



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

202/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE:

avv. Silvia Antinori

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Cristiana Pepa

CF:PPECST70R50H211A

con studio in RECANATI (MC) Largo Monte Cardosa. 5

telefono: 0712365119

fax: 0717576393

email: pepa.architetto@libero.it

PEC: cristiana.pepa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a APIRO contrada Piaggia 10, frazione contrada Piaggia, della superficie commerciale di **430,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso industriale/artigianale ed è parte di un capannone industriale che si articola in due piani, di cui uno fuori terra e l'altro seminterrato, per assecondare la naturale conformazione del terreno in declivio, circondato da una corte esclusiva. L'edificio ha una pianta quadrata ed è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato. Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia, la struttura poggia sui pali di fondazione, collegati a plinti e cordoli in c.a. Le strutture portanti sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato (della ditta Tinti SICAP), i solai di copertura e di piano sono realizzati in calcestruzzo precompresso con intradosso liscio armati. Le tamponature sono realizzate con pannelli a doppia lastra in calcestruzzo ipervibrato, irrigiditi da armatura metallica, rifiniti esternamente con strato di graniglia colorata. Sono presenti: impianto elettrico, rete fognaria, collegata alla rete pubblica, impianto idro-sanitario. Il piano seminterrato (individuato come lotto 1) è servito da una rampa di accesso carrabile, che s'immerge sulla strada comunale, denominata contrada Piaggia. Esso è costituito da un unico ampio ambiente con altezza di m 5,10, con destinazione d'uso magazzino, nato per lo stoccaggio di prodotti di prima e seconda classe tossicologica e per il deposito di fitofarmaci. La speciale destinazione d'uso ha comportato un'adeguata pendenza al pavimento e impermeabilizzazione, nonché la tinteggiatura delle pareti con pittura idrorepellente. L'altezza interna significativa dà la possibilità di sfruttare appieno la volumetria disponibile per lo stoccaggio di merci o l'installazione di macchinari industriali. Sull'angolo nord dell'edificio sono presenti un servizio igienico e un ufficio con accesso direttamente dall'esterno. Sono presenti superfici finestrate sui due lati fuori terra: prospetto ovest e nord. Una scala in acciaio collega il piano seminterrato con quello superiore. In origine l'edificio consisteva in un'unica unità immobiliare che è stata frazionata nel 2020, dietro presentazione di SCIA prot. 11373 del 29/12/2020, ricavandone due unità immobiliari. Il progetto prevedeva la rimozione della scala e la chiusura della porta di accesso al collegamento verticale, per rendere del tutto autonome le due unità immobiliari. L'accatastamento è conforme al progetto presentato. In realtà non sono state mai eseguite queste trasformazioni, per cui lo stato dei luoghi è rimasto invariato e la scala è rimasta nella sua posizione originale. Per regolarizzare la situazione si suggerisce di rimuovere la scala (facilmente removibile essendo un manufatto di acciaio ancorato alla struttura in cemento armato con piastre e perni in acciaio) e tamponare la porta a piano terra, come da progetto per poter usufruire dei due immobili in maniera indipendente. Il vano principale ha una superficie utile di 337,50 mq. L'ufficio ha superficie di 23,85 mq. Sono presenti anche un bagno (mq. 6,00) con relativo antibagno (mq. 3,30). Dal punto di vista impiantistico, sono presenti impianto elettrico ed idro-sanitario. Non è previsto l'impianto di riscaldamento. Le condizioni generali risultano buone, sebbene possano



essere necessari interventi di manutenzione ordinaria. L'area pertinenziale esterna di circa 1.100,00 mq. consente la movimentazione di mezzi pesanti e offre possibilità di parcheggio per dipendenti e visitatori. La posizione, in zona industriale facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, rende il capannone particolarmente interessante per attività manifatturiere, logistiche o artigianali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 5,10. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 295 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.264,40 Euro, indirizzo catastale: contrada Piaggia, 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 07/01/2021 - Prastica n. MC0000486 in atti dal 08/01/2021 divisione (221.1/2021)

Coerenze: L'immobile ricade entro una corte esclusiva. Al piano superiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	430,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.919,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.919,00
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

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 30/05/2024, con scadenza il 30/05/2030, registrato il 30/05/2024 a Macerata ai nn. 4038 serie 3t, trascritto il 30/05/2024 a Macerata ai nn. 4038 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 10.800,00 € annuo.

Il sig. [REDACTED], intervenuto al sopralluogo in veste di Socio della ditta debitrice, riferisce che 2 degli uffici e un servizio igienico, al piano terra (sub. 2), l'ufficio al piano seminterrato (sub. 1) sono stati concessi in locazione alla ditta "[REDACTED]", da oltre 10 anni, con contratto regolare, di cui però, non ha fornito copia e non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate.

Il contratto di locazione registrato è relativo sia al sub 1 che al sub 2.



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 05/09/2008 a firma di Notaio Sabbatini Stefano - Ancona ai nn. 47276/17585 di repertorio, registrata il 15/09/2008 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 14134/3473, iscritta il 15/09/2008 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 14134/3473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 euro.

Importo capitale: 600.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, foglio 36 particella 155, sub. 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/09/2019 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 2677 di repertorio, registrata il 23/09/2019 a Macerata ai nn. 13368/10013, trascritta il 23/09/2019 a Macerata ai nn. 13368/10013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, Foglio 36 part. 155 sub. 5

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 3043 di repertorio, registrata il 29/10/2024 a Macerata ai nn. 15441/12107, trascritta il 29/10/2024 a Macerata ai nn. 15441/1210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, Fg. 36, part. 155, sub. 5

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:

L'edificio è stato realizzato nel 2001 dalla signora [REDACTED], con concessione edilizia n. 22/99 e successive varianti. L'immobile è stato costruito su un terreno edificabile, distinto al catasto terreni al foglio 25 particella 295 (si allega "denuncia di cambiamento" al catasto terreni), acquistato dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita del 17/02/1999, a rogito del notaio Ginesi Pier Luigi, n. rep. 41451, trascritta in data 23/02/1999 ai nn. 2145/1498. I signori [REDACTED] (proprietario per 2/6), [REDACTED] (proprietaria per 2/6), [REDACTED] (proprietaria per 1/6) vendono le loro quote alla signora [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/09/2008), con atto stipulato il 05/09/2008 a firma di Pubblico ufficiale Sabatini Stefano ai nn. 47275/17584 di repertorio, registrato il 15/09/2008 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 14133/9084, trascritto il 15/09/2008 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 14133/9084.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295, fg. 36 part. 155, sub. 5; catasto terreni fg. 36 part. 186 (ente urbano)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costituzione del 23/05/2001 (dal 23/05/2001 fino al 05/09/2008), con atto stipulato il 23/05/2001 a firma di Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 83205 di repertorio, registrato il 23/05/2001 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 83205, trascritto il 23/05/2001 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 83205.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 22/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio artigianale in località Piaggia, presentata il 12/11/1998 con il n. 7023 di protocollo, rilasciata il 15/03/1999 con il n. 22/99 di protocollo, agibilità del 07/02/2002 con il n. 1/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295

Concessione edilizia - variante **N. 65/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio artigianale in località Piaggia - variante per modifiche interne, presentata il 05/09/2001 con il n. 47/2001 di protocollo, rilasciata il 19/11/2001 con il n. 65/2001 di protocollo, agibilità del 07/02/2002 con il n. 1/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 11373 prat. ed. 165/2020** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di unità immobiliare in 2 nuove, presentata il 29/12/2020 con il n. 0011373 di protocollo, rilasciata il 29/12/2020 con il n. 0011373 di



protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG vigente, adottato con delibera C.C. n. 56 del 28.10.1999, l'immobile ricade in zona Zone D1 - Artigianali esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 30 – Zone D1 - Artigianali esistenti

Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti esistenti a carattere produttivo o ad essi assimilati, di tipo non agricolo.

1. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto.

2. Tipo di intervento

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Ristrutturazione edilizia;

Ampliamenti;

Demolizione con e senza ricostruzione;

Nuova edificazione su lotto libero;

Sistemazioni del suolo.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, come quelli di nuova edificazione, devono seguire le prescrizioni contenute nell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

· IT = 2,70 mc/mq

· ST = SF

· IT = IF

· IC max = 45%

· H MAX = ml. 7;

· DS = 10 m;

· DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;

· DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.

· Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

Commercio all'ingrosso;

Artigianato di servizio;

Artigianato di produzione e industria;

Magazzini;

Depositi a cielo aperto.;

Attrezzature e servizi tecnici urbani;

Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

Pubblici esercizi;

Commercio al dettaglio;

Uffici e studi professionali;

Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

· DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;



- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
- Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Commercio all'ingrosso;
- Artigianato di servizio;
- Artigianato di produzione e industria;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto.;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Pubblici esercizi;
- Commercio al dettaglio;
- Uffici e studi professionali;
- Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

- Il titolo è riferito solamente all'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda l'identificazione catastale essa non è perfettamente corrispondente con quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile pignorato risulta essere, negli atti, quello distinto al catasto fabbricati al foglio 25 particella 295, senza subalterni, piano T-S1, categoria D/7, superficie catastale mq. 954. Dalle visure storiche effettuate (di cui si allega copia) risulta che l'immobile, in seguito a frazionamento avvenuto in data 08/01/2021 (pratica Do.C.Fa. n. MC0000486 - Divisione n. 221.1/2021), è stato soppresso e sono stati costituiti due nuovi subalterni: subalterni 1 (piano S1 - categoria D/7) e subalterno 2 (piano T - categoria D/7). Nella visura catastale attuale non è specificata la consistenza del bene: la normativa infatti specifica che nelle categorie catastali D/7 (Immobili a destinazione speciale- Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) non si accerta la consistenza (vedi l'art. 53 del D.P.R. 1142/49 Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare: "La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8"). Il classamento di un'unità immobiliare a destinazione speciale o particolare comprende soltanto la categoria e la rendita, determinata mediante stima diretta dell'immobile. Tuttavia confrontando le planimetrie catastali prima e dopo il frazionamento si evince la corrispondenza tra le stesse, a conferma che trattasi del medesimo bene, con uguale superficie e stessa consistenza. È stata richiesta all'Agenzia del territorio anche copia dei DOCFA presentanti sia al momento della realizzazione del nuovo immobile, che al frazionamento, per confrontare i dati, che sono pressoché coincidenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una scala interna, in difformità con la SCIA con cui si chiedeva il frazionamento e l'eliminazione di detta scala. (normativa di riferimento: dpr 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della scala in ferro e chiusura porta di



collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

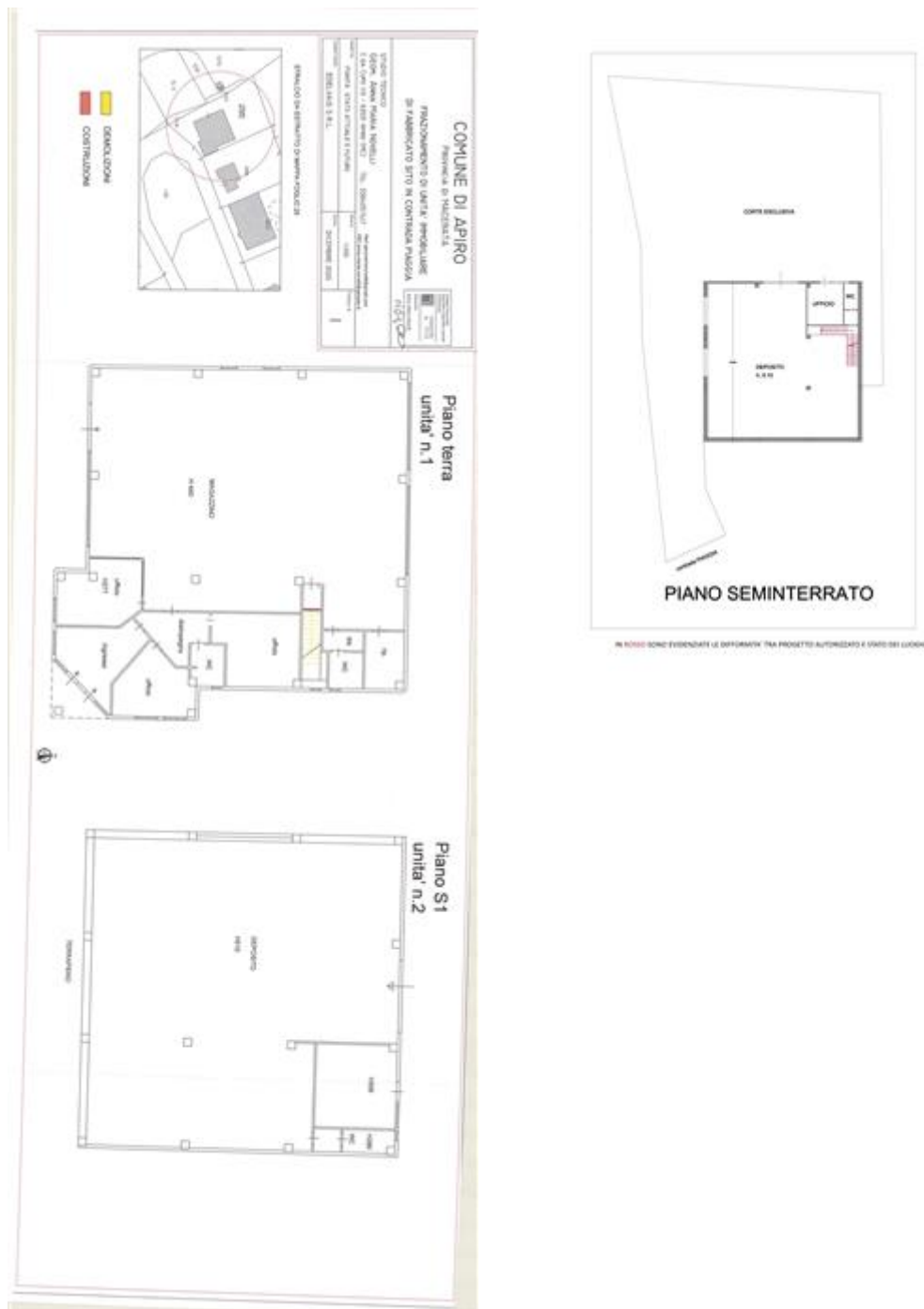
- rimozione scala in ferro e chiusura porta: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295.

La scia con cui si chiedeva il frazionamento, comprendeva anche l'eliminazione della scala in ferro esistente interna, che invece non è stata più rimossa. Il costo per la rimozione della scala e il tamponamento della porta è stato suddiviso tra le due unità immobiliari.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

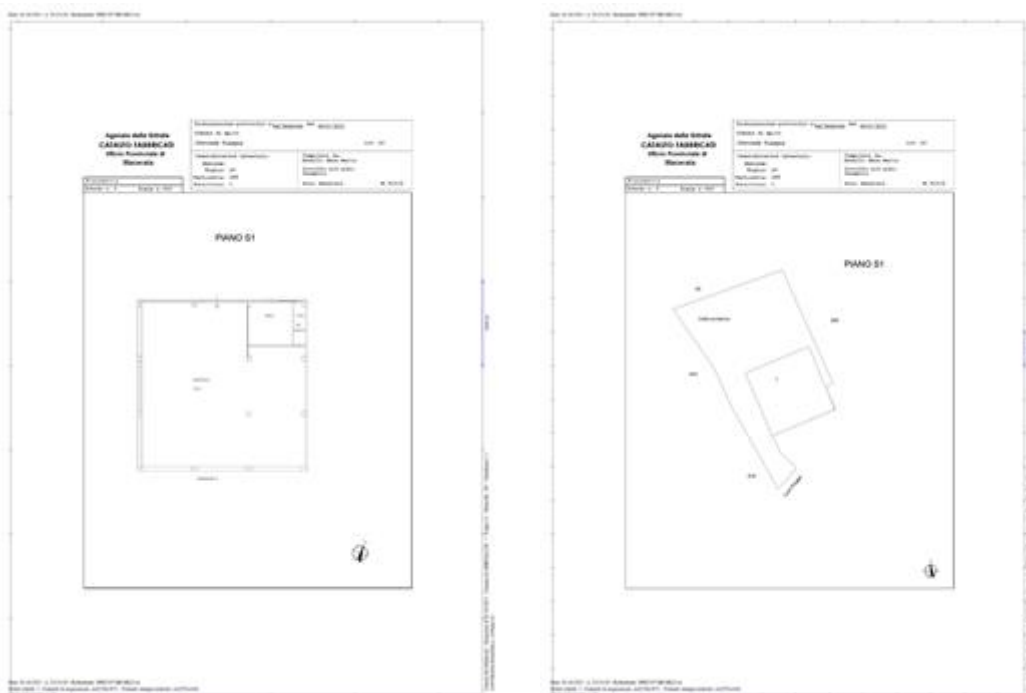
(normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295.

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo permesso presentato, con oggetto il frazionamento dell'immobile. La variazione catastale è coerente con il permesso edilizio. In

realtà la scala in acciaio non è stata mai rimossa e la porta di collegamento tra i piani terra e seminterrato, non è stata mai chiusa. Si ritiene più logico regolarizzare le difformità rimuovendo la scala e tamponando la porta, in modo da poter rendere i due subalterni (sub. 1 e sub. 2) completamente autonomi e vendibili separatamente. Rimossi tali abusi la planimetria catastale risulterebbe conforme.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: UNI 71/29 L. 10/91)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295



BENI IN APIRO CONTRADA PIAGGIA 10, FRAZIONE CONTRADA PIAGGIA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A



capannone industriale a APIRO contrada Piaggia 10, frazione contrada Piaggia, della superficie commerciale di **430,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso industriale/artigianale ed è parte di un capannone industriale che si articola in due piani, di cui uno fuori terra e l'altro seminterrato, per assecondare la naturale conformazione del terreno in declivio, circondato da una corte esclusiva. L'edificio ha una pianta quadrata ed è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato. Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia, la struttura poggia sui pali di fondazione, collegati a plinti e cordoli in c.a. Le strutture portanti sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato (della ditta Tinti SICAP), i solai di copertura e di piano sono realizzati in calcestruzzo precompresso con intradosso liscio armati. Le tamponature sono realizzate con pannelli a doppia lastra in calcestruzzo ipervibrato, irrigiditi da armatura metallica, rifiniti esternamente con strato di graniglia colorata. Sono presenti: impianto elettrico, rete fognaria, collegata alla rete pubblica, impianto idro-sanitario. Il piano seminterrato (individuato come lotto 1) è servito da una rampa di accesso carrabile, che s'immette sulla strada comunale, denominata contrada Piaggia. Esso è costituito da un unico ampio ambiente con altezza di m 5,10, con destinazione d'uso magazzino, nato per lo stoccaggio di prodotti di prima e seconda classe tossicologica e per il deposito di fitofarmaci. La speciale destinazione d'uso ha comportato un'adeguata pendenza al pavimento e impermeabilizzazione, nonché la tinteggiatura delle pareti con pittura idrorepellente. L'altezza interna significativa dà la possibilità di sfruttare appieno la volumetria disponibile per lo stoccaggio di merci o l'installazione di macchinari industriali. Sull'angolo nord dell'edificio sono presenti un servizio igienico e un ufficio con accesso direttamente dall'esterno. Sono presenti superfici finestrate sui due lati fuori terra: prospetto ovest e nord. Una scala in acciaio collega il piano seminterrato con quello superiore. In origine l'edificio consisteva in un'unica unità immobiliare che è stata frazionata nel 2020, dietro presentazione di SCIA prot. 11373 del 29/12/2020, ricavandone due unità immobiliari. Il progetto prevedeva la rimozione della scala e la chiusura della porta di accesso al collegamento verticale, per rendere del tutto autonome le due unità immobiliari. L'accatastamento è conforme al progetto presentato. In realtà non sono state mai eseguite queste trasformazioni, per cui lo stato dei luoghi è rimasto invariato e la scala è rimasta nella sua posizione originale. Per regolarizzare la situazione si suggerisce di rimuovere la scala (facilmente removibile essendo un manufatto di acciaio ancorato alla struttura in cemento armato con piastre e perni in acciaio) e tamponare la porta a piano terra, come da progetto per poter usufruire dei due immobili in maniera indipendente. Il vano principale ha una superficie utile di 337,50 mq. L'ufficio ha superficie di 23,85 mq. Sono presenti anche un bagno (mq. 6,00) con relativo antibagno (mq. 3,30). Dal punto di vista impiantistico, sono presenti impianto elettrico ed idro-sanitario. Non è previsto l'impianto di riscaldamento. Le condizioni generali risultano buone, sebbene possano essere necessari interventi di manutenzione ordinaria. L'area pertinenziale esterna di circa 1.100,00 mq. consente la movimentazione di mezzi pesanti e offre possibilità di parcheggio per dipendenti e visitatori. La posizione, in zona industriale facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, rende il capannone particolarmente interessante per attività manifatturiere, logistiche o artigianali.

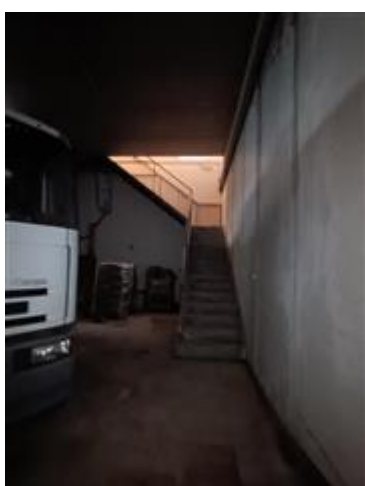
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 5,10. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 295 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.264,40 Euro, indirizzo catastale: contrada Piaggia, 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 07/01/2021 - Prastica n. MC0000486 in atti dal 08/01/2021 divisione (221.1/2021)



Coerenze: L'immobile ricade entro una corte esclusiva. Al piano superiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2020.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
infissi esterni: finestre vetrocamera realizzati in	al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



alluminio
portone di ingresso: portone sezionale realizzato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
in metallo
pavimentazione interna: realizzata in calcestruzzo al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Immobile a destinazione industriale (deposito)	410,00	x	100 %	=	410,00
corte esclusiva	1.026,00	x	2 %	=	20,52
Totale:	1.436,00				430,52



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: 12/12/2025



Fonte di informazione: Agenzia del Territorio - GEOPOI

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: contrada Piaggia, 23

Superfici principali e secondarie: 405

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.438,00 pari a 354,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Cingoli Immobiliare

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Avenale- Grottaccia - Cingoli

Superfici principali e secondarie: 1048

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 237,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare online- Immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Cerrete Colicelli, 23 - Cingoli

Superfici principali e secondarie: 620

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online - Immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: via Cervidone, 14 - Cingoli

Superfici principali e secondarie: 810

Superfici accessorie:

Prezzo: 286.000,00 pari a 353,09 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 12/12/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Contrada Piaggia, 23



Superfici principali e secondarie: 405

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.702,50 pari a 300,50 Euro/mq

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. La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a 410.00 mq a cui si va ad aggiungere la superficie della corte esclusiva, pari a 1026 mq. Considerando che per ottenere la superficie ragguagliata la corte va considerata al 2%, si ottengono altri 20.52 mq, che aggiunti alla superficie principale, diventano 430,52 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 tutti a capannoni industriali situati nel limitrofo comune di Cingoli, in quanto nel territorio di Apiro non sono stati trovati immobili simili in vendita), con analoghe caratteristiche, tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova, dell'anno di costruzione, 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, rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico, applicando una maggiorazione o una riduzione a seconda delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto all'edificio di confronto.

Facendo la media del prezzo rimodulato dei 3 immobili presi come riferimento si ottiene:

237,60 € + 564,52 € + 353,09 € = 1155,12 € / 3 = 385,04 €/mq.

Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia uguale alla media della zona di riferimento, con tipologia "Magazzini". I valori del Borsino immobiliari sono compresa tra 197,00€ e 404,00 €/mq. Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori medi per Magazzini in stato conservativo normale. Tali valori oscillano da un minimo di 270,00€/mq fino ad un massimo di 405,00 €/mq.

Tenuto conto di tutte le quotazioni di cui sopra e le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene di poter dare all'immobile un prezzo pari a 325,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	430,52	x	325,00	=	139.919,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 139.919,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 139.919,00
---	----------------------

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 e 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, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Apiro (Mc), agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	capannone industriale	430,52	0,00	139.919,00	139.919,00
				139.919,00 €	139.919,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile si articola su due piani. Nel 2021 è stato fatto un frazionamento, definendo 2 unità immobiliari distinte: una al piano terra e una al piano seminterrato con la stessa categoria catastale. Il progetto prevedeva anche la demolizione della scala interna di collegamento, che invece è stata lasciata in loco, in difformità con il progetto presentato. Rimuovendo la scala interna i due ambienti sono del tutto autonomi e autosufficienti e vendibili singolarmente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.919,00**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.919,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a APIRO contrada Piaggia 10, frazione contrada Piaggia, della superficie commerciale di **452,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in oggetto si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso industriale/artigianale ed è parte di un capannone industriale che si articola in due piani, di cui uno fuori terra e l'altro seminterrato, per assecondare la naturale conformazione del terreno in declivio, circondato da una corte esclusiva. L'edificio ha una pianta quadrata ed è realizzato con struttura prefabbrica in cemento armato. Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia, la struttura poggia sui pali di fondazione, collegati a plinti e cordoli in c.a. Le strutture portanti sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato (della ditta Tinti SICAP), i solai di copertura e di piano sono realizzati in calcestruzzo precompresso con intradosso liscio armati. Le tamponature sono realizzate con pannelli a doppia lastra in calcestruzzo ipervibrato, irrigiditi da armatura metallica, rifiniti esternamente con strato di graniglia colorata. Sono presenti impianto elettrico, rete fognaria, collegata alla rete pubblica, impianto idro-sanitario. Il piano terra (lotto 2) è costituito da un ampio ambiente con altezza di m 4.43, utilizzato per la vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti alimentari, in particolare pasta e farine di produzione della ditta proprietaria dell'immobile. Annessi al locale di vendita ci sono servizi igienici e ripostiglio e uffici ricavati con pareti attrezzate. Lo spazio vendita ha ingresso autonomo sulla facciata principale. L'ingresso principale dell'immobile è situato sull'angolo sud-est ed è accessibile da un portico. Dal vano di ingresso si ha accesso a due uffici e un secondo servizio igienico. Le finiture di questa parte dell'immobile sono di maggior pregio, a caratterizzare spazi di rappresentanza e non di produzione. Un disimpegno fa da filtro tra uffici e spazi di vendita. Tutti i locali sono ben illuminati da ampie finestre. Una scala in acciaio, posta sul lato nord ovest, collega il piano terra con quello inferiore. In origine l'edificio consisteva in un'unica unità immobiliare che è stata frazionata nel 2020, dietro presentazione di SCIA prot. 11373 del 29/12/2020, ricavandone due unità immobiliari. Il progetto prevedeva la rimozione della scala e la chiusura della porta di accesso al collegamento verticale, per rendere del tutto autonome le due unità immobiliari. L'accatastamento è conforme al progetto presentato. In realtà non sono state mai eseguite queste trasformazioni, per cui lo stato dei luoghi è rimasto invariato e la scala è rimasta nella sua posizione originale. Per regolarizzare la situazione si suggerisce di rimuovere la scala (facilmente removibile essendo un manufatto di acciaio a sé) e tamponare la porta a piano terra, come da progetto per poter usufruire dei due immobili in maniera indipendente. Il vano principale ha una superficie utile di 295,00 mq. La superficie destinata agli uffici è pari a circa 60,00 mq. Sono presenti anche due bagni e un ripostiglio. Dal punto di vista impiantistico, sono presenti impianto elettrico ed idro-sanitario. L'impianto di riscaldamento, previsto con fan coil esclusivamente sugli uffici all'ingresso, non è al momento funzionante. Le condizioni generali risultano in generale buone, tuttavia il sisma del 2016 ha provocato una lesione sulla trave portante che separa il locale vendita



con gli uffici, per cui al momento risulta messo in sicurezza con puntelli provvisori. Non sono stati richiesti contributi pubblici per sanare il danno strutturale post sisma. Sul lato nord, in prossimità del rispostiglio, sono state riscontrate infiltrazioni d'acqua, nel punto di contatto tra la trave in c.a. e il tamponamento della muratura. In generale la struttura necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'area pertinenziale esterna di circa 145,00 mq. offre possibilità di parcheggio per dipendenti e visitatori. La posizione, in zona industriale, facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, rende il capannone particolarmente interessante per attività manifatturiere, logistiche o artigianali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,43. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 295 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.789,74 Euro, indirizzo catastale: contrada Piaggia, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 07/01/2021 - Prastica n. MC0000486 in atti dal 08/01/2021 divisione (221.1/2021)
Coerenze: L'immobile ricade entro una corte esclusiva. Al piano inferiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	452,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.094,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.094,40
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

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 30/05/2024, con scadenza il 30/05/2030, registrato il 30/05/2024 a Macerata ai nn. 4038 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 10.800,00 € annuo.

Il sig. [REDACTED] intervenuto al sopralluogo in veste di Socio della ditta debitrice, riferisce che 2 degli uffici e un servizio igienico, al piano terra (sub. 2), l'ufficio al piano seminterrato (sub. 1) sono stati concessi in locazione alla ditta "[REDACTED]", da oltre 10 anni, con contratto regolare, di cui però, non ha fornito copia e non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate. Il contratto di locazione registrato è relativo sia al sub 1 che al sub 2.



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 05/09/2008 a firma di Notaio Sabbatini Stefano - Ancona ai nn. 47276/17585 di repertorio, registrata il 15/09/2008 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 14134/3473, iscritta il 15/09/2008 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 14134/3473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 euro.

Importo capitale: 600.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, foglio 36 particella 155, sub. 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/09/2019 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 2677 di repertorio, registrata il 23/09/2019 a Macerata ai nn. 13368/10013, trascritta il 23/09/2019 a Macerata ai nn. 13368/10013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, Foglio 36 part. 155 sub. 5

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 3043 di repertorio, registrata il 29/10/2024 a Macerata ai nn. 15441/12107, trascritta il 29/10/2024 a Macerata ai nn. 15441/1210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, Fg. 36, part. 155, sub. 5

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:

L'edificio è stato realizzato nel 2001 dalla signora [REDACTED], con concessione edilizia n. 22/99 e successive varianti. L'immobile è stato costruito su un terreno edificabile, distinto al catasto terreni al foglio 25 particella 295 (si allega "denuncia di cambiamento" al catasto terreni), acquistata dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita del 17/02/1999, a rogito del notaio Ginesi Pier Luigi, n. rep. 41451, trascritta in data 23/02/1999 ai nn. 2145/1498. I signori [REDACTED] (proprietario per 2/6), Silenzi Anna Rosa (proprietaria per 2/6), [REDACTED] (proprietario per 1/6), [REDACTED] (proprietaria per 1/6) vendono le loro quote alla signora [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/09/2008), con atto stipulato il 05/09/2008 a firma di Pubblico ufficiale Sabatini Stefano ai nn. 47275/17584 di repertorio, registrato il 15/09/2008 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 14133/9084, trascritto il 15/09/2008 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 14133/9084.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295, fg. 36 part. 155, sub. 5; catasto terreni fg. 36 part. 186 (ente urbano)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costituzione del 23/05/2001 (dal 23/05/2001 fino al 05/09/2008), con atto stipulato il 23/05/2001 a firma di Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 83205 di repertorio, registrato il 23/05/2001 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 83205, trascritto il 23/05/2001 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 83205.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 22/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio artigianale in località Piaggia, presentata il 12/11/1998 con il n. 7023 di protocollo, rilasciata il 15/03/1999 con il n. 22/99 di protocollo, agibilità del 07/02/2002 con il n. 1/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295

Concessione edilizia - variante **N. 65/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio artigianale in località Piaggia - variante per modifiche interne, presentata il 05/09/2001 con il n. 47/2001 di protocollo, rilasciata il 19/11/2001 con il n. 65/2001 di protocollo, agibilità del 07/02/2002 con il n. 1/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 11373 prat. ed. 165/2020** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di unità immobiliare in 2 nuove, presentata il 29/12/2020 con il n. 0011373 di protocollo, rilasciata il 29/12/2020 con il n. 0011373 di



protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG vigente, adottato con delibera C.C. n. 56 del 28.10.1999, l'immobile ricade in zona Zone D1 - Artigianali esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 30 – Zone D1 - Artigianali esistenti

Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti esistenti a carattere produttivo o ad essi assimilati, di tipo non agricolo.

1. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto.

2. Tipo di intervento

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Ristrutturazione edilizia;

Ampliamenti;

Demolizione con e senza ricostruzione;

Nuova edificazione su lotto libero;

Sistemazioni del suolo.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, come quelli di nuova edificazione, devono seguire le prescrizioni contenute nell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

· IT = 2,70 mc/mq

· ST = SF

· IT = IF

· IC max = 45%

· H MAX = ml. 7;

· DS = 10 m;

· DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;

· DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.

· Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

Commercio all'ingrosso;

Artigianato di servizio;

Artigianato di produzione e industria;

Magazzini;

Depositi a cielo aperto.;

Attrezzature e servizi tecnici urbani;

Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

Pubblici esercizi;

Commercio al dettaglio;

Uffici e studi professionali;

Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

· DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;



- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
- Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Commercio all'ingrosso;
- Artigianato di servizio;
- Artigianato di produzione e industria;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto.;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Pubblici esercizi;
- Commercio al dettaglio;
- Uffici e studi professionali;
- Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

- Il titolo è riferito solamente all'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda l'identificazione catastale essa non è perfettamente corrispondente con quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile pignorato risulta essere, negli atti, quello distinto al catasto fabbricati al foglio 25 particella 295, senza subalterni, piano T-S1, categoria D/7, superficie catastale mq. 954. Dalle visure storiche effettuate (di cui si allega copia) risulta che l'immobile, in seguito a frazionamento avvenuto in data 08/01/2021 (pratica Do.C.Fa. n. MC0000486 - Divisione n. 221.1/2021), è stato soppresso e sono stati costituiti due nuovi subalterni: subalterni 1 (piano S1 - categoria D/7) e subalterno 2 (piano T - categoria D/7). Nella visura catastale attuale non è specificata la consistenza del bene: la normativa infatti specifica che nelle categorie catastali D/7 (Immobili a destinazione speciale- Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) non si accerta la consistenza (vedi l'art. 53 del D.P.R. 1142/49 Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare: "La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8"). Il classamento di un'unità immobiliare a destinazione speciale o particolare comprende soltanto la categoria e la rendita, determinata mediante stima diretta dell'immobile. Tuttavia confrontando le planimetrie catastali prima e dopo il frazionamento si evince la corrispondenza tra le stesse, a conferma che trattasi del medesimo bene, con uguale superficie e stessa consistenza. È stata richiesta all'Agenzia del territorio anche copia dei DOCFA presentanti sia al momento della realizzazione del nuovo immobile, che al frazionamento, per confrontare i dati, che sono pressoché coincidenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una scala interna, in difformità con la SCIA con cui si chiedeva il frazionamento e l'eliminazione di detta scala. (normativa di riferimento: dpr 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della scala in ferro e chiusura porta di



collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

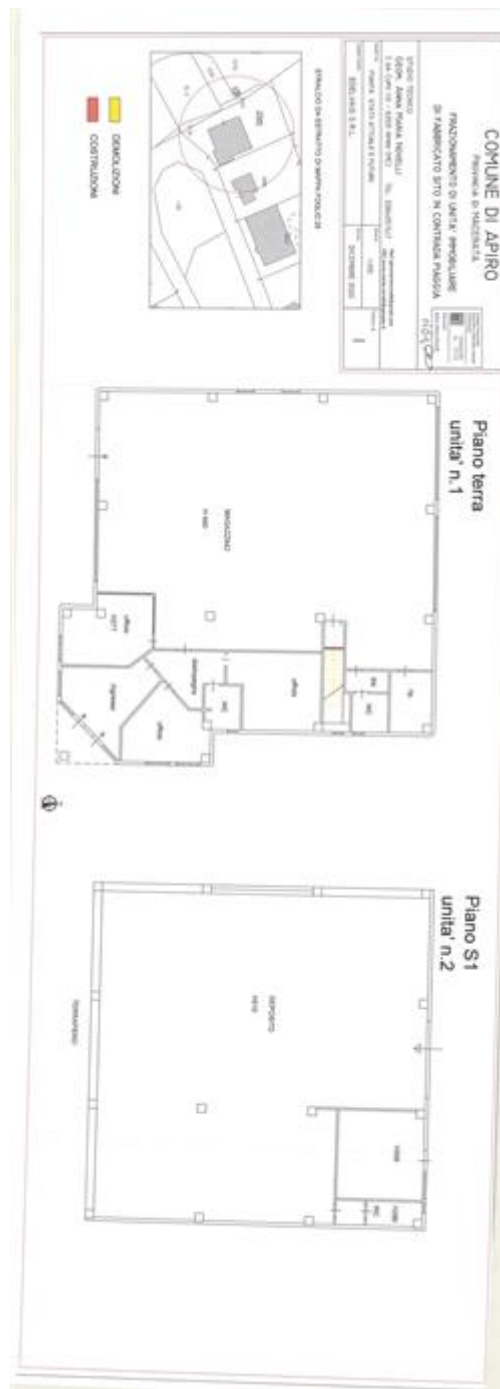
- rimozione scala in ferro e chiusura porta: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295.

La scia con cui si chiedeva il frazionamento, comprendeva anche l'eliminazione della scala in ferro esistente interna, che invece non è stata più rimossa. Il costo per la rimozione della scala e il tamponamento della porta è stato suddiviso tra le due unità immobiliari.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

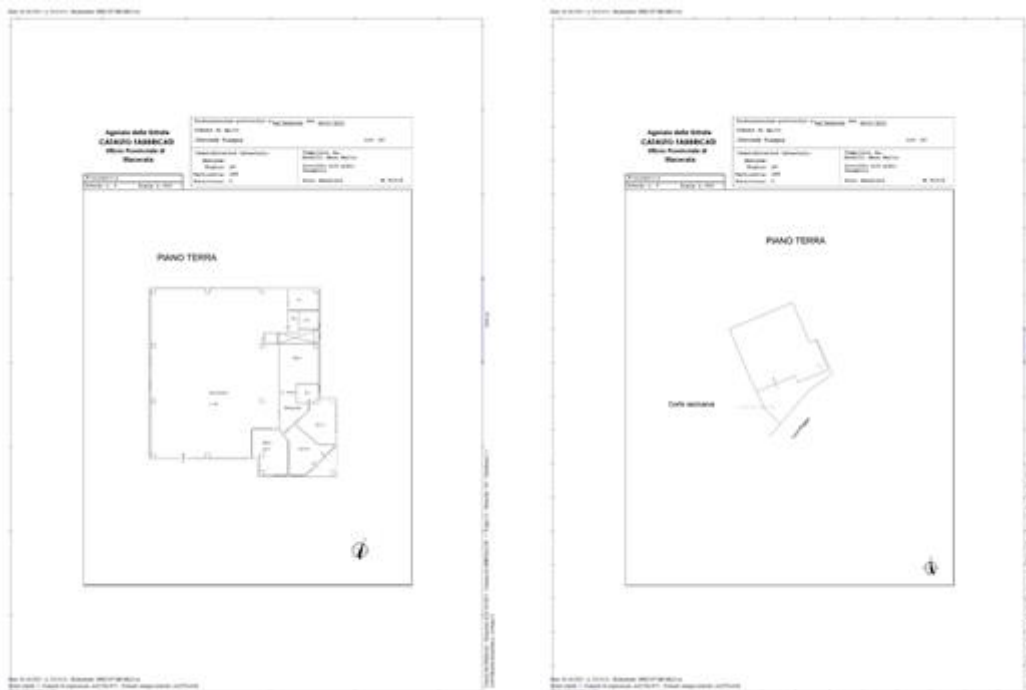
(normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295.

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo permesso presentato, con oggetto il frazionamento dell'immobile. La variazione catastale è coerente con il permesso edilizio. In

realtà la scala in acciaio non è stata mai rimossa e la porta di collegamento tra i piani terra e seminterrato, non è stata mai chiusa. Si ritiene più logico regolarizzare le difformità rimuovendo la scala e tamponando la porta, in modo da poter rendere i due subalterni (sub. 1 e sub. 2) completamente autonomi e vendibili separatamente. Rimossi tali abusi la planimetria catastale risulterebbe conforme.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: UNI 71/29 L. 10/91)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295



BENI IN APIRO CONTRADA PIAGGIA 10, FRAZIONE CONTRADA PIAGGIA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a APIRO contrada Piaggia 10, frazione contrada Piaggia, della superficie commerciale di **452,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso industriale/artigianale ed è parte di un capannone industriale che si articola in due piani, di cui uno fuori terra e l'altro seminterrato, per assecondare la naturale conformazione del terreno in declivio, circondato da una corte esclusiva. L'edificio ha una pianta quadrata ed è realizzato con struttura prefabbrica in cemento armato. Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia, la struttura poggia sui pali di fondazione, collegati a plinti e cordoli in c.a. Le strutture portanti sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato (della ditta Tinti SICAP), i solai di copertura e di piano sono realizzati in calcestruzzo precompresso con intradosso liscio armati. Le tamponature sono realizzate con pannelli a doppia lastra in calcestruzzo ipervibrato, irrigiditi da armatura metallica, rifiniti esternamente con strato di graniglia colorata. Sono presenti impianto elettrico, rete fognaria, collegata alla rete pubblica, impianto idro-sanitario. Il piano terra (lotto 2) è costituito da un ampio ambiente con altezza di m 4.43, utilizzato per la vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti alimentari, in particolare pasta e farine di produzione della ditta proprietaria dell'immobile. Annessi al locale di vendita ci sono servizi igienici e ripostiglio e uffici ricavati con pareti attrezzate. Lo spazio vendita ha ingresso autonomo sulla facciata principale. L'ingresso principale dell'immobile è situato sull'angolo sud-est ed è accessibile da un portico. Dal vano di ingresso si ha accesso a due uffici e un secondo servizio igienico. Le finiture di questa parte dell'immobile sono di maggior pregio, a caratterizzare spazi di rappresentanza e non di produzione. Un disimpegno fa da filtro tra uffici e spazi di vendita. Tutti i locali sono ben illuminati da ampie finestre. Una scala in acciaio, posta sul lato nord ovest, collega il piano terra con quello inferiore. In origine l'edificio consisteva in un'unica unità immobiliare che è stata frazionata nel 2020, dietro presentazione di SCIA prot. 11373 del 29/12/2020, ricavandone due unità immobiliari. Il progetto prevedeva la rimozione della scala e la chiusura della porta di accesso al collegamento verticale, per rendere del tutto autonome le due unità immobiliari. L'accatastamento è conforme al progetto presentato. In realtà non sono state mai eseguite queste trasformazioni, per cui lo stato dei luoghi è rimasto invariato e la scala è rimasta nella sua posizione originale. Per regolarizzare la situazione si suggerisce di rimuovere la scala (facilmente removibile essendo un manufatto di acciaio a sé) e tamponare la porta a piano terra, come da progetto per poter usufruire dei due immobili in maniera indipendente. Il vano principale ha una superficie utile di 295,00 mq. La superficie destinata agli uffici è pari a circa 60,00 mq. Sono presenti anche due bagni e un ripostiglio. Dal punto di vista impiantistico, sono presenti impianto elettrico ed idro-sanitario. L'impianto di riscaldamento, previsto con fan coil esclusivamente sugli uffici all'ingresso, non è al momento funzionante. Le condizioni generali risultano in generale buone, tuttavia il sisma del 2016 ha provocato una lesione sulla trave portante che separa il locale vendita con gli uffici, per cui al momento risulta messo in sicurezza con puntelli provvisori. Non sono stati richiesti contributi pubblici per sanare il danno strutturale post sisma. Sul lato nord, in prossimità del ripostiglio, sono state riscontrate infiltrazioni d'acqua, nel punto di contatto tra la trave in c.a. e il tamponamento della muratura. In generale la struttura necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'area pertinenziale



esterna di circa 145,00 mq. offre possibilità di parcheggio per dipendenti e visitatori. La posizione, in zona industriale, facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, rende il capannone particolarmente interessante per attività manifatturiere, logistiche o artigianali.

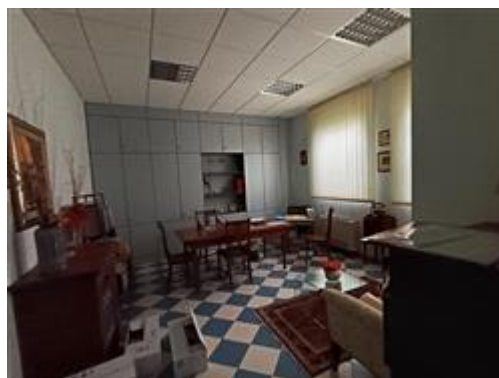
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,43. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 295 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.789,74 Euro, indirizzo catastale: contrada Piaggia, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 07/01/2021 - Pratica n. MC0000486 in atti dal 08/01/2021 divisione (221.1/2021)

Coerenze: L'immobile ricade entro una corte esclusiva. Al piano inferiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2020.



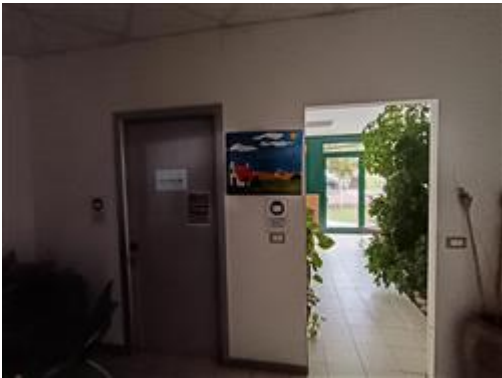


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



[illegible]



CLASSE ENERGETICA:



[248.10 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251216-043002-94715 registrata in data 16/12/2025

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
Immobile a destinazione industriale (negozio e uffici)	450,00	x	100 %	=	450,00
Corte esclusiva	144,00	x	2 %	=	2,88
Totale:	594,00				452,88





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: 12/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio - GEOPOI

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: contrada Piaggia, 23

Superfici principali e secondarie: 453

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.550,00 pari a 350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Cingoli Immobiliare

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Avenale- Grottaccia - Cingoli

Superfici principali e secondarie: 1048



Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 237,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare online- Immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Cerrete Colicelli, 23 - Cingoli

Superfici principali e secondarie: 620

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online - Immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: via Cervidone, 14 - Cingoli

Superfici principali e secondarie: 810

Superfici accessorie:

Prezzo: 286.000,00 pari a 353,09 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 12/12/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Contrada Piaggia, 23

Superfici principali e secondarie: 453

Superfici accessorie:

Prezzo: 136.353,00 pari a 301,00 Euro/mq

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. La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a 450,00 mq a cui si va ad aggiungere la superficie della corte esclusiva, pari a 144 mq. Considerando che per ottenere la superficie ragguagliata la corte va considerata al 2%, si ottengono altri 2,88 mq, che aggiunti alla



superficie principale, diventano 453,00 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 tutti a capannoni industriali situati nel limitrofo comune di Cingoli, in quanto nel territorio di Apiro non sono stati trovati immobili simili in vendita) , con analoghe caratteristiche, tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova, dell'anno di costruzione, 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, rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico, applicando una maggiorazione o una riduzione a seconda delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto all'edificio di confronto.

Facendo la media del prezzo rimodulato dei 3 immobili presi come riferimento si ottiene:

237,60 €+564,52 €+353,09 €=1155,12 €/3= 385.04 €/mq.

Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia uguale alla media della zona di riferimento, con tipologia "Magazzini". I valori del Borsino immobiliari sono compresa tra 197,00€ e 404,00 €/mq. Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori medi per Laboratori in stato conservativo normale. Tali valori oscillano da un minimo di 305,00 €/mq fino ad un massimo di 395,00 €/mq.

Tenuto conto di tutte le quotazioni di cui sopra e le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene di poter dare all'immobile un prezzo pari a 380,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	452,88	x	380,00	=	172.094,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 172.094,40
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 172.094,40
---	----------------------

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 e 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, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Apiro (Mc), agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	capannone industriale	452,88	0,00	172.094,40	172.094,40
				172.094,40 €	172.094,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile si articola su due piani. Nel 2021 è stato fatto un frazionamento, definendo 2 unità immobiliari distinte: una al piano terra e una al piano seminterrato con la stessa categoria catastale. Il progetto prevedeva anche la demolizione della scala interna di collegamento, che invece è stata lasciata in loco, in difformità con il progetto presentato. Rimuovendo la scala interna i due ambienti sono del tutto autonomi e autosufficienti e vendibili singolarmente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.094,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.094,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a APIRO Viale Trieste 10, frazione San Salvatore, della superficie commerciale di **173,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso "Commerciali promiscue" ed è porzione di un capannone in muratura, un tempo di proprietà del Consorzio Agrario di Apiro, adibito per lo stoccaggio di prodotti agricoli, fitofarmaci e materiali legati all'attività consortile.

Il Consorzio Agrario di Apiro è legato alla storia più ampia dei Consorzi Agrari italiani, nati tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento come cooperative per supportare gli agricoltori, spesso ispirati dai primi consorzi emiliani, con l'obiettivo di modernizzare l'agricoltura e fornire servizi come acquisto di sementi, macchinari e assistenza tecnica, come dimostra la nascita del Consorzio Agrario di Ancona (cooperativa più grande e strutturata), fondato nel 1897 da agricoltori locali. Apiro, con la sua forte tradizione agricola, avrà sicuramente partecipato a questo movimento di sviluppo cooperativo, ma i dettagli specifici della sua fondazione richiederebbero ricerche su archivi locali o pubblicazioni specifiche, mentre le fonti attuali evidenziano figure storiche di Apiro legate all'agricoltura e alla politica, come Antonio Fossa nel XIX secolo, che dimostrano l'importanza del settore nel territorio. Generalmente, il complesso era costituito da un edificio principale, spesso situato in posizione strategica vicino al centro urbano o alle vie di comunicazione, per facilitare l'accesso agli agricoltori e la movimentazione delle merci. Questa destinazione storica ha influenzato la progettazione degli spazi interni, pensati per lo stoccaggio, con ambienti ampi e versatili privi di pilastri intermedi. La tipologia dell'immobile in oggetto è quella tipica del Consorzio agricolo, ovvero un capannone con copertura voltata, con altezza elevata (8 metri), ben ventilato e illuminato, originariamente costituito da un unico ampio spazio senza pilastri, poi nel tempo frazionato e suddiviso in più unità immobiliari da vendere a privati. La porzione interessata dalla presente perizia si configura come uno spazio rettangolare di 166 mq, con corte esclusiva sul prospetto principale a est di 53 mq, adibita a parcheggio. Un'ulteriore porzione di corte esclusiva è al piano sottostante, pari a 25,32 mq. L'immobile è realizzato in muratura portante, con ampie finestre alte e copertura in latero cemento a volta spingente, contrastata da una serie di catene. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le pareti intonacate e il pavimento in piastrelle di cemento. Sulla copertura sono evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche. E' presente il solo impianto elettrico. La struttura, tutt'ora utilizzata come deposito, mostra segni evidenti del logorio del tempo e necessita di importanti interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6.25 h media. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 155 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 166 mq, rendita 120,02 Euro, indirizzo catastale: Viale Trieste, 10, piano: 1, intestato a *** DATO



OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999; Variazione toponomastica del 21/05/2002 in atti dal 21/05/2002; Variazione toponomastica del 24/02/2011 in atti dal 24/02/2011

Coerenze: L'immobile ricade entro una corte esclusiva. Al piano inferiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

Variazione del 17/12/1999, pratica n. 28601 in atti dal 17/12/1999 - frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni-deposito-negozi. Variazione del classamento del 01/11/2001. Pratica n. 159910 in atti dal 01/11/2001. Variazione di classamento (n. 2764.1/2001)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,80 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:	€. 43.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.450,00
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

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 30/05/2024, con scadenza il 30/05/2030, registrato il 30/05/2024 a Macerata ai nn. 4037 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 2.400,00 € annuo

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 05/09/2008 a firma di Notaio Sabbatini Stefano - Ancona ai nn. 47276/17585 di repertorio, registrata il 15/09/2008 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 14134/3473, iscritta il 15/09/2008 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 14134/3473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 euro.

Importo capitale: 600.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, foglio 36 particella 155, sub. 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/09/2019 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 2677 di repertorio, registrata il 23/09/2019 a Macerata ai nn. 13368/10013, trascritta il 23/09/2019 a Macerata ai nn. 13368/10013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, Foglio 36 part. 155 sub. 5

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 3043 di repertorio, registrata il 29/10/2024 a Macerata ai nn. 15441/12107, trascritta il 29/10/2024 a Macerata ai nn. 15441/1210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 295, Fg. 36, part. 155, sub. 5

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 Compravendita (dal 05/09/2008), con atto stipulato il 05/09/2008 a firma di Pubblico ufficiale Sabatini Stefano ai nn. 47275/17584 di repertorio, registrato il 15/09/2008 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 14133/9084, trascritto



il 15/09/2008 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 14133/9084.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25, part. 295, fg. 36 part. 155, sub. 5; catasto terreni fg. 36 part. 186 (ente urbano)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 25/02/2000 fino al 05/09/2008), con atto stipulato il 25/02/2000 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi ai nn. 43263 di repertorio, registrato il 02/03/2000 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 2626/1704, trascritto il 02/03/2000 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 2626/1704.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 36, part. 155, sub. 5, fg. 36 part. 186

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 42/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica delle aperture esterne dell'edificio, presentata il 27/05/1993 con il n. 3176 di protocollo, rilasciata il 09/06/1993 con il n. 42/93 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 36, part. 155, sub. 5.

La costruzione è stata realizzata ante 1967, come si evince dalle cartografie storiche e sull'atto di acquisto dell'immobile. Non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG vigente, adottato con delibera C.C. n. 56 del 28.10.1999, l'immobile ricade in zona Zone D3 - Commerciali promiscue. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 – Zone D3 - Commerciali promiscue

Le zone D3 individuano le aree da destinare ad attività commerciali e ad esse assimilate, sia in ampliamento che esistenti.

1. Modo d'intervento

- Intervento edilizio diretto.

2. Tipo di intervento

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamenti;
- Demolizione con e senza ricostruzione;
- Nuova edificazione su lotto libero;
- Sistemazioni del suolo.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie minima d'intervento: 1.500 mq;
- IT = 2,20 mc/mq;
- ST = SF
- IT = IF
- IC max = 50%;
- H MAX = altezza massima: ml 7,5;
- DS = 10 m;



- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
 - DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
 - Parcheggi = secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.
- Fatte salve le norme di cui al punto 3, per le destinazioni d'uso:
- Complessi commerciali;
 - Esposizioni merceologiche.
- si applicano le seguenti norme
- Parcheggi: 1 mq/10 mq ST, salvo maggiori quantità disposte dalla L.R. 26/1999
 - All'interno dell'area di pertinenza 1/3 dell'area dovrà essere sistemato a verde attrezzato.
- Fatte salve le norme di cui al punto 3, per le destinazioni d'uso:
- Pubblici esercizi;
 - Attrezzature ricettive;
 - Attrezzature per lo spettacolo.
- si applicano le seguenti norme
- IC max = indice di copertura massimo: 60%;
 - All'interno dell'area di pertinenza 1/3 dell'area dovrà essere sistemato a verde attrezzato.
- Fatte salve le norme di cui al punto 3, per le destinazioni d'uso:
- Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.
- si applicano le seguenti norme
- IF max = densità fondiaria massima: 0,3 mc/mq;
 - IC max = 30%;
 - H MAX = ml 3.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Commercio al dettaglio;
- Complessi commerciali;

Comune di Apiro

Provincia di Macerata

- Esposizioni merceologiche;
- Uffici e studi professionali.

Destinazione d'uso ammessa: residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, da destinare esclusivamente al personale di servizio e al proprietario.

Sono inoltre ammesse le destinazioni di

- Pubblici esercizi;
- Attrezzature ricettive;
- Attrezzature per lo spettacolo;
- Artigianato di servizio;
- Uffici pubblici;
- Sedi di associazioni;
- Attrezzature militari;
- Parcheggi;
- Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza, non può superare il 60% della SU complessivamente realizzabili nelle zone D3.

5. Tipi edilizi

Classi 1, 2 e 3 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 36 part. 155, sub 5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso degli anni il bene ha subito variazioni toponomastiche: nell'atto di pignoramento l'indirizzo dell'immobile risulta essere via San Salvatore, dal 20/01/2025 è diventato viale Trieste, 10, come si



evincente dalla visura storica allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

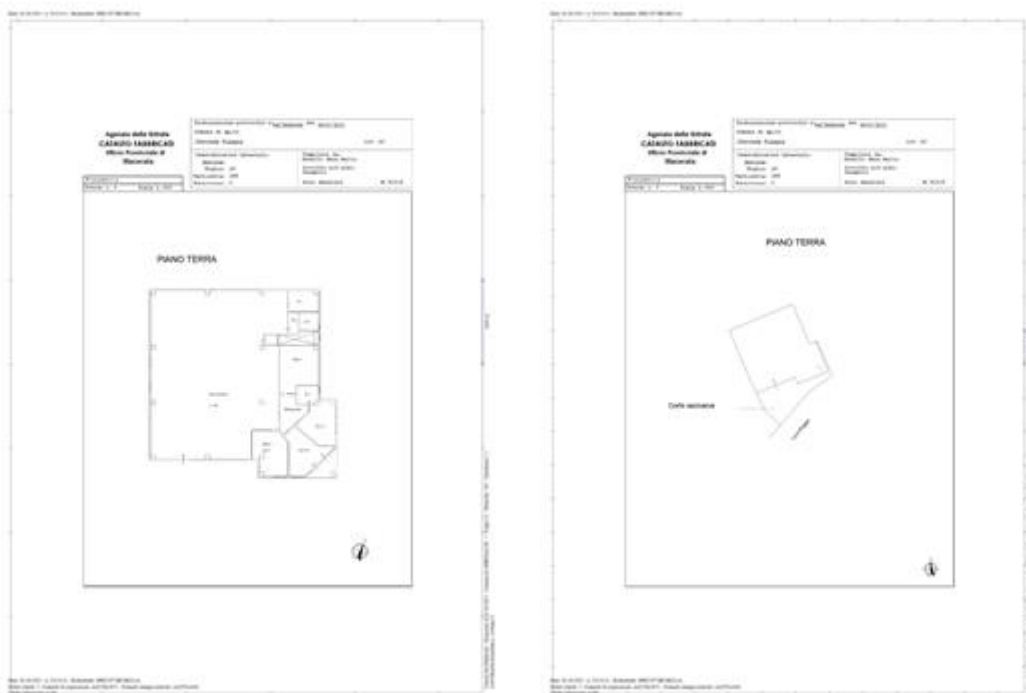
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della scala in ferro e chiusura porta di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 36, part. 155, sub. 5



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 36 part. 155, sub. 5



Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 25 part. 295

tecnico incaricato: arch. Cristiana Pepa
Pagina 47 di 56

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN APIRO VIALE TRIESTE 10, FRAZIONE SAN SALVATORE

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a APIRO Viale Trieste 10, frazione San Salvatore, della superficie commerciale di **173,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso "Commerciali promiscue" ed è porzione di un capannone in muratura, un tempo di proprietà del Consorzio Agrario di Apiro, adibito per lo stoccaggio di prodotti agricoli, fitofarmaci e materiali legati all'attività consortile.

Il Consorzio Agrario di Apiro è legato alla storia più ampia dei Consorzi Agrari italiani, nati tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento come cooperative per supportare gli agricoltori, spesso ispirati dai primi consorzi emiliani, con l'obiettivo di modernizzare l'agricoltura e fornire servizi come acquisto di sementi, macchinari e assistenza tecnica, come dimostra la nascita del Consorzio Agrario di Ancona (cooperativa più grande e strutturata), fondato nel 1897 da agricoltori locali. Apiro, con la sua forte tradizione agricola, avrà sicuramente partecipato a questo movimento di sviluppo cooperativo, ma i dettagli specifici della sua fondazione richiederebbero ricerche su archivi locali o pubblicazioni specifiche, mentre le fonti attuali evidenziano figure storiche di Apiro legate all'agricoltura e alla politica, come Antonio Fossa nel XIX secolo, che dimostrano l'importanza del settore nel territorio. Generalmente, il complesso era costituito da un edificio principale, spesso situato in posizione strategica vicino al centro urbano o alle vie di comunicazione, per facilitare l'accesso agli agricoltori e la movimentazione delle merci. Questa destinazione storica ha influenzato la progettazione degli spazi interni, pensati per lo stoccaggio, con ambienti ampi e versatili privi di pilastri intermedi. La tipologia dell'immobile in oggetto è quella tipica del Consorzio agricolo, ovvero un capannone con copertura voltata, con altezza elevata (8 metri), ben ventilato e illuminato, originariamente costituito da un unico ampio spazio senza pilastri, poi nel tempo frazionato e suddiviso in più unità immobiliari da vendere a privati. La porzione interessata dalla presente perizia si configura come uno spazio rettangolare di 166 mq, con corte esclusiva sul prospetto principale a est di 53 mq, adibita a parcheggio. Un'ulteriore porzione di corte esclusiva è al piano sottostante, pari a 25,32 mq. L'immobile è realizzato in muratura portante, con ampie finestre alte e copertura in latero cemento a volta spingente, contrastata da una serie di catene. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le pareti intonacate e il pavimento in piastrelle di cemento. Sulla copertura sono evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche. E' presente il solo impianto elettrico. La struttura, tutt'ora utilizzata come deposito, mostra segni evidenti del logorio del tempo e necessita di importanti interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6.25 h media. Identificazione catastale:



- foglio 36 particella 155 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 166 mq, rendita 120,02 Euro, indirizzo catastale: Viale Trieste, 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999; Variazione toponomastica del 21/05/2002 in atti dal 21/05/2002; Variazione toponomastica del 24/02/2011 in atti dal 24/02/2011

Coerenze: L'immobile ricade entro una corte esclusiva. Al piano inferiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

Variazione del 17/12/1999, pratica n. 28601 in atti dal 17/12/1999 - frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni-deposito-negozi. Variazione del classamento del 01/11/2001. Pratica n. 159910 in atti dal 01/11/2001. Variazione di classamento (n. 2764.1/2001)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Delle Componenti Edilizie:

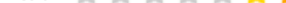
mediocre

mediocre

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

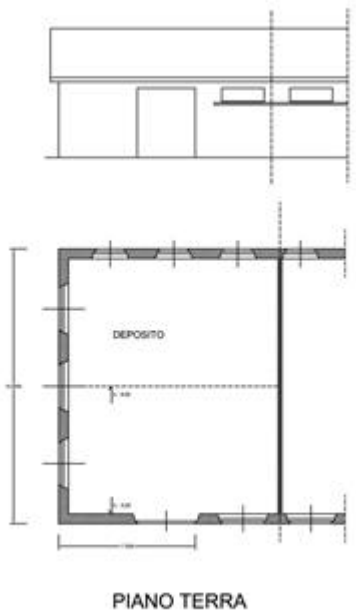
al di sotto della media 



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	166,00	x	100 %	=	166,00
Corte esclusiva	78,00	x	10 %	=	7,80
Totale:	244,00				173,80



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: 12/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia del Territorio - GEOPOI
Descrizione: Magazzini
Indirizzo: contrada Piaggia, 23
Superfici principali e secondarie: 453
Superfici accessorie:
Prezzo: 158.550,00 pari a 350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Cingoli Immobiliare
Descrizione: Capannone industriale
Indirizzo: Avenale- Grottaccia - Cingoli
Superfici principali e secondarie: 1048
Superfici accessorie:
Prezzo: 249.000,00 pari a 237,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/08/2025
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare online- Immobiliare.it
Descrizione: Capannone industriale
Indirizzo: Cerrete Colicelli, 23 - Cingoli
Superfici principali e secondarie: 620
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/12/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare online - Immobiliare.it
Descrizione: Capannone industriale
Indirizzo: via Cervidone, 14 - Cingoli
Superfici principali e secondarie: 810
Superfici accessorie:
Prezzo: 286.000,00 pari a 353,09 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 12/12/2025
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Capannone industriale
Indirizzo: Contrada Piaggia, 23
Superfici principali e secondarie: 453
Superfici accessorie:
Prezzo: 136.353,00 pari a 301,00 Euro/mq

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. La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a 166,00 mq a cui si va ad aggiungere la superficie della corte esclusiva, pari a 78,00 mq. Considerando che per ottenere la superficie ragguagliata la corte va considerata al 10%, si ottengono altri 7,80 mq, che aggiunti alla superficie principale, diventano 173,80 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 tutti a capannoni industriali situati nel limitrofo comune di Cingoli, in quanto nel territorio di Apiro non sono stati trovati immobili simili in vendita), con analoghe caratteristiche, tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova, dell'anno di costruzione, 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, rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico, applicando una maggiorazione o una riduzione a seconda delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto all'edificio di confronto.

Facendo la media del prezzo rimodulato dei 3 immobili presi come riferimento si ottiene:
237,60 € + 564,52 € + 353,09 € = 1155,12 € / 3 = 385,04 € / mq.

Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia uguale alla media della zona di riferimento, con tipologia "Capannoni tipici". I valori del Borsino immobiliari sono compresa tra 173,00 € e 327,00 € / mq. Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori medi per Capannoni tipici in stato conservativo normale. Tali valori oscillano da un minimo di 220,00 € / mq fino ad un massimo di 335,00 € / mq.

Tenuto conto di tutte le quotazioni di cui sopra e le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene di poter dare all'immobile un prezzo pari a 250,00 € / mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	173,80	x	250,00	=	43.450,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.450,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.450,00
---	---------------------

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 e 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, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Apiro (Mc), agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	deposito artigianale	173,80	0,00	43.450,00	43.450,00
				43.450,00 €	43.450,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.450,00**

data 16/12/2025



il tecnico incaricato
arch. Cristiana Pepa

