



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

avv. Umberto Ricciardelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Cristiana Pepa

CF:PPECST70R50H211A

con studio in RECANATI (MC) via Badaloni, 8

telefono: 0717576393

fax: 0717576393

email: pepa.architetto@libero.it

PEC: cristiana.pepa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Ludoteca** a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **206,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" - Zone Produttive di Completamento (DB-7) - Loc. Taccoli [REDACTED] nucleo originario realizzato nei primi anni '80 era costituito dal tipico cap [REDACTED] bblicato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservata agli uffici della ditta [REDACTED] che qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l'attività principale [REDACTED] si ridimensiona e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali risultanti assumono una nuova destinazione d'uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo ampliamento sul lato ovest costituito da una palazzina autonoma, ma colle [REDACTED] ospitare nuovi uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, [REDACTED] [REDACTED] ione di fabbricato a est, viene fatto un grosso l [REDACTED] che ha comportato il cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale in negozi per attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 2.96 (controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 205 mq, rendita 1.960,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con corridoio comune e, a est e a ovest, con 2 uffici della stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	206,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.010,00
Data della valutazione:	29/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
E' stato in passato occupato con regolare contratto di locazione dal [REDACTED]
ha realizzato nel locale opere interne e l'impianto di riscaldamento [REDACTED]
contratto ha dismesso l'impianto di climatizzazione e anche l'impianto elettrico.

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 02/08/2007 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 33436/8680 di repertorio, registrata il 10/08/2007 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 14327/3650, iscritta il 10/08/2007 a Agenzia del territorio ai nn. 14327/3650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 47, subb.37-38-39-40

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2009 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 35745/10177 di repertorio, registrata il 14/01/2009 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 605/66, iscritta il 14/01/2009 a Agenzia del Rerritorio di Macerata ai nn. 605/66, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: 1050000.

Importo capitale: 525000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-39-40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/05/2014 a firma di Tribunale civile di Ancona ai nn. 1267 di repertorio, registrata il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, iscritta il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 80929.44.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.36-37-38-39-40-41-59-61-76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 3064/2322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-98-99

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2006), con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 82999/28436 di repertorio, registrato il 22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617, trascritto il 22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal



29/11/1999 fino al 21/11/2006), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. 58380 di repertorio, registrato il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439, trascritto il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439. Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 15243/1981 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone industriale, presentata il 07/10/1981, rilasciata il 12/11/1981 con il n. 15243 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia **N. 16108/1985** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per costruzione uffici nel capannone industriale in corso di costruzione, presentata il 12/09/1985 con il n. 16108/1985 di protocollo, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 16108 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 11886/1988** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per piccolo ampliamento del fabbricato, presentata il 10/06/1988 con il n. 1988/11886 di protocollo, rilasciata il 02/08/1988 con il n. 11886 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 7523/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante con piccolo ampliamento del capannone industriale, presentata il 05/06/1989 con il n. 7523/1989 di protocollo, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 7523 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia **N. 60/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso deposito ed uffici, presentata il 05/10/1994 con il n. 1994/16648 di protocollo, rilasciata il 24/02/1994 con il n. 60 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 7/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione d'uso di parte del locale produttivo per uso commerciale, presentata il 05/01/2000 con il n. 398/2000 di protocollo, rilasciata il 21/01/2000 con il n. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 280/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciali, presentata il 25/01/2003 con il n. 1871/2003 di protocollo, rilasciata il 23/09/2003 con il n. 280 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 2007/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 136/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di palazzina uffici e realizzazione parcheggio, presentata il 25/08/2004 con il n. 2004/16847 di protocollo, rilasciata il 07/06/2007 con il n. 136 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Palazzina uffici

Permesso di costruire **N. 74/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato ad uso uffici, laboratori e attività commerciali, presentata il 17/02/2005 con il n. 3161/2005 di protocollo, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 75/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 86/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciale, presentata il 02/02/2005 con il n. 2039/2005 di protocollo, rilasciata il 07/04/2005 con il n. 86 di protocollo, agibilità del 22/03/2013 con il n. 20/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 2/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato in corso di ristrutturazione ed ampliamento con realizzazione di solaio intermedio, presentata il 27/07/2006 con il n. 14626/2006 di protocollo, rilasciata il 04/01/2007 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 137/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla ristrutturazione del fabbricato con realizzazione di piano intermedio destinato ad uffici, presentata il 04/06/2007 con il n. 10173/2007 di protocollo, rilasciata il 11/06/2007 con il n. 137 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Denuncia inizio attività **N. 182/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori interni di completamento uffici per Attività Direzionale, presentata il 26/07/2008 con il n. 2008/14405 di protocollo, rilasciata il 05/08/2008 con il n. 182 di protocollo, agibilità del 04/07/2009 con il n. 2009/56 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo - direzionale

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 5257/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di divisori interni di locale ad uso uffici, presentata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, rilasciata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, agibilità del 20/11/2013 con il n. 69/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Uffici piano primo

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 237/2014** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di divisori interni locale uffici, presentata il 22/12/2014 con il n. 2014/27609 di protocollo, rilasciata il 22/12/2014 con il n. 237 di protocollo, agibilità del 01/08/2015 con il n. 39/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg [REDACTED] 38.

L'immobile è di proprietà della [REDACTED] che ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] ha realizzato il lavoro

[REDACTED] **2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione d'uso di locale da uso ufficio a ludoteca, presentata il 03/04/2015 con il n. 2015/7172 di protocollo, rilasciata il 10/04/2015 con il n. 37 di protocollo, agibilità del 01/08/2015 con il n. 39/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 sub. 37.

L'immobile è di proprietà della so [REDACTED] che ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] a reali [REDACTED]



Comunicazione inizio lavori asseverata N. **202/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di impianti interni al locale ad uso uffici, presentata il 31/10/2015 con il n. 2015/26302 di protocollo, rilasciata il 31/10/2015 con il n. 202 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 sub. 38

Comunicazione inizio lavori asseverata N. **40/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due divisori interni, presentata il 12/07/2016 con il n. 2016/19461 di protocollo, rilasciata il 12/07/2016 con il n. 40 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 [REDACTED]
L'immobile è di proprietà della [REDACTED] e ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] e ha realizzato il lavoro

Permesso di costruire N. **151/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso di laboratorio artigianale in negozi per attività commerciale del piano terra ed ampliamento con realizzazione di un nuovo piano intermedio al fabbricato preesistente ad uso uffici, presentata il 13/03/2006 con il n. 5283/2006 di protocollo, rilasciata il 12/06/2006 con il n. 151 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIP - Comparto 1 vigente, in forza di delibera Adottato con Dgp n. 249 del 14-10-2014, l'immobile ricade in zona D industriale . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA: art. 31 Zone produttive D, art. 25.2.2 Le Aree Produttive/Commerciali (P2). Il titolo è riferito solamente al intero immobile. V 11: Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. n. 42 del 11.06.09; ex Art. 29 decies – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Tacco [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti (normativa di riferimento: Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

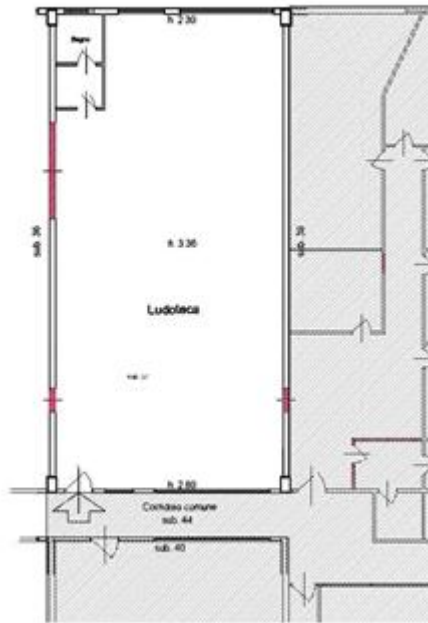
Costi di regolarizzazione:

- Costi sanatoria: €1.000,00
- Costi redazione Cila: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub 37





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

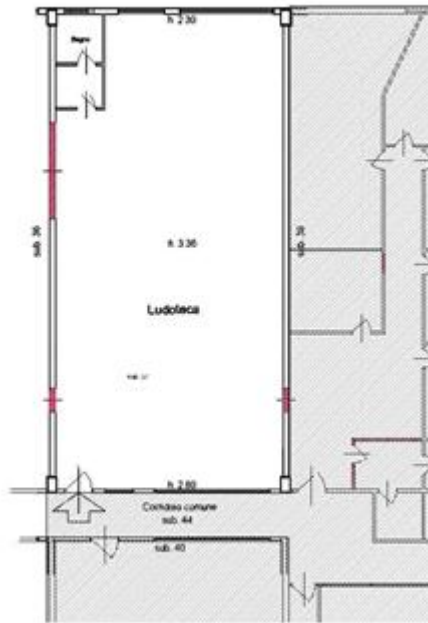
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 37





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

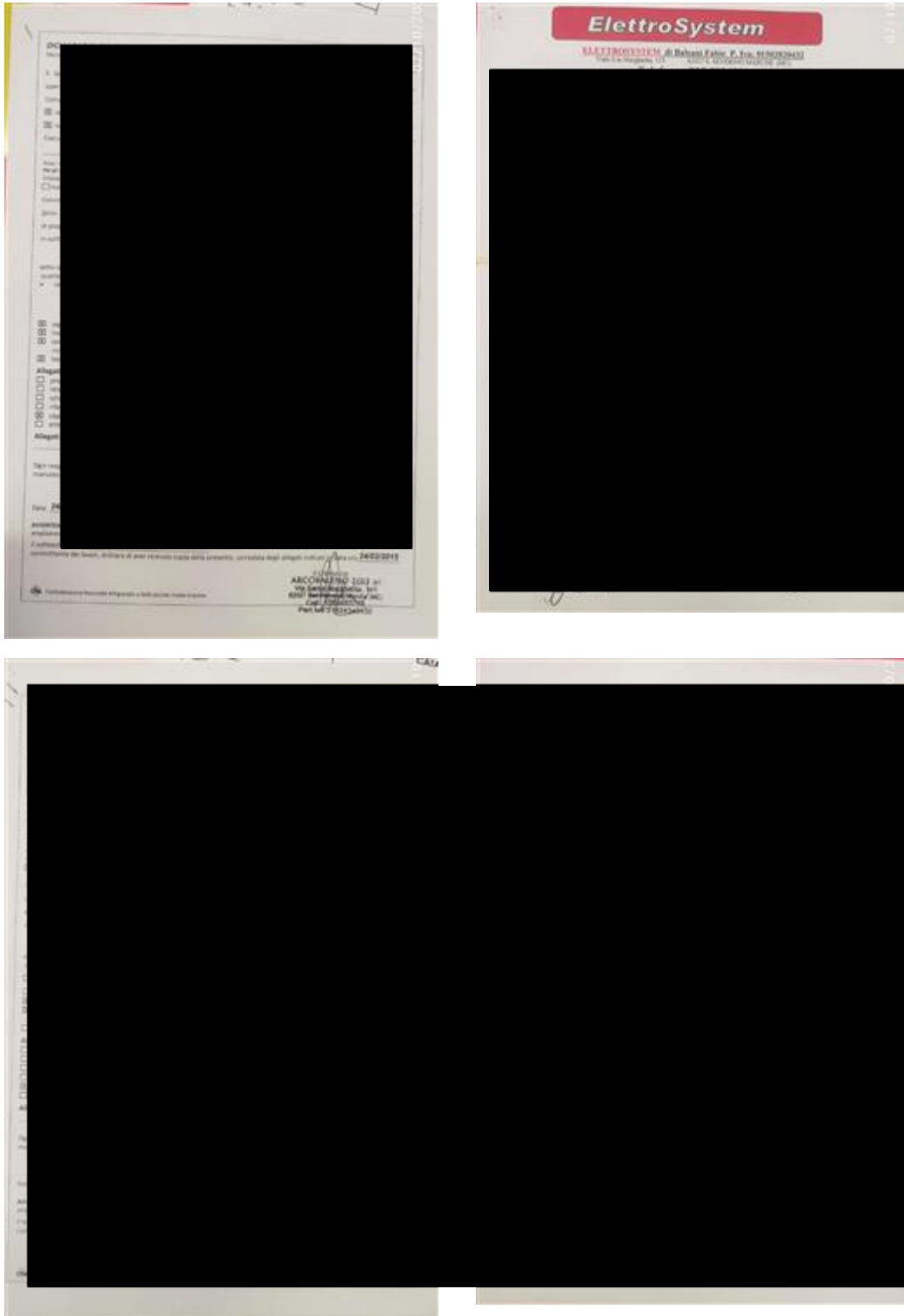
Conformità tecnica impiantistica:

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

Questa situazione è riferita solamente a sub 37.

L'immobile è stata dato in locazione [REDACTED] li anni 2008-2016. La ditta aveva realizzato i divisori interni e gli impianti a proprie spese. Al momento della fine del contratto hanno dismesso tutte le apparecchiature della climatizzazione, che al momento è assente e non conforme





BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA FERRANTE FERRANTI 4



LUDOTECA

DI CUI AL PUNTO A

Ludoteca a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **206,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" - Zone Produttive di Completamento (DB-7) - Loc. Taccoli [REDACTED] nucleo originario realizzato nei primi anni '80 era costituito dal tipico capannone industriale prefabbricato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservata agli uffici della ditta [REDACTED] che qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l'attività principale ([REDACTED]) si ridimensiona e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali risultanti assumono una nuova destinazione d'uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo ampliamento sul lato ovest costituito da una palazzina autonoma, ma collegata con l'esistente per ospitare nuovi uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, quando [REDACTED] acquista da [REDACTED] la porzione di fabbricato a est, viene fatto un grosso lavoro di [REDACTED] che ha comportato il cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale in negozi per attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

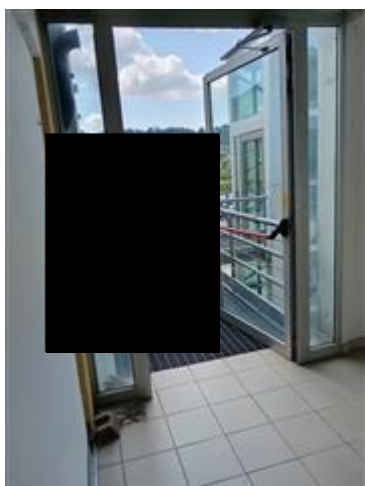
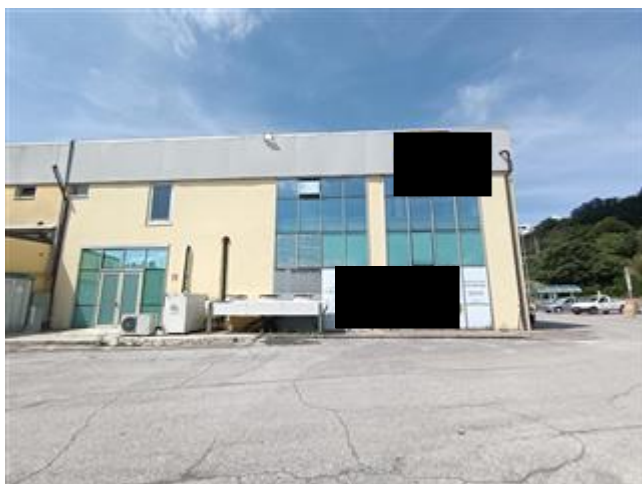
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 2.96 (controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 205 mq, rendita 1.960,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con corridoio comune e, a est e a ovest, con 2 uffici della stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★




DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto riguarda il subalterno 37, oggetto di perizia, gli ultimi ad averne avuto l'utilizzo è stata [REDACTED] e ha trasformato l'immobile in ludoteca collegata [REDACTED] in stessa destinazione d'uso e sub. 38 ad uso uffici) anch'essi a servizio dell'attività, per mezzo di porte che ora sono state illegittimamente tamponate. L'accesso avviene dalla scala principale posta sul fronte principale o dall'ascensore posto sul fronte opposto. Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est. L'immobile si presenta come salone unico con bagno e anti bagno addossati alla parete esterna sull'angolo ovest, accessibili a disabili. È illuminato dalle ampie vetrate che si affacciano sul alto nord del lotto, su corte privata e da un lucernario al centro del salone. Il locale è stato dotato di impianto di [REDACTED] impianto elettrico a norma dalla ditta che lo ha preso in [REDACTED] unto al sisma 2016 e per varie vicissitudini la società [REDACTED] i macchinari per la generazione di calore/freddo e manomettendo l'impianto elettrico che al momento non è funzionante. Attualmente l'immobile è privo di impianto di climatizzazione. Presenta alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare per probabili problemi di deterioramento della guaina di impermeabilizzazione. Anche sui muri sono presenti tracce di umidità. Il soffitto è controsoffittato con pannelli quadrati in fibra minerale ed ha un'altezza minima di 2.30 e massima di 3.36. Alcuni di essi sono stati rimossi. Il pavimento è in PVC con finitura finto legno. Le pareti intonacate. La parete che si affaccia sul corridoio comune è costituita da vetrate a tutt'altezza. Attualmente la stanza è stata messa a disposizione a titolo di cortesia per il deposito di beni mobili di altro proprietario.

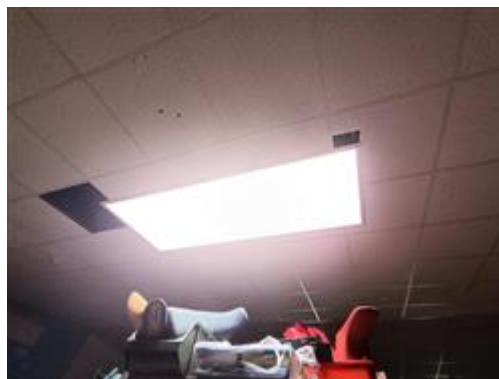
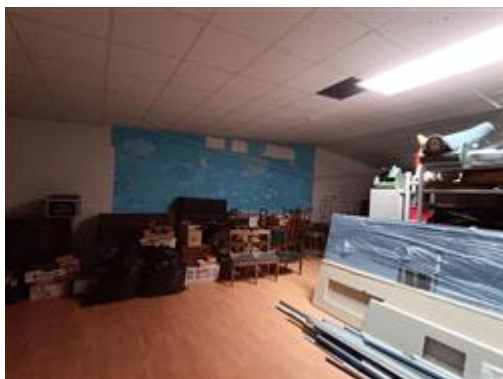
Delle Componenti Edilizie:

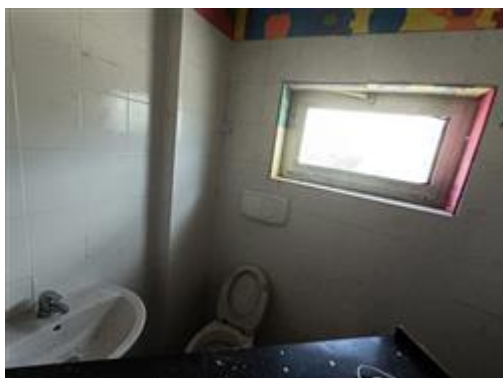
infissi esterni: infissi in alluminio con vetro al di sopra della media 
singolo realizzati in alluminio

infissi interni: infissi in alluminio con vetro al di sopra della media 
singolo e infissi in legno per i servizi igienici
realizzati in alluminio-legno

manto di copertura: realizzato in tetto piano con al di sotto della media 
coibentazione in guaina catramata

pavimentazione interna: realizzata in pvc finto legno al di sopra della media 





CLASSE ENERGETICA:



[73.92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0241028-043047-40222 registrata in data 28/10/2024

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
Ludoteca (equiparato ad ufficio)	206,00	x	100 %	=	206,00
Totale:	206,00				206,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 11/10/2024
 Fonte di informazione: Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Descrizione: Ufficio
 Indirizzo: Località Taccoli - San Severino Marche
 Superfici principali e secondarie: 205
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 148.625,00 pari a 725,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 11/10/2024
 Fonte di informazione: Subito.it - Immobiliare Rinaldelli
 Descrizione: Negozio piano terra
 Indirizzo: Via Ferrante Ferranti, 4 - San Severino Marche
 Superfici principali e secondarie: 200



Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: sito web: borsino immobiliare.it

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: località Taccoli San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.340,00 pari a 548,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (11/10/2024)

Domanda: Uffici

Valore minimo: 374,00

Valore massimo: 548,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE, basandosi sulla superficie catastale (verificata sul posto con rilievi di riscontro), così come definito dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, attribuendo un valore medio al mq, considerate le pertinenze esterne e lo stato complessivo dello stesso. La superficie catastale delle unità immobiliari è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. Nel nostro caso la superficie lorda dell'immobile è pari a 206 mq. Dall'osservazione dei prezzi indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare ed a seguito del raffronto dei prezzi proposti per la vendita di immobili simili da parte delle agenzie immobiliari (gli annunci immobiliari si riferiscono al negozio situato sullo stesso edificio di quello in oggetto), tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova e della sua posizione all'interno dell'edificio, della zona di ubicazione e di tutte le caratteristiche dello stesso, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame, successivamente rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico. Facendo una media aritmetica dei valori a disposizione si ottiene: $548,00\text{€} + 725,00\text{€} + 750,00\text{€} = 2023,00\text{€} / 3 = 674,33\text{€} / \text{mq}$. Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia uguale alla media della zona "Taccoli", equiparando la ludoteca ad un ufficio e considerando il valore più alto. Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori per uffici in stato conservativo normale, in quanto l'immobile ha bisogno di lavori di manutenzione



ordinaria/straordinaria. Considerando lo stato dell'immobile, la presenza di ascensore, la qualità delle finiture, si ritiene di poter dare all'immobile un valore di **660,00 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 206,00 x 660,00 = **135.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile a confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguglio (DPR 138/98) Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche(Mc), agenzie: Online, osservatori del mercato immobiliare, Agenzia delle entrate - OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: San Severino Marche - siti internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, Borsino Immobiliare

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	Ludoteca	206,00	0,00	135.960,00	135.960,00
				135.960,00 €	135.960,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.010,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.010,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **211,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" - Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – Ditta Edil Blok." Il nucleo originario realizzato nei primi anni '80 era costituito dal tipico capannone industriale prefabbricato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservati agli uffici della ditta [REDACTED] che qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l'attività principale [REDACTED] imensiona e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali [REDACTED] no una nuova destinazione d'uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo [REDACTED] ovest costituito da una palazzina autonoma, ma collegata con l'esistente [REDACTED] uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, quando [REDACTED] da [REDACTED]: la porzione di fabbricato a est, viene fatto un grosso lavoro di ristrutturazione che ha comportato il cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale in negozi per attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica , situata all'interno dell'area.

Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 2.96 (controsoffitto).Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 211 mq, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 37 della stessa proprietà e con servizi igienici del sub 98

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel



2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	211,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.310,00
Data della valutazione:	29/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
E' stato in passato occupato con contratto di locazione
realizzato nel locale opere interne e l'impianto di riscaldamento
contratto ha dismesso tutto l'impianto di climatizzazione e anche l'impianto elettrico.

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 **giudiziale**, stipulata il 12/05/2014 a firma di Tribunale civile di Ancona ai nn. 1267 di repertorio, registrata il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, iscritta il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 80929,44.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44,



subb.36-37-38-39-40-41-59-61-76

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/08/2007 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 33436/8680 di repertorio, registrata il 10/08/2007 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 14327/3650, iscritta il 10/08/2007 a Agenzia del territorio ai nn. 14327/3650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 47, subb.37-38-39-40

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2009 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 35745/10177 di repertorio, registrata il 14/01/2009 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 605/66, iscritta il 14/01/2009 a Agenzia del Rerritorio di Macerata ai nn. 605/66, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1050000.

Importo capitale: 525000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-39-40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 3064/2322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-98-99

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2006), con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 82999/28436 di repertorio, registrato il 22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617, trascritto il



22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 29/11/1999 fino al 21/11/2006), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. 58380 di repertorio, registrato il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439, trascritto il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **15243/1981** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone industriale, presentata il 07/10/1981, rilasciata il 12/11/1981 con il n. 15243 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia N. **16108/1985** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per costruzione uffici nel capannone industriale in corso di costruzione, presentata il 12/09/1985 con il n. 16108/1985 di protocollo, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 16108 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **11886/1988** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per piccolo ampliamento del fabbricato, presentata il 10/06/1988 con il n. 1988/11886 di protocollo, rilasciata il 02/08/1988 con il n. 11886 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **7523/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante con piccolo ampliamento del capannone industriale, presentata il 05/06/1989 con il n. 7523/1989 di protocollo, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 7523 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia N. **60/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso deposito ed uffici, presentata il 05/10/1994 con il n. 1994/16648 di protocollo, rilasciata il 24/02/1994 con il n. 60 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **7/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione d'uso di parte del locale produttivo per uso commerciale, presentata il 05/01/2000 con il n. 398/2000 di protocollo, rilasciata il 21/01/2000 con il n. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **280/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciali,



presentata il 25/01/2003 con il n. 1871/2003 di protocollo, rilasciata il 23/09/2003 con il n. 280 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 2007/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 136/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di palazzina uffici e realizzazione parcheggio, presentata il 25/08/2004 con il n. 2004/16847 di protocollo, rilasciata il 07/06/2007 con il n. 136 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina uffici

Permesso di costruire **N. 74/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato ad uso uffici, laboratori e attività commerciali, presentata il 17/02/2005 con il n. 3161/2005 di protocollo, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 75/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 86/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciale, presentata il 02/02/2005 con il n. 2039/2005 di protocollo, rilasciata il 07/04/2005 con il n. 86 di protocollo, agibilità del 22/03/2013 con il n. 20/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 2/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato in corso di ristrutturazione ed ampliamento con realizzazione di solaio intermedio, presentata il 27/07/2006 con il n. 14626/2006 di protocollo, rilasciata il 04/01/2007 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 137/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla ristrutturazione del fabbricato con realizzazione di piano intermedio destinato ad uffici, presentata il 04/06/2007 con il n. 10173/2007 di protocollo, rilasciata il 11/06/2007 con il n. 137 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Denuncia inizio attività **N. 182/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori interni di completamento uffici per Attività Direzionale, presentata il 26/07/2008 con il n. 2008/14405 di protocollo, rilasciata il 05/08/2008 con il n. 182 di protocollo, agibilità del 04/07/2009 con il n. 2009/56 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo - direzionale

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 5257/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di divisori interni di locale ad uso uffici, presentata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, rilasciata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, agibilità del 20/11/2013 con il n. 69/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Uffici piano primo

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 237/2014** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di divisori interni locale uffici, presentata il 22/12/2014 con il n. 2014/27609 di protocollo, rilasciata il 22/12/2014 con il n. 237 di protocollo, agibilità del 01/08/2015 con il n. 39/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 140, part. 44 Sub. 37-38.

L'immobile è di proprietà della [REDACTED] e ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] e ha realizzato il lavoro

Permesso di costruire **N. 37/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di Variazione d'uso di locale da uso ufficio a ludoteca, presentata il 03/04/2015 con il n. 2015/7172 di protocollo, rilasciata il 10/04/2015 con il n. 37 di protocollo, agibilità del 01/08/2015 con il n. 39/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 sub. 37.

L'immobile è di proprietà della s [REDACTED] e ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] a realizzato il lavoro

[REDACTED] asseverata N. 202/2015 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di impianti interni al locale ad uso uffici, presentata il 31/10/2015 con il n. 2015/26302 di protocollo, rilasciata il 31/10/2015 con il n. 202 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 sub. 38

Comunicazione inizio lavori asseverata N. 40/2016 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due divisori interni, presentata il 12/07/2016 con il n. 2016/19461 di protocollo, rilasciata il 12/07/2016 con il n. 40 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. [REDACTED]

L'immobile è di proprietà dell [REDACTED] che ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] a realizzato il lavoro

Permesso di costruire N. 151/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso di laboratorio artigianale in negozi per attività commerciale del piano terra ed ampliamento con realizzazione di un nuovo piano intermedio al fabbricato preesistente ad uso uffici, presentata il 13/03/2006 con il n. 5283/2006 di protocollo, rilasciata il 12/06/2006 con il n. 151 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIP - Comparto 1 vigente, in forza di delibera Adottato con Dgp n. 249 del 14-10-2014, l'immobile ricade in zona D industriale . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA: art. 31 Zone produttive D, art. 25.2.2 Le Aree Produttive/Commerciali (P2). Il titolo è riferito solamente al intero immobile. V 11: Variante parziale al PRG approvato [REDACTED] 6.09; ex Art. 29 decies – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti sono stati realizzati tramezzi non autorizzati (normativa di riferimento: Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

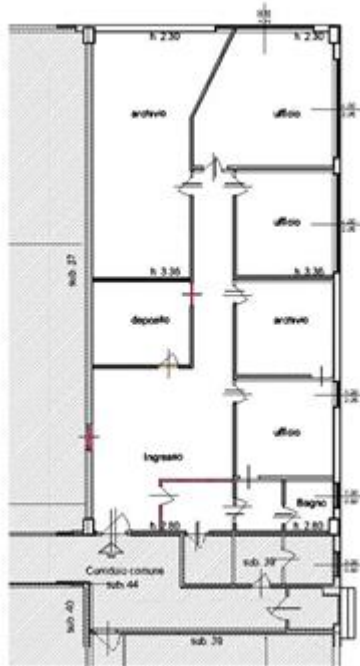
Costi di regolarizzazione:

- Costi sanatoria: €1.000,00
- Costi redazione Cila: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub 37



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti. Sono stati realizzati tramezzi non autorizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

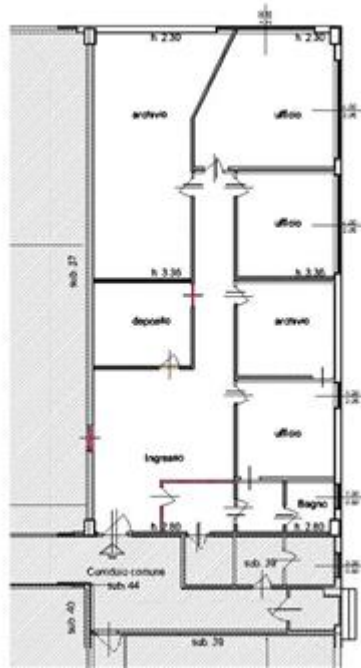
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 38





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Questa situazione è riferita solamente a sub 37.

L'immobile è stata dato in locazione [REDACTED] 2008-2016. La ditta aveva realizzato i divisori interni e gli impianti a proprie spese. Al momento della fine del contratto hanno dismesso tutte le apparecchiature della climatizzazione, che al momento è assente e non conforme

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA FERRANTE FERRANTI 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **211,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta



da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" - Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – Ditt. [REDACTED]. Il nucleo originario realizzato nei primi anni '80 era costituito dal tipico capannone industriale prefabbricato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservati agli uffici della ditta [REDACTED] e qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l'attività principale [REDACTED] si ridimensiona e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali risultanti assumono una nuova destinazione d'uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo ampliamento sul lato ovest costituito da una palazzina autonoma, ma collegata con l'edificio [REDACTED] e gli uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, quando [REDACTED] la porzione di fabbricato a est, viene fatto un grosso lavoro di ristrutturazione che ha comportato il cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale in negozi per attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

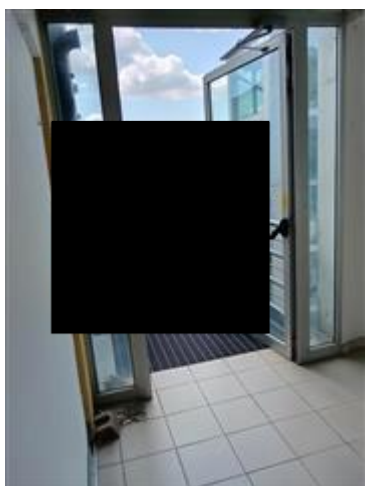
Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 2.96 (controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 211 mq, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 37 della stessa proprietà e con servizi igienici del sub 98

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto riguarda il subalterno 38, oggetto di perizia, l'ultima ditta ad averne avuto l'utilizzo è stata [redacted] trasformato l'immobile in uffici a servizio della [redacted] 6-37, collegati al sub 38 per mezzo di aperture che ora sono state illegittimamente tamponate. Il locale in oggetto ha mantenuto anche catastalmente la destinazione d'uso "ufficio". L'accesso avviene dalla scala principale posta sul fronte principale o dall'ascensore posto sul fronte opposto. Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est. L'immobile è stato suddiviso con tramezzi in cartongesso per ricavare uffici, archivi e servizi igienici. Per ampliare lo spazio dedicato ai servizi igienici è stata occupata anche una parte della particella identificata con il sub. 98 (ex 39), che mantiene tuttavia un wc accessibile dal corridoio comune, diversamente da quanto riportato sulle planimetrie ufficiali. Alcuni tramezzi non risultano conformi ai documenti presenti agli atti, come anche alcune aperture. Alcuni infissi interni sono mancanti. Gli ambienti ad uso ufficio sono illuminati dalle ampie vetrate che si affacciano sul lato nord ed est del lotto, su corte privata. Il locale era stato dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento e di impianto elettrico a norma dalla ditta che lo ha preso in loca [redacted] risulta dai certificati di conformità trasmessi al com [redacted] per varie vicissitudini la società ha lasciato l'immobile portandosi via i macchinari per la generazione di calore/freddo e manomettendo l'impianto elettrico che al momento non è funzionante ed è privo anche dei fili elettrici, sfilati dai corrugati. Attualmente l'immobile è privo di impianto di climatizzazione. Presenta alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare per probabili problemi di deterioramento della guaina di impermeabilizzazione. Anche sui muri sono presenti tracce di umidità. Il soffitto è controsoffittato con pannelli quadrati in fibra minerale ed ha un'altezza minima di 2.30 e massima di 3.36. Alcuni di essi sono stati rimossi. Il pavimento è in PVC con finitura finto legno. Le pareti intonacate. La parete che si affaccia sul corridoio comune è costituita da vetrate a tutt'altezza. Attualmente la stanza è stata messa a disposizione a titolo di cortesia per il deposito di beni mobili di altro proprietario.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> infissi in alluminio con vetro singolo realizzati in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> infissi in alluminio con vetro singolo e infissi in legno per i servizi igienici realizzati in alluminio-legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tetto piano con coibentazione in guaina catramata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pvc finto legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CLASSE ENERGETICA:



[114,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241028-043047-40226 registrata in data 28/10/2024

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
Uffici	211,00	x	100 %	=	211,00
Totale:	211,00				211,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Località Taccoli - San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.625,00 pari a 725,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024



Fonte di informazione: Subito.it - Immobiliare Rinaldelli
Descrizione: Negozio piano terra
Indirizzo: Via Ferrante Ferranti, 4 - San Severino Marche
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/10/2024
Fonte di informazione: sito web: borsino immobiliare.it
Descrizione: Ufficio
Indirizzo: località Taccoli San Severino Marche
Superfici principali e secondarie: 205
Superfici accessorie:
Prezzo: 112.340,00 pari a 548,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (11/10/2024)
Domanda: Uffici
Valore minimo: 374,00
Valore massimo: 548,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE, basandosi sulla superficie catastale (verificata sul posto con rilievi di riscontro), così come definito dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, attribuendo un valore medio al mq, considerate le pertinenze esterne e lo stato complessivo dello stesso. La superficie catastale delle unità immobiliari è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. Nel nostro caso la superficie lorda dell'immobile è pari a 206 mq. Dall'osservazione dei prezzi indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare ed a seguito del raffronto dei prezzi proposti per la vendita di immobili simili da parte delle agenzie immobiliari (gli annunci immobiliari si riferiscono al negozio situato sullo stesso edificio di quello in oggetto), tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova e della sua posizione all'interno dell'edificio, della zona di ubicazione e di tutte le caratteristiche dello stesso, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame, successivamente rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico. Facendo una media aritmetica dei valori a disposizione si ottiene: $548,00\text{€} + 725,00\text{€} + 750,00\text{€} = 2023,00\text{€}$ $/3 = 674,33\text{€}/\text{mq}$. Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia uguale alla media della zona "Taccoli",



equiparando la ludoteca ad un ufficio e considerando il valore più altro. Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori per uffici in stato conservativo normale, in quanto l'immobile ha bisogno di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria. Considerando lo stato dell'immobile, la presenza di ascensore, la qualità delle finiture, si ritiene di poter dare all'immobile un valore di **660,00 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 211,00 x 660,00 = **139.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.260,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile a confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguglio (DPR 138/98) Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche(Mc), agenzie: Online, osservatori del mercato immobiliare, Agenzia delle entrate - OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: San Severino Marche - siti internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, Borsino Immobiliare

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	ufficio	211,00	0,00	139.260,00	139.260,00
				139.260,00 €	139.260,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.950,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.310,00****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****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.310,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" - Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – [REDACTED] nucleo originario realizzato nei primi anni '80 era costituito dal tipico [REDACTED] triale prefabbricato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservati agli uffici della [REDACTED] che qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l'attività principale [REDACTED] si ridimensiona e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali risultanti assumono una nuova destinazione d'uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo ampliamento sul lato ovest costituito da una palazzina autonoma, ma collegata con l'esistente per ospitare nuovi uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, quando la so [REDACTED] ta [REDACTED] a porzione di fabbricato a est, viene fatto un grosso lavori di ristrutturazione che ha comportato il cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale in negozi per attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica , situata all'interno dell'area.

Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 3.07 (controsoffitto).Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 73 mq, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 140 part. 44 sub 39
Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 38 e sub 99 della stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.821,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.821,00
Data della valutazione:	29/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 08/06/2018 00:00:00 stabilita attraverso accordo verbale.

L'immobile è occupato dalla ditta [REDACTED] regolare contratto di locazione per l'immobile adiacente (sub. 99). Non esiste contratto regolare per l'immobile in oggetto che è comunicante con il sub 99.

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 02/08/2007 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 33436/8680 di repertorio, registrata il 10/08/2007 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 14327/3650, iscritta il 10/08/2007 a Agenzia del territorio ai nn. 14327/3650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 2 anni.



La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 47, subb.37-38-39-40

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2009 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 35745/10177 di repertorio, registrata il 14/01/2009 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 605/66, iscritta il 14/01/2009 a Agenzia del Rerritorio di Macerata ai nn. 605/66, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1050000.

Importo capitale: 525000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-39-40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/05/2014 a firma di Tribunale civile di Ancona ai nn. 1267 di repertorio, registrata il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, iscritta il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 80929.44.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.36-37-38-39-40-41-59-61-76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 3064/2322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-98-99

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2006), con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 82999/28436 di repertorio, registrato il 22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617, trascritto il



22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 29/11/1999 fino al 21/11/2006), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. 58380 di repertorio, registrato il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439, trascritto il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 15243/1981 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone industriale, presentata il 07/10/1981, rilasciata il 12/11/1981 con il n. 15243 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia **N. 16108/1985** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per costruzione uffici nel capannone industriale in corso di costruzione, presentata il 12/09/1985 con il n. 16108/1985 di protocollo, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 16108 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 11886/1988** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per piccolo ampliamento del fabbricato, presentata il 10/06/1988 con il n. 1988/11886 di protocollo, rilasciata il 02/08/1988 con il n. 11886 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 7523/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante con piccolo ampliamento del capannone industriale, presentata il 05/06/1989 con il n. 7523/1989 di protocollo, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 7523 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia **N. 60/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso deposito ed uffici, presentata il 05/10/1994 con il n. 1994/16648 di protocollo, rilasciata il 24/02/1994 con il n. 60 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 7/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione d'uso di parte del locale produttivo per uso commerciale, presentata il 05/01/2000 con il n. 398/2000 di protocollo, rilasciata il 21/01/2000 con il n. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia **N. 280/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciali,



presentata il 25/01/2003 con il n. 1871/2003 di protocollo, rilasciata il 23/09/2003 con il n. 280 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 2007/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 136/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di palazzina uffici e realizzazione parcheggio, presentata il 25/08/2004 con il n. 2004/16847 di protocollo, rilasciata il 07/06/2007 con il n. 136 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina uffici

Permesso di costruire **N. 74/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato ad uso uffici, laboratori e attività commerciali, presentata il 17/02/2005 con il n. 3161/2005 di protocollo, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 75/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 86/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciale, presentata il 02/02/2005 con il n. 2039/2005 di protocollo, rilasciata il 07/04/2005 con il n. 86 di protocollo, agibilità del 22/03/2013 con il n. 20/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 2/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato in corso di ristrutturazione ed ampliamento con realizzazione di solaio intermedio, presentata il 27/07/2006 con il n. 14626/2006 di protocollo, rilasciata il 04/01/2007 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 137/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla ristrutturazione del fabbricato con realizzazione di piano intermedio destinato ad uffici, presentata il 04/06/2007 con il n. 10173/2007 di protocollo, rilasciata il 11/06/2007 con il n. 137 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Denuncia inizio attività **N. 182/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori interni di completamento uffici per Attività Direzionale, presentata il 26/07/2008 con il n. 2008/14405 di protocollo, rilasciata il 05/08/2008 con il n. 182 di protocollo, agibilità del 04/07/2009 con il n. 2009/56 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo - direzionale

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 5257/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di divisori interni di locale ad uso uffici, presentata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, rilasciata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, agibilità del 20/11/2013 con il n. 69/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Uffici piano primo

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 311/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento locale ad apertura passaggio tra locali nel fabbricato, presentata il 28/09/2017 con il n. 2017/29137 di protocollo, rilasciata il 28/09/2017 con il n. 311 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 140 Part. 44 subb. 39-40 (attuali sub. 98-99).

L'immobile è di proprietà della s [REDACTED] ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] io), che ha realizzato i lavori in oggetto

lavori asseverata **N. 188/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO



OSCURATO *** , per lavori di completamento locale sub 40 apertura passaggio tra locali sub 40 e inserimento porta disimpegno locale sub 39, presentata il 16/05/2018 con il n. 2018/13757 di protocollo, rilasciata il 16/05/2018 con il n. 188 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 subb 39-40 (attuali sub 98-99).

L'immobile è di proprietà dell' [REDACTED] a dato in locazione i locali alla società [REDACTED] (tituario), che ha realizzato i lavori in oggetto

Permesso di costruire N. 151/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso di laboratorio artigianale in negozi per attività commerciale del piano terra ed ampliamento con realizzazione di un nuovo piano intermedio al fabbricato preesistente ad uso uffici, presentata il 13/03/2006 con il n. 5283/2006 di protocollo, rilasciata il 12/06/2006 con il n. 151 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIP - Comparto 1 vigente, in forza di delibera Adottato con Dgp n. 249 del 14-10-2014, l'immobile ricade in zona D industriale . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA: art. 31 Zone produttive D, art. 25.2.2 Le Aree Produttive/Commerciali (P2). Il titolo è riferito solamente al intero immobile. V 11: Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. n. 42 del 11.06.09; ex Art. 29 decies – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – Ditta Edil Blok

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti. (normativa di riferimento: Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi sanatoria: €1.000,00
- Costi redazione Cila: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub 37





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 38





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA FERRANTE FERRANTI 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L’immobile in oggetto si trova all’interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita “V11” - Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – [redacted] nucleo originario realizzato nei primi anni ’80 era costituito dal tipico [redacted] striale prefabbricato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservati agli uffici della ditta [redacted] qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l’attività principal [redacted] dimensione e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali ri [redacted] no una nuova destinazione d’uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo ampliamento sul lato ovest costituito da una palazzina autonoma, ma collegata con l’esiste [redacted] ovi uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, quando la [redacted] ta [redacted] zione di fabbricato a est, viene fatto un grosso lavori di ristrutturazione che ha comportato il cambio di destinazione d’uso del laboratorio artigianale in negozi per



attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

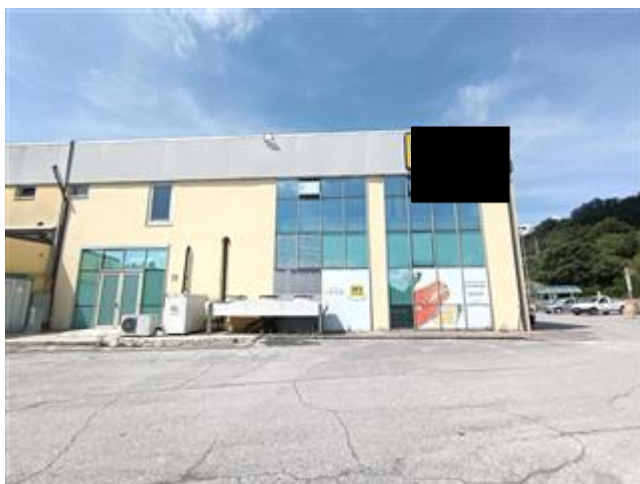
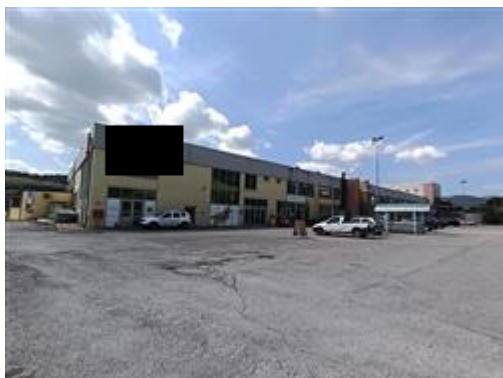
L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

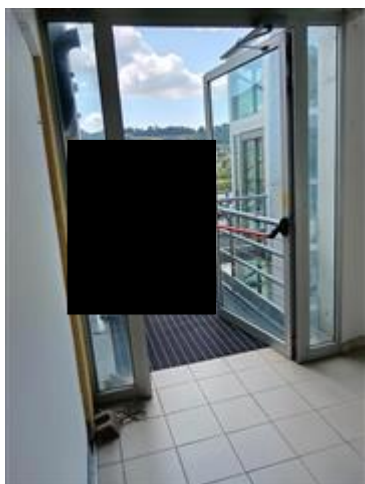
Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 3.07 (controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 73 mq, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 140 part. 44 sub 39
Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 38 e sub 99 della stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

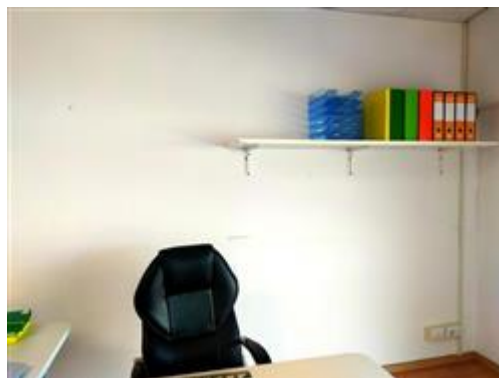
Per quanto riguarda il subalterno 98, oggetto di perizia, è attualmente utilizzato dalla ditta [redacted] che ha un regolare contratto di locazione per il sub 99, comunicante con il [redacted] in oggetto ha una destinazione d'uso ad "ufficio". L'accesso avviene dalla scala principale posta sul fronte principale o dall'ascensore posto sul fronte opposto. Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est. L'immobile è stato suddiviso con tramezzi in cartongesso per ricavare un ufficio ed un corridoio, regolarmente autorizzati. Il subalterno comprende anche dei servizi igienici posti sul lato opposto del corridoio che in parte sono accessibili dal sub 38 e in parte (un bagno ed una antibagno) dal corridoio comune. Il tramezzo che separa il wc accessibile dal corridoio da quello accessibile dal sub 38 non risulta conforme alle planimetrie depositate in comune e in catasto. L'ambiente ad uso ufficio è illuminato dalle ampie vetrate che si affacciano sul lato



est del lotto, su corte privata. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento di proprietà della di [redacted] rl, che lo ha realizzato. Presenta alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal [redacted] per probabili problemi di deterioramento della guaina di impermeabilizzazione. Anche sui muri sono presenti tracce di umidità. Il soffitto è controsoffittato con pannelli quadrati in fibra minerale ed ha un'altezza minima di 2.80 e massima di 3.33. Sono evidenti anche filature sulle pareti, che non comportano criticità strutturali, dovute alla discontinuità tra struttura e tamponamento, probabilmente formatesi dopo il sisma 2016 e mai riparate. Il pavimento è in PVC con finitura finto legno. Le pareti sono intonacate. La parete che si affaccia sul corridoio comune è costituita da vetrate a tutt'altezza. Un muro in cartongesso separa il locale in oggetto dall'ufficio situato nel sub 99. L'apertura che collega i due subalterni non risulta nelle planimetrie autorizzate.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* infissi in alluminio con vetro singolo realizzati in alluminio al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- infissi interni:* infissi in alluminio con vetro singolo e infissi in legno per i servizi igienici realizzati in alluminio-legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- manto di copertura:* realizzato in tetto piano con coibentazione in guaina catramata al di sotto della media ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- pavimentazione interna:* realizzata in pvc finto legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[226.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241028-043047-40229 registrata in data 28/10/2024

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
Uffici	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Località Taccoli - San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.625,00 pari a 725,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: Subito.it - Immobiliare Rinaldelli

Descrizione: Negozio piano terra

Indirizzo: Via Ferrante Ferranti, 4 - San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: sito web: borsino immobiliare.it

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: località Taccoli San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.340,00 pari a 548,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (11/10/2024)

Domanda: Uffici

Valore minimo: 374,00

Valore massimo: 548,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE, basandosi sulla superficie catastale (verificata sul posto con rilievi di riscontro), così come definito dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, attribuendo un valore medio al mq, considerate le pertinenze esterne e lo stato complessivo dello stesso. La superficie catastale delle unità immobiliari è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. Nel nostro caso la superficie lorda dell'immobile è pari a 206 mq. Dall'osservazione dei prezzi indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare ed a seguito del raffronto dei prezzi proposti per la vendita di immobili simili da parte delle agenzie immobiliari (gli annunci immobiliari si riferiscono al negozio situato sullo stesso edificio di quello in oggetto), tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova e della sua posizione all'interno dell'edificio, della zona di ubicazione e di tutte le caratteristiche dello stesso, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame, successivamente rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico. Facendo una media aritmetica dei valori a disposizione si ottiene: $548,00€ + 725,00€ + 750,00€ = 2023,00€ / 3 = 674,33€ / \text{mq}$. Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia uguale alla media della zona "Taccoli", equiparando la ludoteca ad un ufficio e considerando il valore più alto. Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori per uffici in stato conservativo normale, in quanto l'immobile ha bisogno di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria. Considerando lo stato dell'immobile, la presenza di ascensore, la qualità delle finiture, si ritiene di poter dare all'immobile un valore di **660,00 € / mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,00	x	660,00	=	48.180,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.180,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.180,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile a confronto con la documentazione catastale. Il criterio



assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguaglio (DPR 138/98) Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche(Mc), agenzie: Online, osservatori del mercato immobiliare, Agenzia delle entrate - OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: San Severino Marche - siti internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, Borsino Immobiliare

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	ufficio	73,00	0,00	48.180,00	48.180,00
				48.180,00 €	48.180,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 2.409,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.950,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.821,00

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	€. 0,00
--	----------------



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.821,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" - Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – Di [REDACTED] leo originario realizzato nei primi anni '80 era costituito dal tipico [REDACTED] iale prefabbricato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservati agli uffici [REDACTED] che qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l'attività principale [REDACTED] ridimensiona e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali ri [REDACTED] ono una nuova destinazione d'uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo ampliamento sul lato ovest costituito da una palazzina autonoma, ma collegata con l'esistente per ospitare nuovi uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, quando la soci [REDACTED] ista [REDACTED] a porzione di fabbricato a est, viene fatto un grosso lavoro [REDACTED] one che ha comportato il cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale in negozi per attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica , situata all'interno dell'area.

Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 3.07 (controsoffitto).Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 290 mq, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 140 part. 44 sub 40
Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 98

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	290,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.880,00
Data della valutazione:	29/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 08/06/2018, con scadenza il 07/06/2030, registrato il 07/08/2018 a Macerata ai nn. 5412, trascritto il 07/08/2018 a Macerata ai nn. 5412 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200,00 €/anno

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 02/08/2007 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 33436/8680 di repertorio, registrata il 10/08/2007 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 14327/3650, iscritta il 10/08/2007 a Agenzia del territorio ai nn. 14327/3650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 2 anni.



La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 47, subb.37-38-39-40

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2009 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 35745/10177 di repertorio, registrata il 14/01/2009 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 605/66, iscritta il 14/01/2009 a Agenzia del Rerritorio di Macerata ai nn. 605/66, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1050000.

Importo capitale: 525000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-39-40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/05/2014 a firma di Tribunale civile di Ancona ai nn. 1267 di repertorio, registrata il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, iscritta il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 80929.44.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.36-37-38-39-40-41-59-61-76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 3064/2322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-98-99

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2006), con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 82999/28436 di repertorio, registrato il 22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617, trascritto il



22/11/2006 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 20679/12617.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 29/11/1999 fino al 21/11/2006), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. 58380 di repertorio, registrato il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439, trascritto il 30/12/1999 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 16199/10439.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 140 part. 44 subb. 37-38-39-40

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **15243/1981** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone industriale, presentata il 07/10/1981, rilasciata il 12/11/1981 con il n. 15243 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia N. **16108/1985** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per costruzione uffici nel capannone industriale in corso di costruzione, presentata il 12/09/1985 con il n. 16108/1985 di protocollo, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 16108 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **11886/1988** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per piccolo ampliamento del fabbricato, presentata il 10/06/1988 con il n. 1988/11886 di protocollo, rilasciata il 02/08/1988 con il n. 11886 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **7523/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante con piccolo ampliamento del capannone industriale, presentata il 05/06/1989 con il n. 7523/1989 di protocollo, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 7523 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione Edilizia N. **60/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso deposito ed uffici, presentata il 05/10/1994 con il n. 1994/16648 di protocollo, rilasciata il 24/02/1994 con il n. 60 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **7/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione d'uso di parte del locale produttivo per uso commerciale, presentata il 05/01/2000 con il n. 398/2000 di protocollo, rilasciata il 21/01/2000 con il n. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Concessione edilizia N. **280/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciali,



presentata il 25/01/2003 con il n. 1871/2003 di protocollo, rilasciata il 23/09/2003 con il n. 280 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 2007/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 136/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di palazzina uffici e realizzazione parcheggio, presentata il 25/08/2004 con il n. 2004/16847 di protocollo, rilasciata il 07/06/2007 con il n. 136 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina uffici

Permesso di costruire **N. 74/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato ad uso uffici, laboratori e attività commerciali, presentata il 17/02/2005 con il n. 3161/2005 di protocollo, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 75/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 86/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciale, presentata il 02/02/2005 con il n. 2039/2005 di protocollo, rilasciata il 07/04/2005 con il n. 86 di protocollo, agibilità del 22/03/2013 con il n. 20/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 2/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al fabbricato in corso di ristrutturazione ed ampliamento con realizzazione di solaio intermedio, presentata il 27/07/2006 con il n. 14626/2006 di protocollo, rilasciata il 04/01/2007 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Permesso di costruire **N. 137/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla ristrutturazione del fabbricato con realizzazione di piano intermedio destinato ad uffici, presentata il 04/06/2007 con il n. 10173/2007 di protocollo, rilasciata il 11/06/2007 con il n. 137 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

Denuncia inizio attività **N. 182/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori interni di completamento uffici per Attività Direzionale, presentata il 26/07/2008 con il n. 2008/14405 di protocollo, rilasciata il 05/08/2008 con il n. 182 di protocollo, agibilità del 04/07/2009 con il n. 2009/56 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo - direzionale

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 5257/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di divisori interni di locale ad uso uffici, presentata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, rilasciata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, agibilità del 20/11/2013 con il n. 69/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Uffici piano primo

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 311/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento locale ad apertura passaggio tra locali nel fabbricato, presentata il 28/09/2017 con il n. 2017/29137 di protocollo, rilasciata il 28/09/2017 con il n. 311 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 140 Part. 44 subb. 39-40 (attuali sub. 98-99).

L'immobile è di proprietà della s [REDACTED] ha dato in locazione i locali alla società [REDACTED] io), che ha realizzato i lavori in oggetto

[REDACTED] lavori asseverata **N. 188/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO



OSCURATO *** , per lavori di completamento locale sub 40 apertura passaggio tra locali sub 40 e inserimento porta disimpegno locale sub 39, presentata il 16/05/2018 con il n. 2018/13757 di protocollo, rilasciata il 16/05/2018 con il n. 188 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 subb 39-40 (attuali sub 98-99).

L'immobile è di proprietà della [REDACTED] ha dato in locazione i locali alla società Abitarelengo srl (affittuario), che [REDACTED] oggetto

Permesso di costruire N. 151/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso di laboratorio artigianale in negozi per attività commerciale del piano terra ed ampliamento con realizzazione di un nuovo piano intermedio al fabbricato preesistente ad uso uffici, presentata il 13/03/2006 con il n. 5283/2006 di protocollo, rilasciata il 12/06/2006 con il n. 151 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIP - Comparto 1 vigente, in forza di delibera Adottato con Dgp n. 249 del 14-10-2014, l'immobile ricade in zona D industriale . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA: art. 31 Zone produttive D, art. 25.2.2 Le Aree Produttive/Commerciali (P2). Il titolo è riferito solamente al intero immobile. V 11: Variante parziale al PRG approvato [REDACTED].09; ex Art. 29 decies – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata un'apertura che mette in comunicazione il sub. 98 con il sub 99 (normativa di riferimento: Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi sanatoria: €1.000,00
- Costi redazione Cila: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub 37





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA FERRANTE FERRANTI 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SAN SEVERINO MARCHE Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L’immobile in oggetto si trova all’interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita “V11” - Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – Ditta [redacted] nucleo originario realizzato nei primi anni '80 era costituito dal tipico capannone industriale prefabbricato adibito a produzione e deposito. Nel 1995 viene realizzato un primo piccolo ampliamento sul lato est, per integrare la struttura produttiva esistente con la parte amministrativa, riservati agli uffici della ditta [redacted] che qui aveva sede legale e operativa. Nel 2000 l’attività principale [redacted] ensiona e parte del laboratorio artigianale viene frazionato. I locali ris [redacted] ono una nuova destinazione d’uso a negozi, uffici e piccoli laboratori. Nel 2004 viene realizzato un nuovo ampliamento sul lato ovest costituito da una palazzina autonoma, ma collegata con l’esistente per [redacted] uovi uffici a servizio delle attività produttive esistenti. Nel 2006, quando la soci [redacted] ista [redacted] la porzione di fabbricato a est, viene fatto un grosso lavori di ristrutturazione che ha comportato il cambio di destinazione d’uso del laboratorio artigianale in negozi per



attività commerciali al piano terra e contestualmente viene realizzato un piano intermedio all'interno del capannone esistente, costituendo così un piano primo da dedicare ad uffici e attività direzionale. I locali oggetto di pignoramento si trovano in questa porzione di fabbricato, al piano primo. Nel corso degli anni gli immobili hanno subito trasformazioni varie a secondo dell'uso che ne è stato fatto dai vari affittuari susseguiti.

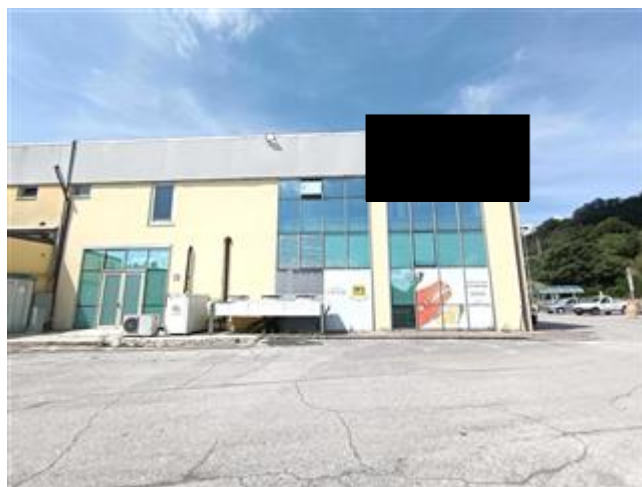
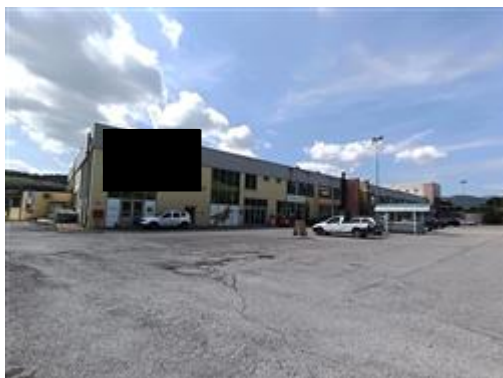
L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica , situata all'interno dell'area.

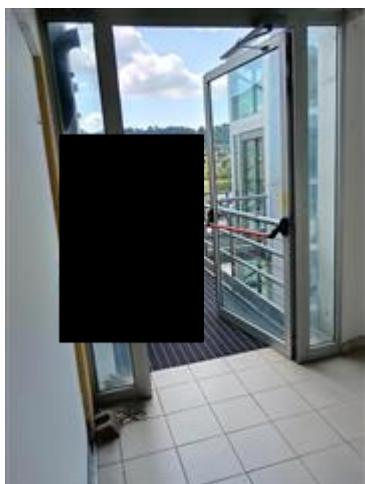
Sulla copertura (lastrico solare) sono presenti alcuni impianti fotovoltaici appartenenti a diverse proprietà che hanno acquisito il diritto di superficie della copertura dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 3.07 (controsoffitto).Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 44 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 290 mq, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 140 part. 44 sub 40
Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 98

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno 99, oggetto di perizia, è attualmente utilizzato dalla [redacted] ha un regolare contratto di locazione. Il locale è comunicante con [redacted] una destinazione d'uso ad "ufficio". L'accesso avviene dalla scala principale posta sul fronte principale o dall'ascensore posto sul fronte opposto. Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est. L'immobile presenta due ambienti principali (uno spazio espositivo ed un ufficio) e un servizio igienico (bagno e antibagno) accessibile ai disabili. L'ambiente è ben illuminato dalle ampie vetrate che si affacciano sul lato sud del lotto, su corte privata. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento di proprietà della di [redacted] che lo ha realizzato a proprie spese. Presenta alcune infiltrazioni d'acqua [redacted] astrico solare per probabili problemi di deterioramento della guaina di impermeabilizzazione. Anche sui muri sono presenti tracce di umidità. Il soffitto è



controsoffittato con pannelli quadrati in fibra minerale ed ha un'altezza minima di 2.30 e massima di 3.38. Il pavimento è in PVC con finitura finto legno. Le pareti sono intonacate. La parete che si affaccia sul corridoio comune è costituita da vetrate a tutt'altezza. Un muro in cartongesso separa il locale in oggetto dall'ufficio situato nel sub 98. L'apertura che collega i due subalterni non risulta nelle planimetrie autorizzate.

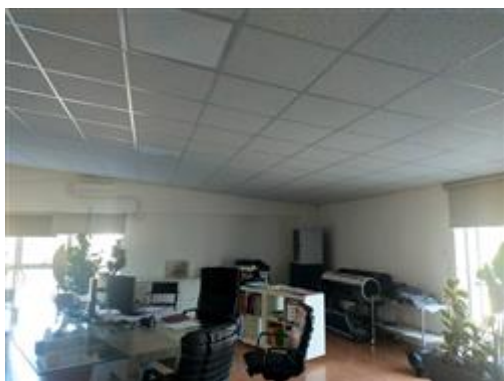
Delle Componenti Edilizie:

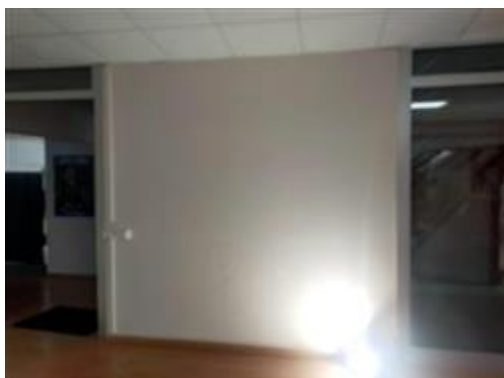
infissi esterni: infissi in alluminio con vetro singolo realizzati in alluminio al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: infissi in alluminio con vetro singolo e infissi in legno per i servizi igienici realizzati in alluminio-legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tetto piano con coibentazione in guaina catramata al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in pvc finto legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[140.34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241028-043047-40233 registrata in data 28/10/2024

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
Uffici	290,00	x	100 %	=	290,00
Totale:	290,00				290,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Località Taccoli - San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.625,00 pari a 725,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: Subito.it - Immobiliare Rinaldelli

Descrizione: Negozio piano terra

Indirizzo: Via Ferrante Ferranti, 4 - San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: sito web: borsino immobiliare.it

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: località Taccoli San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.340,00 pari a 548,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (11/10/2024)

Domanda: Uffici

Valore minimo: 374,00

Valore massimo: 548,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE, basandosi sulla superficie catastale (verificata sul posto con rilievi di riscontro), così come definito dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, attribuendo un valore medio al mq, considerate le pertinenze esterne e lo stato complessivo dello stesso. La superficie catastale delle unità immobiliari è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. Nel nostro caso la superficie lorda dell'immobile è pari a 206 mq. Dall'osservazione dei prezzi indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare ed a seguito del raffronto dei prezzi proposti per la vendita di immobili simili da parte delle agenzie immobiliari (gli annunci immobiliari si riferiscono al negozio situato sullo stesso edificio di quello in oggetto), tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova e della sua posizione all'interno dell'edificio, della zona di ubicazione e di tutte le caratteristiche dello stesso, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame, successivamente rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico. Facendo una media aritmetica dei valori a disposizione si ottiene: $548,00€ + 725,00€ + 750,00€ = 2023,00€ / 3 = 674,33€ / \text{mq}$. Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia uguale alla media della zona "Taccoli", equiparando la ludoteca ad un ufficio e considerando il valore più alto. Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori per uffici in stato conservativo normale, in quanto l'immobile ha bisogno di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria. Considerando lo stato dell'immobile, la presenza di ascensore, la qualità delle finiture, si ritiene di poter dare all'immobile un valore di **660,00 € / mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	290,00	x	660,00	=	191.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 191.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 191.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile a confronto con la documentazione catastale. Il criterio



assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguaglio (DPR 138/98) Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche(Mc), agenzie: Online, osservatori del mercato immobiliare, Agenzia delle entrate - OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: San Severino Marche - siti internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, Borsino Immobiliare

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	ufficio	290,00	0,00	191.400,00	191.400,00
				191.400,00 €	191.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 9.570,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.950,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.880,00

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	€. 0,00
--	----------------



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 178.880,00

data 29/10/2024

il tecnico incaricato
arch. Cristiana Pepa

