

STEFANO SERAFINI

via Mazenta, 14

62100 - MACERATA (MC)

Codice fiscale: [REDACTED]

Telefono: 3394335627- Fax: 073330310

e-mail: stefano76.s@libero.it

PEC: stefano.serafini@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

Fallimento n. 5/2006

Debitore [REDACTED]

Giudice: Dott. Pannaggi Enrico



Macerata, 7 novembre 2022



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	3
3.3 SOPRALLUOGHI	3
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	3
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	3
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	3
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	5
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	5
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	6
4. ALLEGATI	6



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 26 luglio 2022, il sottoscritto **Geometra STEFANO SERAFINI**, con studio in Macerata (MC), via Roma n. 356, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1012, assicurato con la compagnia [REDACTED] a seguito di nomina accettata in data [REDACTED] attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Potenza Picena (MC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

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

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

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

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

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



3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Fabbricato industriale sito in Comune di Potenza Picena (MC), Via Martiri di Via Fani n. 1, piano T-1, censito al foglio 24, particella 131 sub. 3, cat. D/1, rendita € 7.872,00.

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

Descrizione dell'immobile e confini: Il lotto di terreno dove si eleva il complesso in esame è compreso nella Zona Produttiva di Potenza Picena.

Ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest, superficie catastale di mq. 12.430 (inclusa l'area di sedime del fabbricato) ed è delimitato sul lato Nord ed Ovest dal tracciato della strada di via Martiri di Via Fani (vedi foto n° 1-2-3-4-5-6-7 dell'allegato D).

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

Il complesso artigianale è costituito da più corpi di fabbrica, il corpo principale al cui interno si svolgeva l'attività dell'insediamento, la palazzina uffici/magazzino ed un tunnel ricavato a ridosso della parete Ovest. Inoltre risultano realizzate una cabina adibita a centrale Enel e una centrale termica.

Il corpo principale adibito a laboratorio e magazzini ha superficie coperta di mq. 2.095 circa e altezza variabile da m. 2.95 a m. 4.30 circa, è una costruzione ad unica elevazione salvo per una porzione, in parte adiacente alla palazzina uffici, che è dotata di solaio intermedio tipo SAP. La restante parte è realizzata con struttura portante in ferro e chiusure laterali in muratura rivestite in lastre di lamiera, copertura a doppia pendenza. Le bucatore esterne recano installati infissi di porta costituiti da intelaiatura di metallo ed ante in lamiera. La pavimentazione interna è del tipo industriale in calcestruzzo cementizio.

La palazzina uffici/magazzino ha superficie coperta di mq. 505 circa ed altezza interna di m. 3.00 circa, si eleva per due piani fuori terra ed ha struttura portante verticale e orizzontale in c.a. realizzate in opera, solai del tipo SAP, copertura piana, tamponatura perimetrale con muratura rivestita in lastre di lamiera.

Lungo la parete Ovest del corpo principale è stato ricavato un tunnel adibito a deposito che ha superficie coperta di mq. 340 circa ed altezza interna di m. 2.70 circa.

All'esterno del corpo principale sono posti n° 3 corpi accessori e precisamente:

- la cabina elettrica, che è una costruzione ad una sola elevazione della superficie coperta di mq. 17 circa;
- la centrale termica, che è una costruzione ad una sola elevazione della superficie coperta di mq. 16 circa;
- il locale adibito a spogliatoi, che è una costruzione ad una sola elevazione della superficie coperta di mq. 98 circa.

La corte pertinenziale del complesso è interamente sistemata a verde salvo alcune porzioni pavimentate con stabilizzato di ghiaia (strada di accesso per raggiunge le aperture carrabili e pedonali).

E' dotata di recinzione realizzata con muro in c.a. rifinito a faccia vista e inferriata metallica. Su di essa si apre un unico accesso carrabile munito di cancello in ferro zincato del tipo scorrevole ad azionamento elettrico.

Il lotto di terreno con sovrastante il complesso artigianale confina, salvo altri, con:

- lato Ovest e Nord con il tracciato della strada denominata via Martiri di via Fani;
- lato Est con le particelle 142, 164 proprietà [REDACTED]
- lato Sud con la particella 174 proprietà [REDACTED]

Stato di conservazione e manutenzione: Le attuali condizioni del complesso artigianale oggetto di stima sono pessime poiche risulta inutilizzato da anni e si evidenziano:

- vistose macchie di umidità di risalita lungo il perimetro del piano terra a contatto con il terreno;
- danni dovuti da copiose infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalle coperture;
- porzioni di vetrate danneggiate;
- porzioni di controsoffitto danneggiato.

Impianti tecnologici: Porzioni di Impianto di riscaldamento e di impianto elettrico rimosse.

Finiture: Lo spazio interno del corpo principale (vedi foto n° 8-9-10-11-12-19-20-21-22-23-24 dell'allegato D) è suddiviso in laboratorio, uffici e spogliatoio., rifiniti con pareti intonacate al civile e tinteggiate, controsoffitto



amovibile, pavimenti in cemento e ceramica nella piccola porzione adibita ad uffici.

Lo spazio interno della palazzina uffici è suddiviso:

- il piano terra è adibito in ingresso, uffici e bagni (vedi foto n° 25-26-27-28-29-30-31-32 dell'allegato D);
- il piano primo è adibito in uffici, bagni e sala di esposizione (vedi foto n° 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44 dell'allegato D);.

Gli uffici sono rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti amovibili, pavimenti in ceramica, infissi di finestra in alluminio completi di vetri termici, impianto elettrico ed idrico con tubazioni sottotraccia.

Lo spazio interno del tunnel adibito a deposito (vedi foto n° 13-14-15-16-17-18 dell'allegato D) risulta rifinito in con pareti e soffitti intonacati al grezzo, pavimenti in cemento e ceramica.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 2.095,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 928,95 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 769.100,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 26 ottobre 2022.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero
Inutilizzato da anni.

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Nessuna formalità, vincolo o onere.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da Stefano Serafini in data 12 novembre 2022, EPgl,nren di 120,54 kWh/m² e classe energetica G (allegato C.1)
- Lotto1 - Stato Attuale (allegato D.1)

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

SITUAZIONE EDILIZIA

- Autorizzazione Edilizia n. 2206 n. 4483 del 4 luglio 1974, intestatario [REDACTED] Costruire un complesso artigianale (allegato A.1)
- Autorizzazione Edilizia varinate n. 2206 n. 4483/7854 del 6 novembre 1974, intestatario [REDACTED]
[REDACTED] Modificare il progetto di costruzione di un complesso artigianale. (allegato A.2)
- Autorizzazione Edilizia n. 2206 n. 3804/75 del 22 agosto 1975, intestatari [REDACTED] costruire



la recinzione del calazaturificio. (allegato A.3)

- Certificato di agibilità n. 2206 del 18 giugno 1976, intestatario [REDACTED] allegato A.4)
- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3077 del 2 aprile 1987, intestatario [REDACTED] umento superficie industriale. (allegato A.5)
- Stralcio Piano Regolatore Generale (allegato A.6)

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso artigianale ricade in:

zona D3, zone produttiva miste a residenza di completamento, art. 20 delle N.T.A.;

zona E, zone agricola di salvaguardia el vigente, art. 28 delle N.T.A..

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- estratto mappa (allegato B.1)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato B.2)

Planimetrie:

- Nuova planimetria (allegato B.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Vedi conformità urbanistica.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova regolarizzazione - Diversa distribuzione interna : € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova regolarizzazione - Definizione e chiusura domanda di sanatoria.: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Si precisa che la domanda in Sanatoria prot. 3077 del 02/04/1978 non risulta terminata poiché carente di documentazione (vedi copia allegata "Richiesta documentazione integrativa ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85" inviata con raccomandata A del 17/06/1997).

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Porzioni di impianto elettrico e termico risultano rimosse.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava intestato a [REDACTED] con sede in Potenza Picena.

- per la quota pari a 1000/1000 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Macerata in data 25 gennaio 1984, repertorio 78380, registrato a Macerata in data 20 gennaio 1990 al n. 1005, vol. . I diritti spettanti a [REDACTED] con sede in Potenza Picena sono pervenuti a [REDACTED] sede in Potenza Picena, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 24 p.lla 131 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 131 sub. 3)

- per la quota pari a 1000/1000 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Macerata in data 23 gennaio 2004, repertorio 74539, raccolta 24204 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 gennaio 2004 al n. 838. I diritti spettanti a [REDACTED] con sede in Potenza Picena sono pervenuti a [REDACTED] on sede in Ancona, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 24 p.lla 131 sub 3.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite fusione di società per incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] i Milano in data 16 maggio 2022, repertorio 7526, raccolta 5314 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 14 giugno 2022 al n. 6830. La ditta attuale risulta essere [REDACTED] sede in Torino, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 24 p.lla 131 sub 3.

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: POTENZA PICENA (MC)
Indirizzo: Via Martiri di Via Fani n. 1
Dati catastali: Fg. 24, num. 131, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Laboratorio piano terra	2.095,00	100%	2.095,00
Uffici piano terra e piano primo	505,00	105%	530,25
Locali tecnici	340,00	30%	102,00
Centrale termica	16,00	30%	4,80
Cabina elettrica	17,00	30%	5,10
Corte esclusiva	9.560,00	3%	286,80
Superficie commerciale totale, m ²			3.023,95

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Strade	1,05
FINITURA - Mediocre	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Porzioni di impianto di riscaldamento rimosse	0,95
IMPIANTO ELETTRICO - Porzioni di impianto elettrico rimosse	0,95
Coefficiente globale	0,64

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 300,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 500,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 400,00



VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 495.936,00
Valore medio di mercato:	€ 774.131,20 = € 400,00 x 0,64 x m ² 3.023,95
Valore stimato:	€ 774.131,20 = € 400,00 x 0,64 x m ² 3.023,95
Valore stimato arrotondato:	€ 774.100,00

VALORE STIMATO € 774.100,00
(euro settecentosettantaquattromilacento/00)



3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla zona in oggetto di Potenza Picena (MC), lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Si precisa che: la valutazione degli immobili è riferita al loro stato attuale.

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità: € 5.000,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 769.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 769.100,00

4. ALLEGATI



- A.1** - Autorizzazione Edilizia n. 2206 n. 4483 del 4 luglio 1974
- A.2** - Autorizzazione Edilizia varinate n. 2206 n. 4483/7854 del 6 novembre 1974
- A.3** - Autorizzazione Edilizia n. 2206 n. 3804/75 del 22 agosto 1975
- A.4** - Certificato di agibilità n. 2206 del 18 giugno 1976
- A.5** - Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3077 del 2 aprile 1987
- A.6** - Stralcio Piano Regolatore Generale
- B.1** - estratto mappa
- B.2** - Nuova visura catastale
- B.3** - Nuova planimetria
- C.1** - Prestazione Energetica, redatto da Stefano Serafini in data 12 novembre 2022
- D.1** - Lotto1 - Stato Attuale
- E.1** - Prospetto est
- E.2** - Prospetto est
- E.3** - Prospetto nord
- E.4** - Prospetto nord
- E.5** - Prospetto ovest
- E.6** - Prospetto ovest
- E.7** - Prospetto sud
- E.8** - Piano Terra - laboratorio
- E.9** - Piano Terra - laboratorio
- E.10** - Piano Terra - laboratorio (porzioni di vetrate e controsoffitto danneggiati)
- E.11** - Piano Terra - laboratorio (porzioni di controsoffitto danneggiato)
- E.12** - Piano Terra - laboratorio (vistose macchie di umidità di risalita ed infiltrazioni di acque meteoriche)
- E.13** - Piano Terra - deposito (vistose macchie di umidità di risalita)
- E.14** - Piano Terra - deposito (vistose macchie di umidità di risalita)
- E.15** - Piano Terra - deposito (vistose macchie di umidità di risalita)
- E.16** - Piano Terra - deposito (vistose macchie di umidità di risalita)
- E.17** - Piano Terra - deposito (vistose macchie di umidità di risalita)
- E.18** - Piano Terra - centrale elettrica
- E.19** - Piano Terra - disimpegno spogliati
- E.20** - Piano Terra - spogliati
- E.21** - Piano Terra - spogliati
- E.22** - Piano Terra - magazzino
- E.23** - Piano Terra - magazzino
- E.24** - Piano Terra - magazzino
- E.25** - Piano Terra - uffici (porzioni di vetrate e controsoffitto danneggiati)
- E.26** - Piano Terra - uffici (porzioni di vetrate e controsoffitto danneggiati)
- E.27** - Piano Terra - uffici (porzioni di vetrate e controsoffitto danneggiati)
- E.28** - Piano Terra - ingresso
- E.29** - Piano Terra - uffici
- E.30** - Piano Terra - uffici
- E.31** - Piano Terra - wc (danneggiato)
- E.32** - Scala di collegamento dal piano terra al piano primo (porzioni di controsoffitto danneggiato)
- E.33** - Scala di collegamento dal piano terra al piano primo (porzioni di controsoffitto danneggiato)
- E.34** - Piano Primo - disimpegno (porzioni di controsoffitto danneggiato e porzioni d'impianto elettrico rimosso)
- E.35** - Piano Primo - disimpegno (copiose infiltrazioni di acque meteoriche)
- E.36** - Piano Primo - ufficio
- E.37** - Piano Primo - wc (danneggiato)
- E.38** - Piano Primo - wc (danneggiato)
- E.39** - Piano Primo - ufficio
- E.40** - Piano Primo - ufficio
- E.41** - Piano Primo - ufficio
- E.42** - Piano Primo - ufficio (copiose infiltrazioni di acque meteoriche)
- E.43** - Piano Primo - esposizione
- E.44** - Piano Primo - esposizione

