lavori e l'installazione di dispositivi.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rispetto della distanza dalla strada che doveva essere pari a 20 m con tamponamento del telaio in c.a. e destinazione a magazzino dello spazio sotto la "balconata" di accesso di cui alla concessione del 1971. Muri e pilastri difformi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Con la SCIA in sanatoria potrà regolarizzarsi la superficie pari a 10.48 x 10.63 mq = 111,40 mq. Il costo viene determinato, per assimilazione all'uso commerciale/direzionale, sulla base del costo di costruzione di 173,86 a mq con aliquota del 6%. Il costo dovuto non sarà pari al doppio del costo di costruzione, come di prassi, ma sarà pari al solo costo di costruzione, in quanto, nell'uso artigianale il costo di costruzione non è dovuto. Deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 23-03-2006 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5/1 del 02/09/1977. Con la stessa pratica potranno regolarizzarsi anche le difformità edilizie segnalate.

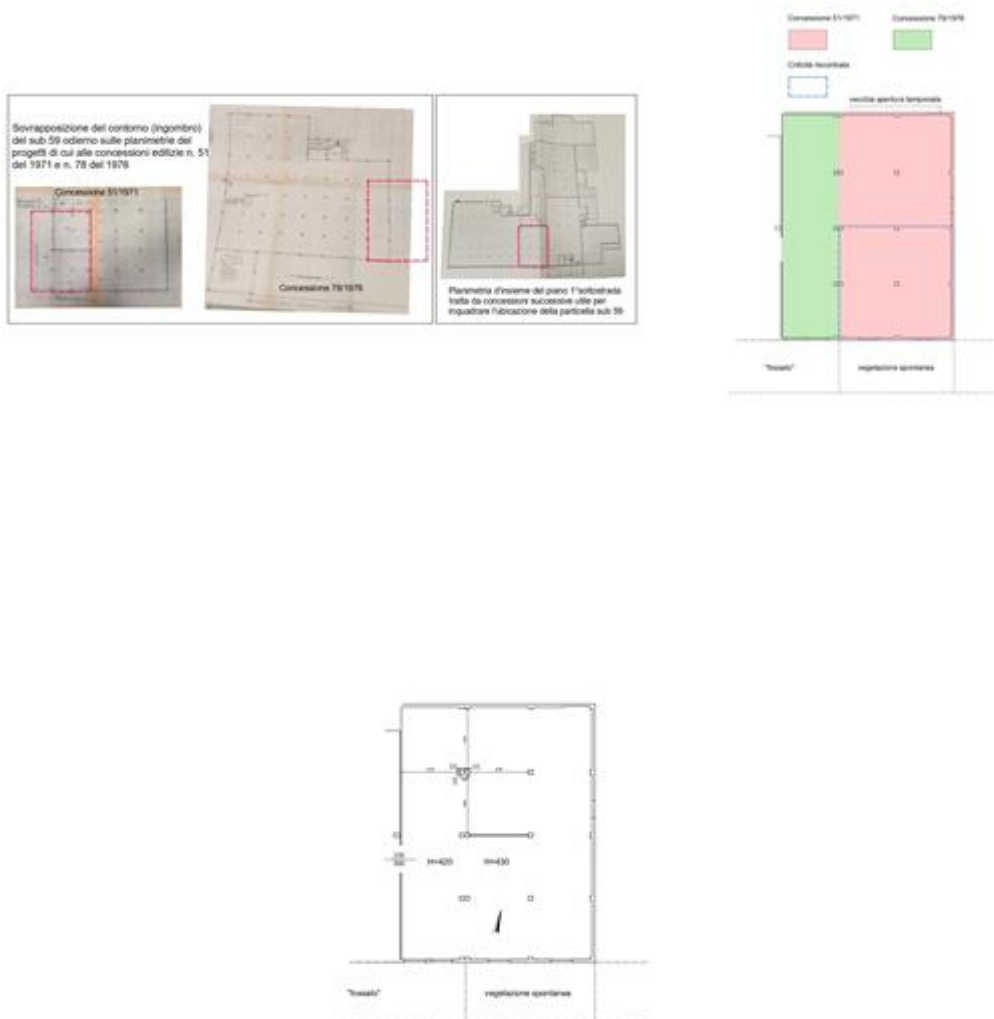
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE: € 516,00
- DIRITTI: € 100,00
- SPESE TECNICHE (SANATORIA E AGIBLITA'): € 5.000,00



- SANATORIA : €.1.162,00



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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'importo per la messa a norma dell'impianto elettrico non è esattamente quantificabile in questa sede.

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



BENI IN APPIGNANO VIA IV NOVEMBRE 115

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a APPIGNANO VIA IV NOVEMBRE 115, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è usato come deposito-magazzino. Esso in realtà è accatastato come D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'immobile è porzione di un grosso capannone ad uso misto, industriale/artigianale e commerciale, composto di complessivi 4 livelli. L'edificio prospetta a sud, con la sua facciata principale, sulla strada Jesina tra due rotatorie, nella zona produttiva posta a ridosso dell'abitato di Appignano, in una posizione consona e raggiungibile anche dai mezzi pesanti. Il prospetto si presenta con altezza pari a 3 piani e lunghezza di circa 100 m. Davanti ad esso si trova un ampio lastrico utilizzato a parcheggio dai clienti di alcune attività commerciali presenti. Parecchie vetrine tuttavia risultano vuote, con locali sfitti. Sui lati est e ovest del fabbricato scendono due rampe che raggiungono il retro del capannone. La rampa ovest, in particolare, collega la strada a una corte dove si trovano gli accessi a varie attività produttive con disponibilità di parcheggio e spazi di manovra. Il colpo d'occhio complessivo restituisce un'immagine sciatta e poco curata.

Il locale oggetto di perizia si trova al piano sottostrada e risulta intercluso tra proprietà altrui, senza accesso autonomo, ne' dall'esterno, nè da spazio interno comune. Per raggiungerlo si devono attraversare i locali, subalterni 127 e 128, appartenenti a terzi. In particolare il 59 è diviso dal 128 mediante una parete di cartongesso su cui è realizzata un'apertura di 2.35x3.00 m, non munita di porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° sottostrada, ha un'altezza interna di 4.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 257 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria D/7, piano: PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1976.





L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. E' dotato di impianto di illuminazione che, tuttavia risulta in disuso e non a norma. Si osserva un unico corpo illuminante di tipo moderno e funzionante.

Lo stato di conservazione dell'immobile è scarso con macroscopici e diffusi fenomeni di sfondellamento dei solai nelle campate corrispondenti al soprastante lastrico utilizzato a parcheggio. Si palesano rilevanti problemi di percolazioni meteoriche con danno delle strutture portanti in c.a. specie in corrispondenza del giunto strutturale che separa la navata ovest dalle altre due. In corrispondenza del giunto anzidetto si riscontra il raddoppio della pilastratura. In effetti il manufatto edilizio complessivo, corrispondente alla particella catastale 257, fu costruito in più fasi, a partire dal 1966 fino alla fine degli anni '70 seguendo l'espansione del noto mobilificio che qui aveva la sua sede con falegnameria e sala espositiva. Da allora esso non si è più accresciuto volumetricamente, ma ha subito molteplici trasformazioni e frazionamenti per adattarsi alle esigenze, via via, dei nuovi utilizzatori che si sono succeduti.



## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	350,00	x	100 %	=	350,00
<b>Totale:</b>	<b>350,00</b>				<b>350,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Casa.it (11/03/2025)

Domanda: 390.000,00 €

Valore minimo: 233,53

Note: Capannone su tre piani ad uso laboratorio e magazzino in Appignano. Superficie 1.670 mq

Immobiliare.it (12/03/2025)

Domanda: 1.353.000,00 €

Valore minimo: 403,27

Note: Porzione di capannone, all'interno della stessa particella 257 in cui si trova il sub 59, che si sviluppa al piano terra e primo con spazi per esposizione/vendita e relativi uffici dotati di servizi igienici. Superficie pari a 3.355 mq

Subito.it (08/03/2025)

Domanda: 44.296,00 €

Valore minimo: 91,71



Note: Deposito di 483 mq di 1 piano fuori terra sito in Appignano sottoposto a vendita legale

Casa.it (11/03/2025)

Domanda: 43.032,00 €

Valore minimo: 220,68

Note: Laboratorio di 195 mq posto al piano primo sottostrada, corrispondente a porzione della particella 257 dove si trova anche il sub 59. Vendita giudiziaria

Yardre.it

Domanda: 284.000,00 €

Valore minimo: 498,25

Note: Fabbricato artigianale su tre livelli fuori terra + uno seminterrato di 570 mq in Contrada Forano nel comune di Appignano. L'immobile comprende un laboratorio di 388 mq e un appartamento di 182 mq

OMI Agenzia delle Entrate - Geopoi I° semestre 2024 (12/03/2025)

Valore minimo: 295,00

Valore massimo: 440,00

Note: Capannoni in zona D1 Microzona 2 - Appignano -

OMI Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2024/2 - elaborazione del 15-MAR-25 (15/03/2025)

Valore minimo: 295,00

Valore massimo: 440,00

Note: Estratto relativo alle compravendite nel Comune di Appignano

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Cominciamo con l'esame dei dati ufficiali OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il volume degli scambi nel settore di interesse, in Appignano, nel 2° semestre 2024 (ultimi dati disponibili) è piuttosto basso, con solo n. 4 compravendite, di cui n. 2 relative a capannoni e n. 2 relative a laboratori. I valori per i capannoni nella zona D1 di interesse stanno nella forbice tra 295,00 e 440,00 €/mq.

Passiamo ora alla stima comparativa ed esaminiamo gli immobili oggi disponibili alla vendita con le relative richieste, al fine di valutare il posizionamento di quello oggetto di perizia, in una sorta di classifica. Una considerazione, comunque, va fatta preliminarmente, osservando che quasi tutti gli immobili dell'elenco sono sottoposti ad asta giudiziaria.

Partiamo dal n. 2 col valore di 403,27 €/mq. L'immobile, ubicato nello stesso stabile di quello oggetto di perizia, ha una destinazione commerciale, e quindi notevolmente più pregiata rispetto a un magazzino. Facendo una consultazione OMI per immobili commerciali, secondo semestre 2024, stessa zona, si trovano valori in una forbice tra 900 e 1200 €/mq. Quindi possiamo sostenere che a parità di zona un magazzino vale circa 1/3 di un immobile commerciale. Facendo pertanto 403,27 diviso 3 otteniamo il valore di 134,42 €/mq

Anche l'immobile n. 4, con valore unitario di 220,68 €/mq, è ubicato nello stesso stabile di quello oggetto di perizia. La presentazione mostra un laboratorio dotato di comodo accesso con annessi uffici e servizi.

L'immobile n. 5, con valore unitario di 498,25 €/mq ha caratteristiche assai diverse da quello oggetto di perizia, sia per la localizzazione isolata, sia perchè nell'offerta è compreso anche un appartamento, che incide, evidentemente, sul prezzo unitario richiesto portandolo più in alto.

L'immobile n. 3 è contraddistinto dal valore unitario più basso, pari a 91,71 €/mq ed appare in uno stato di fatiscenza superiore a quello oggetto di perizia ed è ubicato in una zona meno qualificata.

L'immobile n. 1, con valore 233,53 €/mq, ha caratteristiche superiori a quello oggetto di stima, sia in termini di dotazioni: ufficio, bagni, spogliatoi, accessi, sia soprattutto in quanto munito di corte privata.

Fatte tutte le dovute considerazioni sugli immobili attualmente in vendita reperiti, in una scala comparativa, l'immobile in oggetto potrebbe posizionarsi in un range tra 135,00 e 200 €/mq.

A questo punto, ricapitolando, abbiamo, da una parte, la forbice relativa ad immobili disponibili sul mercato (135,00-200,00 €/mq) dall'altra i dati ufficiali dell'Osservatorio Nazionale (295,00-400,00 €/mq). In entrambe le forbici, si ritiene di dover posizionare l'immobile oggetto di stima verso il



valore più basso. A questo punto, facendo la media tra i due valori inferiori troviamo  $(295,00+135,00)/2 = 215,00$  €/mq.

A questo dovranno, ancora, applicarsi alcuni fattori correttivi per tener conto di alcune peculiarità negative specifiche che si ritengono non già scontate nel valore unitario prescelto.

Si ritengono fattori già scontati, in quanto elementi insiti nel cattivo stato di manutenzione dell'immobile immobile, gli oneri per adeguare il locale alle norme di prevenzione incendi e per mettere a norma l'impianto elettrico.

Si ritengono, invece, fattori ancora da scontare: l'inappetibilità dell'immobile intercluso e gli oneri per la formalizzazione della servitù di passaggio, il costo per la rimozione/allontanamento e messa in custodia della merce, la quota da sostenere per l'impermeabilizzazione del lastrico condominiale e il ripristino del solaio sfondellato e, infine, il costo per la sanatoria edilizia e l'ottenimento dell'agibilità.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,00 x 215,00 = 75.250,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata eseguita con il metodo comparativo basato sull'analisi di immobili in vendita ad Appignano con destinazione d'uso uguale o compatibile. Rispetto alla descrizione e alle fotografie presenti nei siti delle agenzie immobiliari on line si è posizionato l'immobile da stimare in una sorta di graduatoria basata su varie qualità e caratteristiche determinando un range di valori.

Poi è stata svolta l'analisi dei dati ufficiali delle vendite effettuate mediante dati OMI (ZONA D1 II sem 2024) cercando, anche in questo caso, di posizionare l'immobile all'interno della forchetta dei valori ufficiali.

Dalla media dei due valori trovati (quello riferito ad immobili in vendita e quello riferito ai dati OMI, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Ad esso si sono poi applicati deprezzamenti a percentuale e a corpo per tener conto di peculiarità negative specifiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di COMUNE DI APPIGNANO, agenzie: ON LINE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di COMUNE DI APPIGNANO, agenzie: ON LINE, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: 1) Archivio Notarile Distrettuale di Macerata 2) Registro delle imprese - Camera di Commercio Macerata

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	350,00	0,00	75.250,00	75.250,00
				<b>75.250,00 €</b>	<b>75.250,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
INAPPETTIBILITA' IMMOBILE INTERCLUSO - ONERI PER LA FORMALIZZAZIONE DELLA SERVITU'	-5%	-3.762,50
ONERI DI RIMOZIONE - ALLONTANAMENTO E CUSTODIA MERCE	-2%	-1.505,00
QUOTA IMPERMEABILIZZAZIONE LASTRICO E RIPARAZIONE SOLAIO	-5%	-3.762,50
		<b>9.030,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.778,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.442,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.442,00**

data 18/03/2025



il tecnico incaricato  
Paola Pierini

