

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 316/14 R.G.E.**

**C.T.U.**

**(Stralcio con omissione dati  
sensibili per normativa  
“privacy”)**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2014

## LOTTO 1

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

**A** **deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Locale adibito a deposito sito al piano 2 sottostrada realizzato in struttura portante in c.a. risulta parzialmente completato anche nelle pavimentazioni.

La superficie e gli spazi sono privi di luce naturale e ricavati in parti di completamento dell'accesso quali sottorampa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 160 mq, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: S2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **B** **laboratorio artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **239,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Laboratorio di buona superficie ed altezza pavimenti industriali finiture discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 5.60. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 239 mq, rendita 604,82 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: 2S

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **C** **deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

LOCALE DI DEPOSITO DI MEDIOCRI DIMENSIONI ED ALTEZZA RIVO DI LUCE NATURALE DIRETTA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 92 mq, rendita 133,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: 2S

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **D** **deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Locale di deposito di forma regolare privo di accesso carrabile e di luce diretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2s, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **E**

**deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

LOCALE DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO DI MODESTE DIMENSIONI ED ALTEZZA LIMITATA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 96,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **F** **appartamento** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. L'unità immobiliare sita al piano 2S priva di luce diretta ovvero tramite bocche di lupo destinata ad abitazione priva di accesso autonomo in corso di costruzione. Presenta forti segnali di presenza di umidità data la collocazione realizzata con partizioni in cartongesso è stata realizzata con materiali economici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **G** **deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Unità immobiliare posta al piano 2S destinata a deposito priva di accesso carrabile dall'esterno predisposta per una eventuale remota destinazione ad abitazione comunque priva di luce diretta, areazione da bocche di lupo-locali mediocri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 183,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **H** **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **352,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERRA DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO TELAIO IN C.A. NUDO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**H** **ufficio.**

**I** **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO PRIMO DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO TELAIO IN C.A. NUDO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010. **J**  
**UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO SECONDO DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO  
TELAIO IN C.A. NUDO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **K**  
**UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO COPERTURA LOC** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERZO COPERTURA LOCALI TECNICI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001. **L**  
**tettoia** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà  
TETTOIA IMPIANTO FOTOVOLTAICO STIMATO KWATT 11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: TERRA  
TETTOIA FOTOVOLTAICO NON ACCATASTATA

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.163,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.102.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.102.000,00
Data della valutazione:	17/05/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere nella disponibilità dell'esecutato e/o di società a lui riconducibili.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2009 a firma di notaio cerreto ai nn. 23737/7209 di repertorio, registrata il 21/05/2009 a macerata ai nn. 1696/8035, iscritta il 21/05/2009 a macerata ai nn. 1696/8035, a favore di BANCA DELLE MARCHE Spa, contro SENTILI FABIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 900000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2009 a firma di notaio cerreto ai nn. 23739/7210 di repertorio, registrata il 21/05/2009 a macerata ai nn. 1697/8035, iscritta il 21/05/2009 a macerata ai nn. 1697/8035, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA Spa, contro SENTILI FABIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2009 a firma di notaio cerreto ai nn. 23740/7210 di repertorio, registrata il 21/05/2009 a macerata ai nn. 1698/8035, iscritta il 21/05/2009 a macerata ai nn. 1698/8035, a favore di UGF BANCA Spa, contro SENTILI FABIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2009 a firma di notaio cerreto ai nn. 23925/7325 di repertorio, registrata il 17/06/2009 a macerata ai nn. 2081/9615, iscritta il 17/06/2009 a macerata ai nn. 2081/9615, a favore di BANCA DELLE MARCHE Spa, contro SENTILI FABIO derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE .

Importo ipoteca: 880000.

Importo capitale: 440000.

Durata ipoteca: i

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2009 a firma di notaio cerreto ai nn. 23926/7326 di repertorio, registrata il 17/06/2009 a macerata ai nn. 2082/9615, iscritta il 17/06/2009 a macerata ai nn. 2082/9615, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA Spa, contro SENTILI FABIO derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2009 a firma di notaio cerreto ai nn. 23927/7327 di repertorio, registrata il 17/06/2009 a macerata ai nn. 2083/9615, iscritta il 17/06/2009 a macerata ai nn. 2083/9615, a favore di UGF BANCA Spa, contro SENTILI FABIO derivante da IPOTECA



#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/08/1988), con atto stipulato il 25/08/1988 a firma di NOTAIO ALESSANDRINI ai nn. 6200/8737 di repertorio, registrato il 30/08/1988 a macerata ai nn. 6200/8737, trascritto il 30/08/1988 a macerata ai nn. 6200/8737, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. **26056/4365**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE, presentata il 25/10/1983 con il n. 26056 di protocollo, rilasciata il 31/12/1983 con il n. 26056/4365 di protocollo

RINNOVO CONCESSIONE A COSTRUIRE 26056/4365 N. **19050/4365** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE, presentata il 20/04/1989, rilasciata il 01/06/1989 con il n. 19050 di protocollo

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. **2897/4365** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE ED ANNESSA ABITAZIONE, presentata il 16/02/1991, rilasciata il 30/04/1991 con il n. 2897 di protocollo

SANATORIA PER REALIZZAZIONE PIANO INTERMEDIO N. **2000/1342**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di SANATORIA PER REALIZZAZIONE PIANO INTERMEDIO, presentata il 29/09/2000 con il n. 2000/29463 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000 con il n. 2000/1342/4365 di protocollo, agibilità del 25/10/2001 con il n. 24244 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a SUB1-2-3-4-5-6-7

PERMESSO A COSTRUIRE N. **37051/2003**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE, presentata il 22/11/2003 con il n. 37051 di protocollo, rilasciata il 28/12/2004 con il n. 37051/2003 di protocollo

DIA N. **769/2007** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di LAVORI INSTALLAZIONE PENSILINA FOTOVOLTAICO, presentata il 31/07/2007 con il n. 29612 di protocollo, rilasciata il 03/10/2007

INTEGRAZIONE PROGETTO E PROROGA TERMINI CONESSIONE N. **37051/2004** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di SOPRAELEVAZIONE ED APLIAMENTO FABBRICATO ARTIGIANALE, presentata il 21/01/2008 con il n. 2865 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA TETTOIA FOTOVOLTAICA RISULTA NON ACCATASTATA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCATASTAMENTO

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

Costi di regolarizzazione:

- accatastamento tettoia: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ADEGUAMENTO VOLUMETRIA A STATO DI FATTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA PERMESSO A COSTRUIRE

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

Costi di regolarizzazione:

- EVENTUALI ONERI DI URBANIZZAZIONE SCOMPUTATI DALLA TARIFFA VALORE ATTUALE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4mesi

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **FANIS**

Locale adibito a deposito sito al piano 2 sottostrada realizzato in struttura portante in c.a. risulta parzialmente completato anche nelle pavimentazioni .

La superficie e gli spazi sono privi di luce naturale e ricavati in parti di complementamento dell'accesso quali sottorampa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 160 mq, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: S2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale adibito a deposito sito al piano 2 sottostrada realizzato in struttura portante in c.a. risulta parzialmente completato anche nelle pavimentazioni .

La superficie e gli spazi sono privi di luce naturale e ricavati in parti di completamento dell'accesso quali sottorampa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO	160,00	x	100 %	=	160,00
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>160,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare „Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,00 x 400,00 = 64.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.000,00

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **239,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà PARTE

Laboratorio di buona superficie ed altezza pavimenti industriali finiture discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 5.60. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 239 mq, rendita 604,82 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: 2S

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio di buona superficie ed altezza pavimenti industriali finiture discrete.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO	239,00	x	100 %	=	239,00
<b>Totale:</b>	<b>239,00</b>				<b>239,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica: (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 239,00 x 600,00 = 143.400,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 143.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 143.400,00**

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

**deposito artigianale a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA.**

della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà Espresso

**LOCALE DI DEPOSITO DI MEDIOCRI DIMENSIONI ED ALTEZZA RIVO DI LUCE NATURALE DIRETTA**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 92 mq, rendita 133,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: 2S

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**LOCALE DI DEPOSITO DI MEDIOCRI DIMENSIONI ED ALTEZZA RIVO DI LUCE NATURALE DIRETTA**

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
DEPOSITO	92,00	x	100 %	=	92,00
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>92,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- **Stima Diretta o Sintetica:**(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 450,00 = 41.400,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 41.400,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.400,00

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

**deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Locale di deposito di forma regolare privo di accesso carrabile e di luce diretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2s, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale di deposito di forma regolare privo di accesso carrabile e di luce diretta.

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
DEPOSITO	130,00	x	100 %	=	130,00
<b>Totale:</b>	<b>130,00</b>				<b>130,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica: (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia Territoriale) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 450,00 = 58.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.500,00

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

**deposito artigianale** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

LOCALE DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO DI MODESTE DIMENSIONI ED ALTEZZA LIMITATA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2S, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 96,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOCALE DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO DI MODESTE DIMENSIONI ED ALTEZZA LIMITATA.

### CLASSE ENERGETICA:



[197,102 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 9/2016 registrata in data 14/05/2016

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
DEPOSITO	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>67,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 600,00 = **40.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.200,00**

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO F

**appartamento** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà unita' immobiliare sita al piano 2S priva di luce diretta ovvero tramite bocche di lupo destinatan ad abitazione priva di accesso autonomo in corso di costruzione .Presenta forti segnali di presenza di umidità data la collocazione realizzata con partizioni in carton gesso è stata realizzata con materili economici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

unita' immobiliare sita al piano 2S priva di luce diretta ovvero tramite bocche di lupo destinatan ad abitazione priva di accesso autonomo in corso di costruzione .Presenta forti segnali di presenza di umidità data la collocazione realizzata con partizioni in cartongesso è stata realizzata con materiali economici.

CLASSE ENERGETICA:



[180,337 KWh/m²/anno]  
Certificazione APE N. 8/2016 registrata in data 14/05/2016

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
ABITAZIONE	77,00	x	100 %	=	77,00
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>77,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territoriale) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 700,00 = 53.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 53.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 53.900,00

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO G

deposito artigianale a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di 127,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Unità immobiliare posta al piano 2S destinata a deposito priva di accesso carrabile dall'esterno predisposta per una eventuale remota destinazione ad abitazione comunque priva di luce diretta, areazione da bocche di lupo-locali mediocri

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 183,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta al piano 2S destinata a deposito priva di accesso carrabile dall'esterno predisposta per una eventuale remota destinazione ad abitazione comunque priva di luce

diretta, areazione da bocche di lupo-locali mediocri

CLASSE ENERGETICA:



[151,928 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 10/2016 registrata in data 14/05/2016

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
DEPOSITO	127,00	x	100 %	=	127,00
<b>Totale:</b>	<b>127,00</b>				<b>127,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica: (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 600,00 = **76.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 76.200,00

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO H

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **352,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERRA DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO TELAIO IN C.A. NUDO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERRA DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO TELAIO IN C.A. NUDO

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	352,00	x	100 %	= 352,00
<b>Totale:</b>	<b>352,00</b>			<b>352,00</b>

**ACCESSORI:**

**ufficio.**

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica: (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	352,00	x	500,00	=	<b>176.000,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	500,00	=	<b>0,00</b>
					<b>176.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 176.000,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 176.000,00</b>

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

**UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

DI CUI AL PUNTO I

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO PRIMO DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO  
TELAIO IN C.A. NUDO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO PRIMO DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO  
TELAIO IN C.A. NUDO

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
UNITA' IN CORSO COSTRUZIONE PIANO PRIMO	188,00	x	100 %	=	188,00
<b>Totale:</b>	<b>188,00</b>				<b>188,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente

procedimento estimativo:

- **Stima Diretta o Sintetica:**(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,00 x 500,00 = **94.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.000,00**

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO J

**UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

**UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO SECONDO DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO TELAIO IN C.A. NUDO**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO SECONDO DESTINAZIONE UFFICI REALIZZATO  
TELAIO IN C.A. NUDO

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
UNITA' IN CORSO COSTRUZIONE PIANO 2	430,00	x	100 %	= 430,00
<b>Totale:</b>	<b>430,00</b>			<b>430,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica: (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con

riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 430,00 x 500,00 = 215.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 215.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 215.000,00

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

## UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO COPERTURA LOC

DI CUI AL PUNTO K

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO COPERTURA LOC a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di 300,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERZO COPERTURA LOCALI TECNICI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERZO COPERTURA LOCALI TECNICI

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	
UNITA'	IN	CORSO	300,00	x	100 %	=	300,00
COSTRUZIONE							
<b>Totale:</b>			<b>300,00</b>				<b>300,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- Stima Diretta o Sintetica: (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 100,00 = **30.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

BENI IN MACERATA VIA ARNO 23D, FRAZIONE PIEDIRIPA, QUARTIERE PESCHIERA

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO L

**tettoia** a MACERATA VIA ARNO 23D, frazione PIEDIRIPA, quartiere PESCHIERA, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà  
**TETTOIA IMPIANTO FOTOVOLTAICO STIMATO KWATT 11**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 130 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARNO 23D, piano: TERRA  
**TETTOIA FOTOVOLTAICO NON ACCATASTATA**

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**TETTOIA IMPIANTO FOTOVOLTAICO STIMATO KWATT 11**

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
IMNPIANTO FOTOVOLTAICO	1,00	x	100 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>1,00</b>				<b>1,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

**VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **110.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

- **Stima Diretta o Sintetica:**(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA

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

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	160,00	0,00	64.000,00	64.000,00
B	laboratorio artigianale	239,00	0,00	143.400,00	143.400,00
C	deposito artigianale	92,00	0,00	41.400,00	41.400,00
D	deposito artigianale	130,00	0,00	58.500,00	58.500,00
E	deposito artigianale	67,00	0,00	40.200,00	40.200,00

F	appartamento	77,00	0,00	53.900,00	53.900,00
G	deposito artigianale	127,00	0,00	76.200,00	76.200,00
H	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	352,00	0,00	176.000,00	176.000,00
I	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	188,00	0,00	94.000,00	94.000,00
J	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	430,00	0,00	215.000,00	215.000,00
K	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO COPERTURA LOC	300,00	0,00	30.000,00	30.000,00
L	tettoia	1,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				<b>1.102.600,00 €</b>	<b>1.102.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il Complesso immobiliare artigianale parzialmente completato ed agibile solo in parte si propone per natura stato dell'opera in unico lotto di vendita al fine di consentire un unitario intervento di completamento dell'opera ad oggi realizzata sotto al 40%.

Il Complesso immobiliare ha caratteristiche precipue artigianali con allestimento finalizzato ad attività specifiche non diversamente riconvertibili se non con radicali trasformazioni che impongono per la valorizzazione massima dello stesso l'intervento di un solo soggetto attore.

inoltre nelle aree comuni insiste una imponente tettoia fotovoltaica che condiziona e limita all'ambito produttivo il pieno e libero godimento/utilizzo della proprietà nel suo insieme.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.102.000,00**

**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: **€ 1.102.000,00**