



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**25/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 27/07/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FABIO EMILIANI**

CF:MLNFBA69R17E783K

con studio in MACERATA (MC) CRIVELLI N. 2

telefono: 0733283020

email: fabio.arck@gmail.com

PEC: fabio.emiliani@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 1 di 30



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2021

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** negozio a POLLENZA via Falcone 13, frazione C.da Palombarette, della superficie commerciale di **1.273,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente due piani fuori terra di cui un piano terra rialzato oltre ad un piano interrato, ad uso attività di commercio di autovetture e uffici (catastalmente commerciale), costruito nell'anno 1992. Si trova in una fascia con destinazione commerciale industriale terziaria in un ambito prevalentemente residenziale, delimitata a nord da via Falcone a sud da via dell'Industria e via Nazionale sp77 a Casette Verdini frazione del Comune di Pollenza provincia di Macerata.

L'immobile al piano terra rialzato, vi si accede da via Falcone mediante accessi carrabili e pedonali da corte esclusiva attraverso corpo scale comune ai tre piani dell'intero edificio, consta di un ampio locale esposizione autovetture diviso in 2 porzioni con accessi indipendenti, locali uffici, bagni e accesso scale comunicanti con il piano primo con uffici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 4,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 740 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.217,48 Euro, indirizzo catastale: via G. Falcone n.13, piano: Terra - Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n. 1135.2/1994)  
Coerenze: confina con l'androne scale B.C.N.C Fg.16 P.lla740 sub2, corte esterna B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

**B** capannone industriale a POLLENZA via Falcone 13, frazione C.da Palombarette, della superficie commerciale di **1.173,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente due piani fuori terra di cui un piano terra rialzato oltre ad un piano interrato, ad uso attività di autofficina e deposito (catastalmente industriale), costruito nell'anno 1992. Si trova in una fascia con destinazione commerciale industriale terziaria in un ambito prevalentemente residenziale, delimitata a nord da via Falcone a sud da via dell'Industria e via Nazionale sp77 a Casette Verdini frazione del Comune di Pollenza provincia di Macerata.

L'immobile al piano interrato, vi si accede da via Falcone mediante accessi carrabili e pedonali da corte esclusiva attraverso rampe carrabili sia anteriore che posteriore e corpo scale comune ai tre piani dell'intero edificio, oltre a scale di sicurezza disposte su tre lati. L'immobile si compone di un ampio locale adibito a riparazioni meccaniche di autoveicoli, disimpegnato da compartimentazione REI verso rampa accesso principale dove in prossimità dell'ingresso vi si trova un locale ufficio e frontalmente un locale deposito ricambi, inoltre in attiguità al corpo scale interno ci sono i locali servizi quali bagni e spogliatoi. Nella corte esterna in aderenza ad est vi è una zona collaudo automezzi coperta da pensilina metallica e da un manufatto adibito ad attrezzature di controllo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 740 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.276,20 Euro, indirizzo catastale: via G. Falcone n.13, piano: Interrato, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n. [REDACTED])

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 2 di 30

1135.2/1994)

Coerenze: confina con l'androne scale B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub2, corte esterna B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub8.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

**C** appartamento a POLLENZA via Falcone 13, frazione C.da Palombarete, della superficie commerciale di **110,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )  
Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente due piani fuori terra di cui un piano terra rialzato oltre ad un piano interrato, ad uso residenziale ammesso dalle NTA del PRG ad uso esclusivo del titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, costruito nell'anno 1992. Si trova in una fascia con destinazione commerciale industriale terziaria in un ambito prevalentemente residenziale, delimitata a nord da via Falcone a sud da via dell'Industria e via Nazionale sp77 a Casette Verdini frazione del Comune di Pollenza provincia di Macerata.

L'immobile al piano primo vi si accede da via Falcone mediante accessi carrabili e pedonali da corte esclusiva attraverso corpo scale comune ai tre piani dell'intero edificio, dal pianerottolo di sbarco al piano primo, si accede agli uffici per attraversare un vano che conduce all'appartamento beneoggetto di stima, composto da cinque vani e da tre accessori diretti, attualmente a regolare l'accesso non vi è nessuna porta in quanto l'immobile risulta allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 348. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 740 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via G. Falcone n13, piano: Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n.1135.2/1994)

Coerenze: confina con ufficio Fg.16 P.lla740 sub3, corte esterna B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **2.557,80 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.648.537,40**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.648.000,00**

Data della valutazione: **27/07/2022**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo rinnovo tacito alla scadenza, stipulato il 02/11/2016, registrato il 10/11/2016 a Macerata ai nn. 3977/3, trascritto il 13/11/2016 a Macerata ai nn. 24789 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di titolo gratuito.

Contratto di comodato uso gratuito tra la [REDACTED] (ora [REDACTED]) in persona del legale rappresentante [REDACTED] (comodante) e la [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] (comodatario). Il contratto riguarda porzione di locale adibito ad attività di commercio di autovetture, sito in Pollenza, via Falcone 13, distinto al catasto fabbricati al fg.46 p.lla740 sub3 esclusivamente per 135 mq. Il contratto si

intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno in assenza di disdetta.

#### 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** attiva, stipulata il 28/06/2004 a firma di notaio paolo chessa ai nn. 184658/19507 di repertorio, iscritta il 01/07/2004 a Macerata ai nn. 10653 R.G. / 2747 R.P., a favore di dell'allora Banca delle Marche s.p.a., contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.200.000.

Importo capitale: 600.000.

Durata ipoteca: 8 anni 6 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2009 a firma di notaio Chessa Paolo ai nn. 205096/25854 di repertorio, iscritta il 14/07/2009 a Macerata ai nn. 11121 R.G. / 2407 R.P., a favore di dell'allora Banca delle Marche s.p.a., contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.200.000.

Importo capitale: 600.000.

Durata ipoteca: 8 anni 6 mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/02/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 129/2011 di repertorio, iscritta il 29/03/2011 a Macerata ai nn. 4569 R.G. / 893 R.P., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.000.

Importo capitale: 16.500

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/02/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 129/2011 di repertorio, iscritta il 29/03/2011 a Macerata ai nn. 4570 R.G. / 894 R.P., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 35.000.

Importo capitale: 19.234,89

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

pignoramento, stipulata il 24/03/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 215/2012 di repertorio, trascritta il 07/05/2012 a Macerata ai nn. 5995 R.G. / 4278 R.P., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 21/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. 86 di repertorio, trascritta il 22/02/2021 a Macerata ai nn. 2486 R.G. / 1933 R.P., a favore di Purple SPV s.r.l., contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

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



tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 4 di 30



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

atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., stipulata il 09/04/2013 a firma di notaio Belogi Giuseppe ai nn. 139335/24509 di repertorio, trascritta il 15/04/2013 a Macerata ai nn. 5546 R.G. / 3797 R.P., a favore di dell'allora Banca delle Marche s.p.a., Monte dei Paschi di Siena s.p.a., Unicredit s.p.a., contro [REDACTED]

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/1991), con atto stipulato il 12/09/1991 a firma di notaio Borri Olivo ai nn. 259843 di repertorio, trascritto il 24/09/1991 a Macerata ai nn. 9998/7263.

Il titolo è riferito solamente a lotto edificabile foglio 46 particella 656 (ora 740)

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/1994), con atto stipulato il 05/07/1994 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. 38475 di repertorio, trascritto il 16/07/1994 a Tolentino ai nn. 7230/5284.

Il titolo è riferito solamente a lotto edificabile foglio 46 particella 719 (ora 740)

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/1996), con atto stipulato il 01/07/1996 a firma di notaio Alessandrini Calisti ai nn. 59935 di repertorio, trascritto il 03/07/1996 a Macerata ai nn. 6652/4592.

Il titolo è riferito solamente a lotto edificabile foglio 46 particella 725 (ora 740)

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **13/92**, intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED], per lavori di costruzione di edificio commerciale a Casette Verdini, presentata il 05/02/1992 con il n. 13 di protocollo, rilasciata il 17/03/1992 con il n. 13/92 di protocollo

Concessione edilizia N. **208/94**, intestata a [REDACTED] di [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED], per lavori di variazioni per modifiche interne e apertura di una finestra, presentata il 23/09/1994 con il n. 208/94 di protocollo, rilasciata il 29/09/1994 con il n. 208/94 di protocollo, agibilità del 28/02/1995 con il n. 2/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **150/98**, intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], per lavori di costruzione di edificio in lotto commerciale destinato a ospitare strumentazione di controllo per collaudo auto, presentata il 07/10/1998 con il n. 150 di protocollo

Concessione edilizia N. **18/99**, intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], per lavori di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 5 di 30



ampliamento dell'ufficio commerciale esistente da destinarsi a collaudo automezzi, presentata il 17/02/1999

Concessione edilizia N. 192/99, intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], per lavori di costruzione di locale da adibire a collaudo auto in variante, presentata il 17/11/1999 con il n. 192 di protocollo, rilasciata il 18/11/1999 con il n. 192/99 di protocollo, agibilità del 22/11/1999

D.I.A. N. 81/05, intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], per lavori di opere interne per la sistemazione degli Uffici ed Esposizione. Adeguamento secondo gli Standard Alfa Romeo, presentata il 14/06/2005 con il n. 81/05 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica è intestata a [REDACTED] di [REDACTED] c.f. [REDACTED] in quanto locatario su mandato del locatore [REDACTED] c.f. [REDACTED], con contratto di affitto di ramo di azienda su porzione di edificio identificato nel piano interrato per intero, quota del piano terra per circa 750 mq., corte esterna e locale collaudo con annessa tettoia.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera c.c. n. 30 del 30/06/2006, l'immobile ricade in zona DC - zone produttive direzionali, terziarie, commerciali, ricettive. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 delle N.T.A. - zone produttive direzionali, terziarie, commerciali, ricettive (DC) [1] Le zone produttive (DC) sono destinate all'insediamento o all'ampliamento di edifici o attrezzature per il commercio, carattere direzionale quali negozi al dettaglio e/o all'ingrosso, ipermercati con relativi depositi, rimesse, edifici per attrezzature di natura ricreativa culturali e sociali, uffici, mostre, ristoranti e per lo spettacolo. È altresì ammessa la realizzazione di spacci aziendali, show room, mostre di prodotti e simili, nel qual caso è consentita la connessa destinazione di tipo produttivo a condizione che risulti di tipo non "molesto" e rispetti integralmente le vigenti norme sull'inquinamento con particolare riferimento a quello acustico. È inoltre ammessa, ai piani superiori, la realizzazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. [2] In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto, a condizione che il progetto preveda il reperimento all'interno del lotto di proprietà della necessaria superficie destinata a soddisfare gli standard a parcheggio ed a verde stabiliti dalla normativa vigente e dalle specifiche disposizioni delle presenti N.T.A. per gli edifici a destinazione commerciale, fatta salva la possibilità di reperimento di tali standard nelle zone circostanti anche su aree non di proprietà purché il tutto venga disciplinato mediante specifico atto pubblico, e uno studio della viabilità di accesso all'insediamento, applicando i seguenti indici: a) Indice di densità fondiaria  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$  b) Altezza massima  $H_{\text{max}} = 12,00 \text{ ml}$  c) Distanza minima dai confini  $D_c = 5,00 \text{ ml}$  d) Distanza minima dalle strade  $D_s = 7,50 \text{ ml}$  e) Distanza minima dai fabbricati  $D_f = 10,00 \text{ ml}$

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione di ambienti interni e aperture di finestre nei prospetti dell'immobile (fg.46 p.lla740 sub3 PT) rispetto agli elaborati tecnici presenti nella pratica edilizia Concessione Edilizia n.13/92 del 17/03/92 e s.m.i. presentata all' U.T.C. del Comune (normativa di riferimento: art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

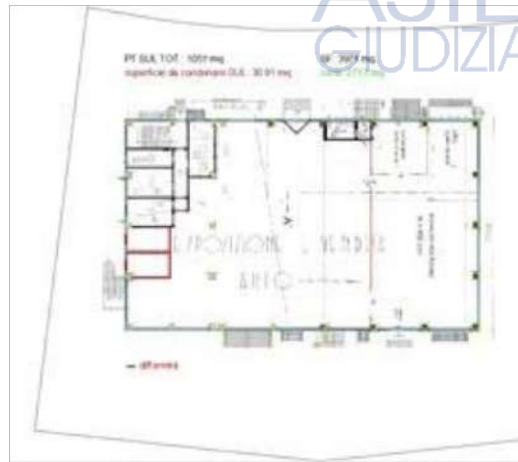
- sanzione amministrativa: €516,00
- oneri tecnici: €1.200,00

- diritti di segreteria: € 50,00

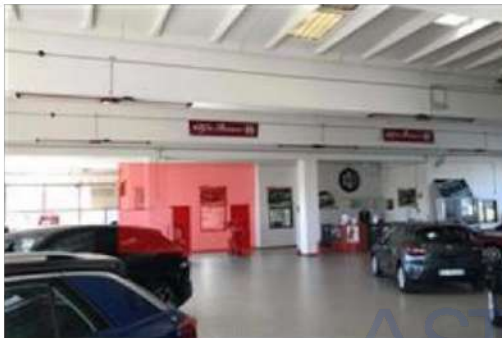
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



catastale



stato di fatto



vista stato di fatto interni



vista stato di fatto esterni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione di ambienti interni dell'immobile (fg.46 p.lla740 sub3 Pt-P1) rispetto alla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA

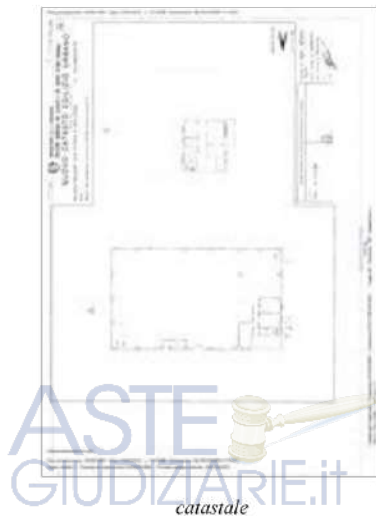
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

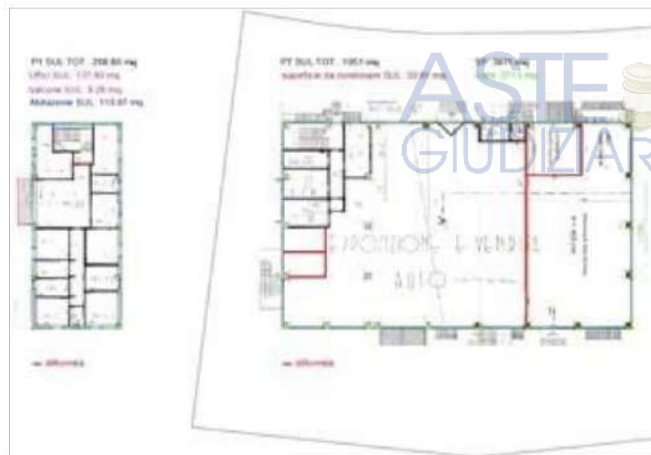
- presentazione di planimetria catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a ambienti interni



catastale



stato di fatto



vista stato di fatto uffici piano terra



vista stato di fatto uffici piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLLENZA VIA FALCONE 13, FRAZIONE C.DA PALOMBARETTE

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a POLLENZA via Falcone 13, frazione C.da Palombarette, della superficie commerciale di **1.273,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente due piani fuori terra di cui un piano terra rialzato oltre ad un piano interrato, ad uso attività di commercio di autovetture e uffici (catastalmente commerciale), costruito nell'anno 1992. Si trova in una fascia con destinazione commerciale industriale terziaria in un ambito prevalentemente residenziale, delimitata a nord da via Falcone a sud da via dell'Industria e via Nazionale sp77 a Casette Verdini frazione del Comune di Pollenza provincia di Macerata.

L'immobile al piano terra rialzato, vi si accede da via Falcone mediante accessi carrabili e pedonali da corte esclusiva attraverso corpo scale comune ai tre piani dell'intero edificio, consta di un ampio



tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 8 di 30

locale esposizione autovetture diviso in 2 porzioni con accessi indipendenti, locali uffici, bagni e accesso scale comunicanti con il piano primo con uffici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 4,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 740 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.217,48 Euro, indirizzo catastale: via G. Falcone n.13, piano: Terra - Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n. 1135.2/1994)  
Coerenze: confina con l'androne scale B.C.N.C Fg.16 P.lla740 sub2, corte esterna B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



estratto di mappa fg.46 p.la 740



localizzazione immobile



vista nord da via Falcone



vista sud da via dell'Industria

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sferisterio di Macerata, Castello della Rancia di Tolentino, Riserva Naturale Abbazia di Fiastra.



Sferisterio di Macerata



Castello della Rancia di Tolentino





Riserva Naturale Abbazia di Fiastra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SERVIZI  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

asilo nido

campo da calcio

farmacie

negozi al dettaglio

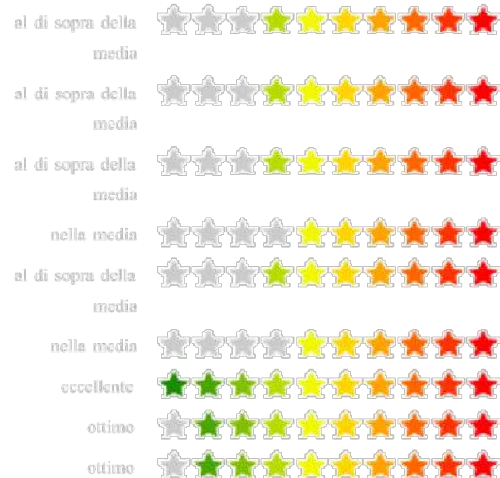
palestra

scuola elementare

spazi verde

supermercato

verde attrezzato



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,3 km

autobus distante 0,3 km

ferrovia distante 1,9 km

autostrada distante 27 km

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura dell'edificio è realizzata in c.a.p. e c.a.v. prefabbricato, le fondazioni su plinti in c.a., travi e pilastri in cemento prefabbricato, solaio di calpestio in lastre predalles, il solaio di copertura è

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 10 di 30



composto da lastre curve nervate in calcestruzzo armato vibrato episodicamente intervallate da lastre traslucide per la formazione dei lucernari zenitali, fissi o apribili, con manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento tipo eternit, tamponamento con pannelli prefabbricati in c.a.v. coibentati dello spessore di cm. 20, disposti orizzontalmente con rifiniture di colore chiaro, le pareti verso l'interno sono invece tinteggiate.

Le dimensioni lorde dell'immobile sono di 25,00 x 42,10 ml con una superficie lorda di 1052,50 mq.

La porzione di fabbricato comprende due piani:

- il piano terra rialzato di 100 cm dal piano campagna è adibito a esposizione commercio autovetture e uffici. Riguardo le consistenze la parte destinata a esposizione commercio autovetture è superficie calpestabile di 816,09 mq, mentre la parte a uffici è di 94,61 mq, oltre a servizi (bagni, ecc) di 22,50 mq, connettivi (vani scale, ingressi, ecc) 73,05 mq;

- il piano primo è invece adibito a Uffici con superficie lorda di 137,80 mq.

Il Passaggio tra la zona al piano terra e quella al piano primo è attraverso la scala interna con accesso dal locale ufficio e dall'esterno.

Gli uffici al piano terra sono composti da tre vani uso ufficio connessi da un disimpegno, un bagno e accesso al vano scale comune, in aggiunta sono stati costruiti altri due vani la cui realizzazione non è stata dichiarata all'U.T.C. del Comune e pertanto è da regolarizzare, tutti presentano controsoffittature parziali con pannelli in fibra minerale. Al piano primo è presente un vano ufficio controsoffittato in cartongesso con annesso bagno anch'esso controsoffittato con interposti pannelli isolanti in sughero ma mancante dei pannelli di chiusura, i restanti vani quali due uffici, sala riunione per l'attività commerciale e archivio, hanno soffitto a tutta altezza fino al solaio prefabbricato di copertura con finitura a grezzo, al piano terra i locali ad uso esposizione commercio autovetture sono divisi in due zone, la prima di accesso principale ha soffitto a tutta altezza fino al solaio copertura formato da lastre curve nervate in calcestruzzo armato vibrato episodicamente intervallate da lastre traslucide per la formazione dei lucernari zenitali, fissi o apribili, con finitura ad intonaco tinteggiato, la seconda zona con accesso secondario è controsoffittata con pannelli in fibra minerale.

Gli infissi esterni sono a partitura singola per i lati nord ed ovest adibiti ad uso ufficio e servizi e lato accesso al pubblico, mentre nella zona espositiva di vendita lati sud ed est vi sono superfici completamente vetrate, gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore rosso con vetro-camera. Gli infissi interni sono in legno con pannelli tamburato.

La pavimentazione dei locali ad uso esposizione commercio autovetture, gli uffici e le zone accessi, sono con piastrelle in gres porcellanato, al piano primo un vano ufficio ha pavimentazione in granito, il resto della superficie pavimentata è a grezzo con massetto in cemento.

I pavimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle in ceramica così come i rivestimenti, mentre il vano scala con pianerottoli in granito.

I divisori degli uffici sono invece realizzati con pareti in laterizio forato intonacato e tinteggiato in buono stato al piano terra, mentre al piano primo i divisori anch'essi realizzati in laterizio forato intonacato e tinteggiato sono in buono stato per quel che riguarda l'unico vano ufficio con annesso bagno, mentre per i restanti ambienti le pareti non essendo vincolate al solaio di copertura in quanto si attestano sotto ai travi prefabbricati, presentano delle filature.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico quest'ultimo con generatore a gasolio in disuso da diversi anni e disattivato. Gli impianti al piano terra sono conformi in buono stato, alcuni ambienti ufficio sono dotati di raffrescamento estivo mediante condizionatori puntuali con distribuzione aria mediante split, mentre al piano primo l'unico vano finito presenta impiantistica, mentre i restanti vani hanno solo predisposizione impianto elettrico.

Nel fabbricato è compresa anche la corte esclusiva, completamente piana, asfaltata è utilizzata come parcheggio e spazio di manovra. L'area è delimitata su tre lati da recinzione con pannellature grigliate in ferro zincato tipo orsogrill su muretto in c.a., mentre ad est a confine con altra proprietà non vi è posta nessuna delimitazione terminando a confine con una fascia lasciata a verde. Gli accessi avvengono a nord lungo via Falcone con due accessi pedonali marcati da pensiline in c.a. con cancelli, monoanta che serve palazzina uffici e a due ante che serve il negozio autovetture, costituiti da pannellatura grigliata in ferro zincato con controllo accessi e hai limiti opposti dei confini con cancelli scorrevoli su binari in pannellature grigliate in ferro zincato che vanno a servire



sia l'area con sosta al pubblico che alla parte opposta la rampa di accesso al piano interrato oltre all'accesso alla zona revisione e collaudo all'estremità est. Dalla corte interna si accede al piano terra mediante scala centrale coperta da pensilina voltata su struttura metallica e in prossimità da rampa carrabile che conduce ad una vetrata per accesso sia a mezzi che persone, mentre il piano primo posto nel terminale ovest è servito da scala e l'accesso è regolato da un portone di tipo monoanta in alluminio con serratura di chiusura di sicurezza e specchiature in vetro così da garantire un minimo di illuminazione al vano scale.

L'immobile è dotato di tutte le utenze e infrastrutture, dalla fornitura dell'energia elettrica e servizio telefonico da rete pubblica, all'approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico e dagli allacci delle acque luride e meteoriche nella pubblica fognatura.

Nell'immobile vi sono beni mobili non oggetto di stima quali: al piano terra rialzato nei pressi dell'ingresso bancone front office con attrezzature d'ufficio, tutti i vani ufficio sono dotati di arredi e attrezzature, come nell'altra zona ad esposizione-vendita automezzi in prossimità della bussola di ingresso vi è un angolo open-space con arredo uffici. Al piano primo un vano arredato con divano-letto con complementi quali scrivania mobile e sedute; mentre il vano ingresso comune con appartamento è stato usato come deposito vi si trovano scaffalature metalliche di tipo industriale con ricambi auto. Inoltre da rilevare che nella facciata rivolta a sud sono presenti delle insegne con logo di proprietà dell' Alfa Romeo oltre ad altra insegna posta a confine sud su stelo sempre con logo della stessa ditta.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato . infissi con vetrocamera finitura colore rosso

buono 

*pavimentazione interna:* realizzata in lastre in gres porcellanato . coefficiente di attrito media aderenza finitura color chiaro

buono 

*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati in cls con coibentazione in isolamento termico , il rivestimento è realizzato in liscia fondo cassero trattata a tinteggiatura

buono 

*manto di copertura:* realizzato in lastre ondulate in fibrocemento tipo eternit

mediocre 

#### Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

buono 

*strutture verticali:* costruite in pilastri prefabbricati in cls

buono 

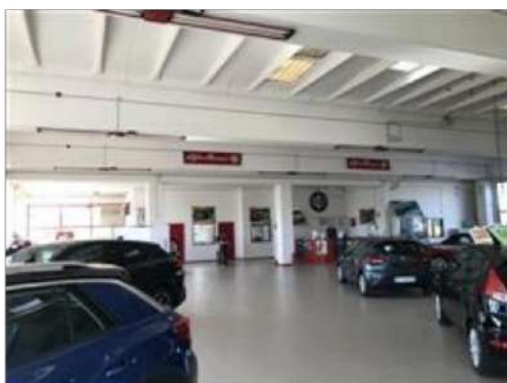
*travi:* costruite in travi prefabbricate in cls

buono 

*copertura:* lastre curve nervate costruita in calcestruzzo armato vibrato

buono 

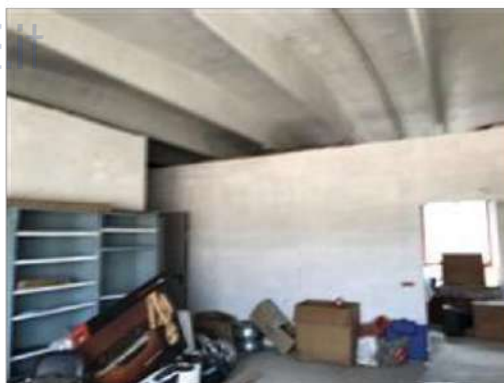




piano terra esposizione - uffici



piano terra esposizione



piano primo uffici

## CONSISTENZA:

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

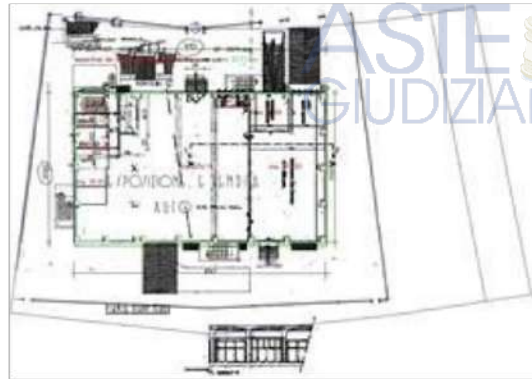
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione                    | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|--------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| piano terra (negozio - uffici) | 1.052,50        | x | 100 %  | = | 1.052,50        |
| piano primo (uffici)           | 137,80          | x | 100 %  | = | 137,80          |
| piano primo (balcone)          | 9,28            | x | 20 %   | = | 1,86            |
| area esterna pertinenziale     | 2.713,00        | x | 3 %    | = | 81,39           |
| <b>Totale:</b>                 | <b>3.912,58</b> |   |        |   | <b>1.273,55</b> |





planimetria catastale fg. 46 p.lla 740 sub 3



planimetria stato dei luoghi reale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia del territorio (O.M.I.) (05/07/2022)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.350,00

agenzia immobiliare a borgo Sforzacosta fraz. Macerata (05/07/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

agenzia immobiliare a Montecosaro (05/07/2022)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 700,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2021), nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle

compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie per il Comune di Pollenza fraz. Casette Verdini si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

- **O.M.I.:** valori al mq per i locali commerciali e per la zona presa in esame € 800,00- 1.350,00; (valore valido per unità in stato conservativo normale).
- **Agenzie immobiliari:** valori al mq per fabbricato dello stessa tipologia e per la zona presa in esame € 550,00 - 900,00.

Il risultato dell'elaborazione in merito alle considerazioni precedentemente esplicate conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €/mq 900,00. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente, alla data del 05/07/22, in via cautelativa si possono considerare congrui per un valore di €/mq 900,00 in linea con i valori indicati dall'O.M.I.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.273,55 x 900,00 = **1.146.191,40**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                       | importo    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| piano terra negozio/uffici, mancanza impianto climatizzazione e distribuzione caldo/freddo        | -80.000,00 |
| piano primo uffici, adeguamento impianto termo-elettrico                                          | -10.800,00 |
| piano primo uffici, mancanza finiture edili (soffittatura, tinteggiature, pavimenti, porte, ecc.) | -10.600,00 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **1.044.791,40**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **1.044.791,40**

BENI IN POLLENZA VIA FALCONE 13, FRAZIONE C.DA PALOMBARETTE

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**capannone industriale** a POLLENZA via Falcone 13, frazione C.da Palombarette, della superficie commerciale di **1.173,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente due piani fuori terra di cui un piano terra rialzato oltre ad un piano interrato, ad uso attività di autofficina e deposito (catastalmente industriale), costruito nell'anno 1992. Si trova in una fascia con destinazione commerciale industriale terziaria in un ambito prevalentemente residenziale, delimitata a nord da via

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 15 di 30



Falcone a sud da via dell'Industria e via Nazionale sp77 a Casette Verdini frazione del Comune di Pollenza provincia di Macerata.

L'immobile al piano interrato, vi si accede da via Falcone mediante accessi carrabili e pedonali da corte esclusiva attraverso rampe carrabili sia anteriore che posteriore e corpo scale comune ai tre piani dell'intero edificio, oltre a scale di sicurezza disposte su tre lati. L'immobile si compone di un ampio locale adibito a riparazioni meccaniche di autoveicoli, disimpegnato da compartimentazione REI verso rampa accesso principale dove in prossimità dell'ingresso vi si trova un locale ufficio e frontalmente un locale deposito ricambi, inoltre in attiguità al corpo scale interno ci sono i locali servizi quali bagni e spogliatoi. Nella corte esterna in aderenza ad est vi è una zona collaudo automezzi coperta da pensilina metallica e da un manufatto adibito ad attrezzature di controllo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 740 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.276,20 Euro, indirizzo catastale: via G. Falcone n.13, piano: Interrato, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n. 1135.2/1994) Coerenze: confina con l'androne scale B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub2, corte esterna B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub8.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



estratto di mappa fg.46 p.lla 740



localizzazione immobile



vista sud da via dell'Industria



vista nord da via Falcone

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sferisterio di Macerata, Castello della Rancia di Tolentino, Riserva Naturale Abbazia di Fiastra.





Sferisterio di Macerata



Castello della Rancia di Tolentino



Riserva Naturale Abbazia di Fiastra

#### SERVIZI

asilo nido



campo da calcio



farmacie



negozi al dettaglio



palestra



scuola elementare



spazi verde



supermercato



verde attrezzato



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,3 km



autobus distante 0,3 km



ferrovia distante 1,9 km



autostrada distante 27 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 17 di 30



|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| luminosità:                     | molto scarso            |  |
| panoramicità:                   | molto scarso            |  |
| impianti tecnici:               | al di sotto della media |  |
| stato di manutenzione generale: | nella media             |  |
| servizi:                        | nella media             |  |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura dell'edificio è realizzata in c.a.p. e c.a.v. prefabbricato, le fondazioni su plinti in c.a., travi e pilastri in cemento prefabbricato, solai in lastre predalles, tamponamento con pannelli prefabbricati in c.a.v., le pareti verso l'interno sono invece tinteggiate previa intonacatura.

Le dimensioni lorde dell'immobile sono di 25,00 x 42,10 ml con una superficie lorda di 1052,50 mq.

Il piano interrato è adibito ad officina per riparazione autoveicoli e deposito ricambi. Riguardo le consistenze la parte destinata a officina è superficie calpestabile di 638,88 mq, mentre la parte a deposito è di 224,47 mq, zona ingresso autoveicoli di 66,31 mq. con ufficio accettazione di 10,31 mq., oltre a bagni per 8,60 mq., spogliatoi di 5,69 mq. questi ricavati sul corridoio di accesso scale interne accesso provvisoriamente chiuso con tamponamento di cartongesso e connettivi (corridoio, vano scale ecc) di 25,50 mq.

I divisori sono realizzati con pareti in laterizio forato intonacato e tinteggiato con caratteristiche REI, in quanto compartimentano le varie destinazioni d'uso, tranne i divisori interni allo spogliatoio.

Gli infissi esterni, in seguito alla natura del piano interrato che emerge dal piano campagna di circa 100 cm estradosso solaio piano terra, necessariamente sono posti in alto a filo intradosso solaio di copertura e sono ad anta scorrevole in alluminio anodizzato protetti da grate esterne in ferro zincato tipo orsogrill. Gli infissi interni sono in parte metallici con pannellature sandwich e in legno con pannellature tamburate.

La superficie pavimentata è di tipo industriale in calcestruzzo con spolvero di quarzo, mentre i pavimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle in ceramica così come i rivestimenti.

Sono presenti impianti, elettrico a vista con canaline metalliche passacavi, idrico sanitario ed antincendio e termico con diffusori in canali metallici e generatore a gasolio in disuso da diversi anni e disattivato.

A contorno da rilevare la presenza di un'area destinata a revisione e collaudo automezzi, posta al piano terra al lato est del fabbricato, con accesso da via Falcone attraverso cancello carrabile e da corte interna.

Tale area forma un gradino verso est di circa 30 cm. sostenuto da muretto in c.a. con soprastante recinzione in pannelli in ferro zincato tipo orsogrill, a cavallo è posta una pensilina metallica di superficie di circa 170 mq. con luce libera di passaggio variabile da 4,40 ml a 4,70 ml, realizzata mediante profilati IPE ed HEA in acciaio zincato con copertura mediante pannelli lamierati sandwich con supporti in acciaio profilati omega. La pavimentazione a quota maggiore in continuità con la corte esterna è in asfalto, mentre la parte inferiore nella zona della pensilina è in battuto di cemento mentre il resto fino a confine est è lasciato in terreno vegetale. A completamento in adiacenza della pensilina vi è un manufatto in c.a. di dimensioni lorde di 10,00 x 4,00 altezza interna di 3,35 ml con duevani, di cui uno destinato ad accogliere apparecchiature elettroniche di controllo delle varie partidegli automezzi da sottoporre a collaudo e l'altro a servizio igienico. Il manufatto è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti mediante laterizi leggeri, la rifinitura esterna è ad intonaco e colore chiaro come l'edificio principale. Gli infissi sono ad ante in alluminio anodizzato di finitura color rosso. Le pavimentazioni interne sono in ceramica come i rivestimenti del bagno.

La centrale termica interrata è posta esternamente al lato nord-ovest dell'edificio, di dimensioni lorde di 7,00 x 4,60, ha accesso mediante scala in c.a. direttamente dall'esterno, è un manufatto realizzato con struttura in cemento armato, con porta metallica di accesso.

L'immobile è dotato di tutte le utenze e infrastrutture, dalla fornitura dell'energia elettrica e servizio telefonico da rete pubblica, all'approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico e dagli allacci delle acque luride e meteoriche nella pubblica fognatura.

Nell'immobile vi sono beni mobili non oggetto di stima quali: al piano interrato all'ingresso vano ad uso ufficio con relativo arredo, nel locale deposito scaffalature metalliche con articoli quali bulloneria, ricambi ed accessori automobilistici, nel locale officina ponti sollevatore, utensileria carrelli, oltre alcuni automezzi privati. Al piano terra nella zona destinata a collaudo automezzi il manufatto presenta all'interno arredi e attrezzature d'ufficio. Nella corte esterna sono presenti degli automezzi privati abbandonati.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante scorrevoli e fissi realizzati in alluminio anodizzato, infissi con vetrocamera e grate protettive esterne in pannellatura in ferro zincato verniciato tipo orso grill

buono 

*pavimentazione interna:* realizzata in calcestruzzo con spolvero al quarzo

buono 

*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati in cls con coibentazione in isolamento termico, il rivestimento è realizzato in liscia fondo cassero trattata a tinteggiatura

buono 

#### Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

buono 

*strutture verticali:* costruite in pilastri prefabbricati in cls

buono 

*travi:* costruite in travi prefabbricate in cls

buono 



piano interrato deposito



piano interrato uffici





piano terra revisione - collaudo



piano terra collaudo



piano interrato officina

## 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 |  |
|---------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|--|
| piano interrato (officina - deposito) | 1.052,50    | x | 100 %  | = | 1.052,50    |  |
| piano terra (tettoia)                 | 170,00      | x | 40 %   | = | 68,00       |  |
| piano terra (collaudo)                | 40,00       | x | 100 %  | = | 40,00       |  |
| piano interrato (centrale termica)    | 32,20       | x | 40 %   | = | 12,88       |  |
| Totale:                               | 1.294,70    |   |        |   | 1.173,38    |  |



planimetria catastale fg.46 p.lla740 sub6



planimetria stato dei luoghi reale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia del territorio (O.M.I.) (05/07/2022)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

agenzia immobiliare a borgo Sforzacosta fraz. Macerata (05/07/2022)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 700,00

agenzia immobiliare a Montecosaro (05/07/2022)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2021), nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI

Pagina 21 di 30

compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie per il Comune di Pollenza fraz. Casette Verdini si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per i laboratori artigianali e per la zona presa in esame € 450,00- 600,00; (valore valido per unità in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari: valori al mq per fabbricato dello stessa tipologia e per la zona presa in esame € 380,00 - 700,00.

Il risultato dell'elaborazione in merito alle considerazioni precedentemente esplicate conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €/mq 500,00. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente, alla data del 05/07/22, in via cautelativa si possono considerare congrui per un valore di €/mq 500,00 in linea con i valori indicati dall'O.M.I.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.173,38 x 500,00 = **586.690,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                            | importo    |
|----------------------------------------|------------|
| mancanza impianto generatore di calore | -15.000,00 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 571.690,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 571.690,00**

**BENI IN POLLENZA VIA FALCONE 13, FRAZIONE C.DA PALOMBARETTE**

### **APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO C**

**appartamento** a POLLENZA via Falcone 13, frazione C.da Palombarette, della superficie commerciale di **110,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente due piani fuori terra di cui un piano terra rialzato oltre ad un piano interrato, ad uso residenziale ammesso dalle NTA del PRG ad uso esclusivo del titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, costruito nell'anno 1992. Si trova in una fascia con destinazione commerciale industriale terziaria in un ambito prevalentemente residenziale, delimitata a nord da via Falcone a sud da via dell'Industria e via Nazionale sp77 a Casette Verdini frazione del Comune di Pollenza provincia di Macerata.

L'immobile al piano primo vi si accede da via Falcone mediante accessi carrabili e pedonali da corte esclusiva attraverso corpo scale comune ai tre piani dell'intero edificio, dal pianerottolo di sbarco al piano primo, si accede agli uffici per attraversare un vano che conduce all'appartamento bene oggetto di stima, composto da cinque vani e da tre accessori diretti, attualmente a regolare l'accesso non vi è nessuna porta in quanto l'immobile risulta allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 22 di 30

348. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 740 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via G. Falcone n13, piano: Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n.1135.2/1994)

Coerenze: confina con ufficio Fg.16 P.lla740 sub3, corte esterna B.C.N.C. Fg.16 P.lla740 sub8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



estratto di mappa fg.46 p.lla740



localizzazione immobile



vista nord-ovest blocco uffici-appartamento



vista piano uffici-appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sferisterio di Macerata, Castello della Rancia di Tolentino, Riserva Naturale Abbazia di Fiastra.



Sferisterio di Macerata



Castello della Rancia di Tolentino





Riserva Naturale Abbazia di Fiastra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SERVIZI  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

asilo nido

campo da calcio

farmacie

negozi al dettaglio

palestra

scuola elementare

spazi verde

supermercato

verde attrezzato

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

nella media

eccellente

ottimo

ottimo

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,3 km

autobus distante 0,3 km

ferrovia distante 1,9 km

autostrada distante 27 km

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

buono

ottimo

buono

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura dell'edificio è realizzata in c.a.p. e c.a.v. prefabbricato, travi e pilastri in cemento prefabbricato, solaio di calpestio in lastre predalles, il solaio di copertura è composto da lastre curve nervate in calcestruzzo armato vibrato, con manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 24 di 30



tipo eternit, tamponamento con pannelli prefabbricati in c.a.v. coibentati dello spessore di cm. 20, disposti orizzontalmente con rifiniture di colore chiaro, le pareti verso l'interno sono invece tinteggiate previo intonacatura.

Le dimensioni lorde dell'immobile sono di 110,87 mq. La porzione di fabbricato è localizzato nel blocco terminale ovest al piano primo. L'appartamento è composto da sette vani, disimpegnati da un'unico corridoio il quale da anche l'accesso all'abitazione, da cui si accede liberamente da un vano ufficio che a sua volta tramite una porta rei da sul vano scale comune; i vani sono articolati in: un soggiorno-pranzo, una cucina, un ripostiglio, tre camere ed un bagno.

I divisori sono realizzati con pareti in laterizio forato intonacato e tinteggiato, ma le pareti non essendo vincolate al solaio di copertura in quanto si attestano sotto ai travi prefabbricati, presentano delle fessurazioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore rosso e vetro-camera con apertura a doppia anta, gli infissi interni non sono presenti.

La superficie pavimentata di tutti i vani è a grezzo con massetto in cemento e non sono presenti rivestimenti parietali.

Riguardo l'impiantistica termo-idrica è presente l'impianto ma è mancante dei punti di fornitura e dei terminali (sanitati, ecc.), l'impianto elettrico vi è solo la predisposizione fino alle scatole d'incasso mancante di fili e frutti.

L'immobile è dotato di tutte le utenze e infrastrutture, dalla fornitura dell'energia elettrica e servizio telefonico da rete pubblica, all'approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico e dagli allacci delle acque luride e meteoriche nella pubblica fognatura.

Nell'immobile vi sono beni mobili non oggetto di stima quali: i vani sono stati usati come deposito vi si trovano scaffalature metalliche di tipo industriale con ricambi auto.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato, infissi con vetrocamera finitura colore rosso

buono 

*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati in cls con coibentazione in isolamento termico, il rivestimento è realizzato in liscia fondo cassero trattata a tinteggiatura

buono 

*manto di copertura:* realizzato in lastre ondulate in fibrocemento tipo eternit

mediocre 

#### Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

buono 

*strutture verticali:* costruite in pilastri prefabbricati in cls

buono 

*travi:* costruite in travi prefabbricati in cls

buono 

*copertura:* lastre curve nervate costruita in calcestruzzo armato vibrato

buono 





piano primo appartamento - corridoio



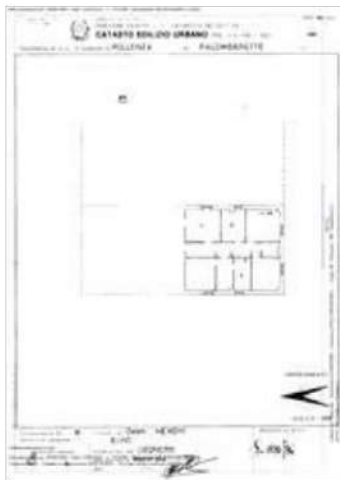
piano interno appartamento - vano interno fessurazioni

**CONSISTENZA:**

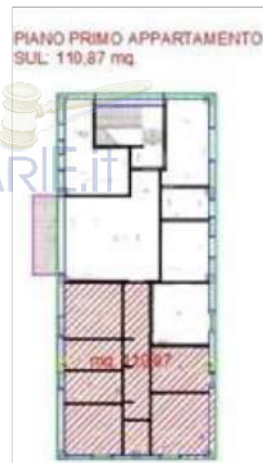
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione                | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| piano primo (appartamento) | 110,87        | x | 100 %  | = | 110,87        |
| <b>Totale:</b>             | <b>110,87</b> |   |        |   | <b>110,87</b> |



planimetria catastale f.46 p.lla740 sub4



planimetria stato dei luoghi reale

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

agenzia del territorio (O.M.I.) (05/07/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

agenzia immobiliare a borgo Sforzacosta fraz. Macerata (05/07/2022)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 1.100,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2021), nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie per il Comune di Pollenza fraz. Casette Verdini si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per gli appartamenti e per la zona presa in esame € 500,00- 750,00; (valore valido per unità di tipo economico in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari: valori al mq per fabbricato dello stessa tipologia e per la zona presa in esame € 480,00 - 1.100,00.

Il risultato dell'elaborazione in merito alle considerazioni precedentemente esplicate conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €/mq 600,00. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente, alla data del 05/07/22, in via cautelativa si possono considerare congrui per un valore di €/mq 600,00 in linea con i valori indicati dall'O.M.I.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,87 x 600,00 = **66.522,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                | importo    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| adeguamento impianto termo-elettrico                                                       | -13.200,00 |
| mancaza finiture edili (soffittatura, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, porte, ecc.) | -17.500,00 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 27 di 30

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 35.822,00**

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

**€. 35.822,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa.

Oltre le valutazioni precedentemente esplicate, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali: riguardo la posizione, per la sua destinazione d'uso, questa è favorevole in quanto alla facilità di accesso alla viabilità primaria e secondaria, alla buona dotazioni di parcheggi e alla buona visibilità dalla strada di accesso in quanto oltremodo l'esposizione è favorita dal piano rialzato, quest'altro canto potrebbe condizionare la commercialità in quanto il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna non facilita l'abbattimento delle barriere architettoniche creando di fatto un ostacolo. Riguardo l'analisi di mercato risultano valori di vendita estremamente eterogenei e non sempre direttamente riconducibili alle caratteristiche dei complessi. La destinazione industriale è rappresentata da una generale riduzione della richiesta di spazi produttivi, la domanda in tal senso si rivolge soprattutto a immobili di più recente realizzazione e più affini alla logistica, quindi anche con baie di carico/scarico e ampi spazi di manovra esterni. Dall'analisi appare evidente come l'immobile, pur presentando alcuni elementi di indubbia appetibilità (in primis la localizzazione e la facilità di accesso), sia fortemente influenzato da altri fattori che ne limitano invece il numero di potenziali acquirenti/utilizzatori, rivolgendosi maggiormente ad attività commerciali affini o che ne sfruttino la tipologia costruttiva.

Discorso a parte per il corpo elevato al piano primo con costituzione promiscua ufficio/abitazione, seppur la destinazione prevalente in prossimità è residenziale, nel contesto immobiliare in cui si trova pare evidente che un utilizzo esclusivo ad uso ufficio sia la più idonea.

Concludendo si ritiene pertanto che il valore di mercato dell'immobile in oggetto debba essere allineato ai valori medi rilevati dall'analisi di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pollenza, agenzie: Macerata, Montecosaro, osservatori del mercato immobiliare OMI

### 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  | negozio               | 1.273,55    | 0,00            | 1.044.791,40          | 1.044.791,40          |
| B  | capannone industriale | 1.173,38    | 0,00            | 571.690,00            | 571.690,00            |
| C  | appartamento          | 110,87      | 0,00            | 35.822,00             | 35.822,00             |
|    |                       |             |                 | <b>1.652.303,40 €</b> | <b>1.652.303,40 €</b> |

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione                                           | importo           |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| S.C.I.A. completamento opere e Agibilità, piano primo | -1.500,00         |
| fg46 p.lla740 sub3 uffici - sub4 appartamento         |                   |
|                                                       | <b>1.500,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Studiando con la massima attenzione l'immobile de quibus, valutando lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere alcun pregiudizio, sono pervenuto alla conclusione che l'immobile potrebbe prevedere un frazionamento in tre separate unità: 1- immobile commerciale al piano terra rialzato con ingressi ed impianti indipendenti; 2- immobile industriale al piano interrato con ingressi ed impianti indipendenti; 3- immobile al piano primo con cambio destinazione d'uso della porzione abitazione ad uffici con ingresso ed impianto indipendenti; ciascuno con fruizione sia di accesso che di parcheggio della corte esterna in comunione pro indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 2.266,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 1.648.537,40**

### 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                |
| Riduzione per arrotondamento:                                                                                                     | €. 537,40              |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 1.648.000,00</b> |

data 27/07/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato  
FABIO EMILIANI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FABIO EMILIANI  
Pagina 30 di 30

