



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO RECANATI E COLMURANO SOC. COOP. A R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

JONATA TELLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2022

creata con Tribù Office 6

Astalegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCIA SMORLESI

CF:SMRLCU58E42E783N

con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60

telefono: 073335621

fax: 073335621

email: studiosmorlesi@virgilio.it

PEC: lucia.smorlesi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2017

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

A capannone industriale a MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11, della superficie commerciale di **16.404,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla realizzazione di prefabbricati industriali ad un piano, con annessa palazzina direzionale composta da uffici ed appartamento del custode, elevata su 3 piani, oltre a corte di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Montefano (MC), Via Imbrecciata n.11.

La zona è ubicata al di fuori dal perimetro abitato urbano, a circa 3 km dallo stesso, lungo la strada provinciale Septempedana n.361, che da Montefano conduce a Montecassiano in un'area a destinazione industriale, posta all'interno della zona agricola.

Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile, catastalmente di mq. 29.870,00 compreso il fabbricato - f.35 p.lla 165 -, è delimitato sul fronte della strada provinciale da cancelli carrabile e pedonale e da recinzione in ferro - porzione lato Ovest- con la restante porzione lato Ovest delimitata da un muro di sostegno in c.a. confinante con le p.lla 325 e p.lla 327 composte da aree libere scoperte a destinazione industriale, di proprietà della ()

Il lato Sud confina con le p.lle 150, 153 e 63 e delimitato da recinzione, il lato Est confinante con il Fosso Ginestreto, ed il lato Nord confinante con la p.lla 167 di altra proprietà.

L'immobile è accessibile da cancelli posti lungo la Strada Provinciale dai quali si entra nella corte del fabbricato, ed al fabbricato stesso che si articola in una palazzina uffici e appartamento, di n. 3 piani con copertura piana ed annesso opificio che si eleva al solo piano terra.

La corte di pertinenza, distinta con la p.lla 165 sub 4 - bcnc -, delimita l'intero opificio; è rifinita in parte con asfalto ed in parte con breccia compattata. Sulla stessa insiste un impianto di pesa industriale a terra.

Il fabbricato industriale, distinto con la p.lla 165 sub 5, sviluppa una superficie in pianta di mq. 16.590,00 circa, di forma rettangolare allungata delle dimensioni di ml. 313,00 x ml. 53,00 circa.

Internamente si compone di un unico grande ambiente privo di divisori ad eccezione di una porzione - lato nord/ovest- in cui insiste la porzione destinata a Palazzina direzionale che al piano terra- lato opificio- comprende servizi igienici, depositi, spogliatoi degli addetti, oltre ad uffici, e dal lato ingresso principale si compone di ingresso per accesso diretto al piano terra e di corpo scala ed ascensore per l'accesso ai piani primo, secondo e copertura, composti rispettivamente da uffici (piano terra), sala riunioni (piano primo); La palazzina direzionale comprende anche la p.lla 165 sub 3 composta da un appartamento del custode al piano secondo, oltre ad accessori e copertura piana al piano terzo.

Le strutture in elevazione della parte produttiva sono costituite da pilastri e travi prefabbricati in cav da cm.16,00 oltre a pilastri centrali, copertura con travi in cap con superiore rifinitura impermeabilizzante in lastre di cemento amianto, tamponature in pannelli cav, porte in ferro, finestre in ferro, pavimentazione in cemento.

Sulla corte insite anche una cabina Enel, in prossimità dell'ingresso carrabile sul fronte strada strada, della superficie di mq. 37,30 con altezza di ml. 3,10.

Gli impianti elettrico ed idrico dell'opificio sono di tipo esterno; l'impianto termico è assente.

Il capannone sotto il profilo della disposizione interna dei macchinari tecnologici è idoneo alla specifica destinazione per cui è preposto e, cioè, alla costruzione di strutture prefabbricate in cap di notevoli dimensioni e le zone operative sono idonee a detta produzione con silos esterno per il materiale inerte, la zona di lavorazione con carro ponte.



Allo stato attuale, il capannone non appare dotato di una adeguata flessibilità distributiva e di utilizzo al di fuori della produzione in essere e non presenta buone condizioni di conservazione, risultando necessarie opere di manutenzione generali sulla struttura, sistemazioni esterne, intervento sui pannelli di eternit in copertura, ecc.

Il collegamento verticale delle unità poste all'interno della palazzina annessa all'opificio è assicurato da ampia scala ed ascensore.

Gli uffici ed accessori al piano terra sono rifiniti con pavimentazioni in piastrelle in monocottura, pareti intonacate, porte interne in alluminio e vetro. I servizi igienici hanno pavimenti rivestimenti in monocottura, sanitari in vetrochina, rubinetterie in acciaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ML. 9,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 165 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 40.421,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IMBRECCIATA n. 11, piano: T-1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2014 protocollo n. MC0084940 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36644.1/2014) Coerenze: FOSSO, ALTRA PROPRIETA' [redacted]

L'intero edificio sviluppa N. 1 piani, N. 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

B ufficio a MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11, della superficie commerciale di 610,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla realizzazione di prefabbricati industriali ad un piano, con annessa palazzina direzionale composta da uffici ed appartamento del custode, elevata su 3 piani, oltre a corte di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Montefano (MC), Via Imbrecciata n.11.

La zona è ubicata al di fuori dal perimetro abitato urbano, a circa 3 km dallo stesso, lungo la strada provinciale Septempedana n.361, che da Montefano conduce a Montecassiano in un'area a destinazione industriale, posta all'interno della zona agricola.

Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile, catastalmente di mq. 29.870,00 compreso il fabbricato – f.35 p.lla 165 -, è delimitato sul fronte della strada provinciale da cancelli carrabile e pedonale e da recinzione in ferro – porzione lato Ovest- con la restante porzione lato Ovest delimitata da un muro di sostegno in c.a. confinante con le p.lle 325 e p.lle 327 composte da aree libere scoperte a destinazione industriale, di proprietà della [redacted].

Il lato Sud confina con le p.lle 150, 153 e 63 e delimitato da recinzione, il lato Est confinante con il Fosso Ginestreto, ed il lato Nord confinante con la p.lle 167 di altra proprietà.

L'immobile è accessibile da cancelli posti lungo la Strada Provinciale dai quali si entra nella corte del fabbricato, ed al fabbricato stesso che si articola in una palazzina uffici e appartamento, di n. 3 piani con copertura piana ed annesso opificio che si eleva al solo piano terra.

La corte di pertinenza, distinta con la p.lle 165 sub 4 – bcnc -, delimita l'intero opificio; è rifinita in parte con asfalto ed in parte con breccia compattata. Sulla stessa insiste un impianto di pesa industriale a terra.

Le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi prefabbricati in cav , copertura piana, solai in alveolare.

Il collegamento verticale delle unità poste all'interno della palazzina annessa all'opificio è assicurato da ampia scala ed ascensore.

Gli uffici ed accessori al piano terra sono rifiniti con pavimentazioni in piastrelle in monocottura, pareti intonacate, porte interne in alluminio e vetro. I servizi igienici hanno pavimenti rivestimenti in monocottura, sanitari in vetrochina, rubinetterie in acciaio.

Gli uffici al piano primo hanno pavimentazioni in piastrelle in monocottura, pareti e soffitti intonacati, porte interne in legno tamburato laccate, infissi in alluminio e vetro termico; portone di ingresso di tipo blindato. Impianto idrico elettrico e termico sottotraccia. Corpi riscaldanti composti da ventilconvettori acqua/ aria.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ML. 3,00 AL PIANO TERRA- ML. 2,65 AL PIANO 1°. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 165 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 40.421,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IMBRECCIATA n. 11, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2014 protocollo n. MC0084940 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36644.1/2014)
Coerenze: FOSSO, ALTRA PROPRIETA' [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

C appartamento a MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11, della superficie commerciale di 486,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla realizzazione di prefabbricati industriali ad un piano, con annessa palazzina direzionale composta da uffici ed appartamento del custode, elevata su 3 piani, oltre a corte di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Montefano (MC), Via Imbrecciata n.11.

La zona è ubicata al di fuori dal perimetro abitato urbano, a circa 3 km dallo stesso, lungo la strada provinciale Septempedana n.361, che da Montefano conduce a Montecassiano in un'area a destinazione industriale, posta all'interno della zona agricola.

Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile, catastalmente di mq. 29.870,00 compreso il fabbricato - f.35 p.lla 165 -, è delimitato sul fronte della strada provinciale da cancelli carrabile e pedonale e da recinzione in ferro - porzione lato Ovest- con la restante porzione lato Ovest delimitata da un muro di sostegno in c.a. confinante con le p.lla 325 e p.lla 327 composte da aree libere scoperte a destinazione industriale, di proprietà della [REDACTED].

Il lato Sud confina con le p.lle 150, 153 e 63 e delimitato da recinzione, il lato Est confinante con il Fosso Ginestreto, ed il lato Nord confinante con la p.lla 167 di altra proprietà.

L'immobile è accessibile da cancelli posti lungo la Strada Provinciale dai quali si entra nella corte del fabbricato, ed al fabbricato stesso che si articola in una palazzina uffici e appartamento, di n. 3 piani con copertura piana ed annesso opificio che si eleva al solo piano terra.

La corte di pertinenza, distinta con la p.lla 165 sub 4 - benc -, delimita l'intero opificio; è rifinita in parte con asfalto ed in parte con breccia compattata. Sulla stessa insiste un impianto di pesa industriale a terra.

Il collegamento verticale delle unità poste all'interno della palazzina annessa all'opificio è assicurato da ampia scala ed ascensore.

L'appartamento al piano secondo ha pavimentazioni in legno di parquet sull'intera superficie ad eccezione dei servizi igienici e della cucina che presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di monocottura, pareti e soffitti intonacati, porte interne in legno tamburato laccate, infissi in alluminio e vetro termico; portone di ingresso di tipo blindato. Impianto idrico elettrico e termico sottotraccia. Corpi riscaldanti composti da elementi radianti in ghisa. Sono presenti due caminetti. Si compone di ingresso- soggiorno, cucina, bagno, disimpegno zona notte, tre camere, ripostiglio, lavanderia e bagno. Altezza utile ml. 2,70.

Dal corpo scala ed ascensore si accede al piano 3°, o copertura, composto da volume tecnico del corpo scala con annessi due locali ad uso ripostiglio. La copertura piana è a terrazzo praticabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di ML. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 165 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IMBRECCIATA n. 11, piano: 2-3, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: FOSSO, ALTRA PROPRIETA' [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.500,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.260.448,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.260.448,80
Data della valutazione:	31/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/01/2017, con scadenza il 01/01/2023, registrato il 30/01/2018 a AGENZIA DELLE ENTRATE MACERATA UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 777 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 50.400,00 OLTRE IVA (ANNUO).

ESTRATTO DAL CONTRATTO DI AFFITTO : INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI LOCAZIONE: IMMOBILI SITI IN MONTEFANO, VIA IMBRECCIATA DISTINTI AL FOGLIO 35 PARTICELLA 165 SUB 5 PORZIONE: CAT. D/1, OPIFICIO INDUSTRIALE AI PIANI TERRA E 1°, AD USO UFFICI AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 315,00 CIRCA COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA + PARTICELLA 317 (N.B.) PORZIONE CAT. D/1 CORRISPONDENTE AD UN OPIFICIO INDUSTRIALE AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 15.840,00 CIRCA COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA.

N.B.: SI PRECISA CHE NEL CONTRATTO DI AFFITTO E' RIPORTATA LA PARTICELLA 317 (cabina elettrica esterna al perimetro della p.lla 165 oggetto di esecuzione) NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA

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:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 01/06/2016 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2022/2016 di repertorio, trascritta il 15/07/2016 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 6675, a favore di PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI MACERATA CON SEDE MACERATA CF:80012080430, contro []

derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART.321 C.P.P.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/3 OLTRE ALTRI BENI .

SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE DINO ALLA CONCORRENZA DI €. 784.021,40



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2004 a firma di NOTAIO SABINO PATRUNO IN PORTO RECANATI ai nn. 29559/10279 di repertorio, iscritta il 30/10/2004 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 4093, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO SOC. COOP. A R.L. SEDE FILOTTRANO CF: 00135400422, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €. 4.400.000,00.

Importo capitale: €. 2.200.000,00.

Durata ipoteca: Fino al 30/09/2009.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/2- P.LLA 165/3- P.LLA 165/1- P.LLA 30.

LA PRESENTE IPOTECA RECA NUMERO 11/1 DI PRESENTAZIONE ALLO SPORTELLLO DELLA CONSERVATORIA ED E' IN PARI GRADO CON L'ISCRIZIONE R.P. N° 4094 DEL 30/10/2004. CON ANNOTAMENTO DI RETTIFICA N° 251 DEL 21/01/2010 LA DURATA DELL'APERTURA DI CREDITO VIENE PROROGATA AL 30/09/2014

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2004 a firma di NOTAIO SABINO PATRUNO IN PORTO RECANATI ai nn. 29560/10280 di repertorio, iscritta il 30/10/2004 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 4094, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. CON SEDE IN ANCONA CF: 01377380421, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €. 4.400.000,00.

Importo capitale: €. 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/2- P.LLA 165/3- P.LLA 165/1- P.LLA 30.

LA PRESENTE IPOTECA RECA NUMERO 11/2 DI PRESENTAZIONE ALLO SPORTELLLO DELLA CONSERVATORIA ED E' IN PARI GRADO CON L'ISCRIZIONE R.P. N° 4093 DEL 30/10/2004. CON ANNOTAMENTO DI RETTIFICA N° 252 DEL 21/01/2010 LA DURATA DELL'APERTURA DI CREDITO VIENE PROROGATA DI ULTERIORI 12 MESI CON RINNOVO DI ANNO IN ANNO FINO AD UN MASSIMO DI 5 ANNI COMPLESSIVI

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/12/2018 a firma di AG-ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 817/6318 di repertorio, iscritta il 07/12/2018 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 1998, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE CON SEDE IN ROMA CF:13756881002, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: €. 393.879,48.

Importo capitale: €. 196.939,74.

Durata ipoteca: //.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/5- P.LLA 165/3 OLTRE AD ALTRI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2020 a firma di UNEP DI MACERATA ai nn. 1736 di repertorio, trascritta il 23/09/2020 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 7785, a favore di PURPLE SPV SRL UNIPERSONALE Sede CONEGLIANO (TV) CF 04846340265, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA



IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/5- P.LLA 165/4 -P.LLA 165/3 .
IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO IL 18/06/2020 PER LA SOMMA DI €. 4.942.487,43 OLTRE
INTERESSI E SPESE

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
Millesimi condominiali:	NON ESISTE CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di NOTAIO ROBERTO MORBIDELLI DI RECANATI ai nn. 13122 di repertorio, trascritto il 25/01/1992 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 1947.
Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLE 165 - 39-50-51-121-145-156-164.
SI PRECISA CHE DALLE RISULTANZE DEI RR.II. NON RISULTA TRASCRITTO L'ULTERIORE ATTO DI TRASFERIMENTO DELLA SEDE LEGALE

[redacted] per la quota di 1/1 , in forza di trasferimento sede sociale (dal 06/09/2007), con atto stipulato il 01/02/2021 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO DI MACERATA ai nn. 7281/5392 di repertorio, trascritto il 05/02/2021 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 1297.
Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI SITI IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 163/3- P.LLA 163/5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1 , in forza di trasferimento sede sociale (dal 31/12/1991 fino al 06/09/2007), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di NOTAIO ROBERTO MORBIDELLI DI RECANATI ai nn. 61297/13047 di repertorio, trascritto il 20/07/2007 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 7588.
Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/2 - P.LLA 165/3 OLTRE AD ALTRI BENI.

[redacted] per la quota di 1/1 , in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 27/06/2007 fino al 06/09/2007), con atto stipulato il 06/09/2007 a firma di NOTAIO ROBERTO MORBIDELLI DI RECANATI ai nn. 61581/13208 di repertorio, trascritto il 02/10/2007 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 9716.



Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/2 - P.LLA 165/3 OLTRE AD ALTRI BENI.
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE DA [REDACTED]
[REDACTED] RESTANDO INVARIATA LA SEDE SOCIALE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1549 , intestata a [REDACTED]
per lavori di costruzione muro di sostegno, rilasciata il 22/12/1994 con il n. 1549 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 50

Concessione edilizia N. 1630, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione soppalco e palazzina uffici, rilasciata il 27/12/1990 con il n. 1630 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165

Agibilità N. 123, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione edificio industriale, agibilità del 31/12/1990 con il n. 123 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Concessione edilizia N. 1269, intestata a [REDACTED] per lavori di tamponamento tettoia e variante soppalco, rilasciata il 27/12/1990 con il n. 1269 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Concessione edilizia N. 1124, intestata a [REDACTED], per lavori di completamento tettoia , rilasciata il 08/06/1988 con il n. 1124 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Concessione edilizia N. 980, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione tettoia , rilasciata il 21/06/1985 con il n. 980 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Concessione edilizia N. 1123, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione soppalco ed uffici, rilasciata il 08/06/1988 con il n. 1123 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Concessione edilizia N. 979, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento e variante capannone, rilasciata il 21/06/1985 con il n. 979 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Concessione edilizia N. 951/A, intestata a [REDACTED], per lavori di ricostruzione con ampliamento di capannone, rilasciata il 15/06/1984 con il n. 951/A di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Agibilità N. 73, intestata a [REDACTED], per lavori di agibilità cabina ENEL, agibilità del 15/02/1985 con il n. 73 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 52

Concessione edilizia N. 996, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione cabina ENEL, rilasciata il 29/10/1985 con il n. 996 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 52

Concessione edilizia N. 538, intestata a [REDACTED] per lavori di strutture in c.a. per carro ponte, rilasciata il 01/07/1980 con il n. 538 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 165, 149, ecc

Concessione edilizia N. 537, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione muro di sostegno in c.a., rilasciata il 01/07/1980 con il n. 537 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.lla 52



Permesso di costruire N. 17, intestata a [] per lavori di ampliamento opificio industriale, rilasciata il 01/12/2006 con il n. 17 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.Ile 30-165

Permesso di costruire N. 1864, intestata a [] per lavori di ampliamento opificio industriale, rilasciata il 15/11/2002 con il n. 1864 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Montefano F. 35 P.Ile 30-165

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 15 DEL 12-01-2016 - NUOVO PRG ADEGUATO AL P.P.A.R., l'immobile ricade in zona INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE - DI-SOTTOZONA -D1.R- ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO . Norme tecniche di attuazione ed indici: REGOLATA DALL'ART. 18 DELLE NTA -TRATTO DAL CDU RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTEFANO Art.18 Zona industriale e artigianale - D1 - [1] Le zone produttive industriali e artigianali sono destinate esclusivamente alla conservazione e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti e alla costruzione di nuovi impianti produttivi, nei limiti previsti dal presente articolo. Sono ammesse le destinazioni previste dalle zone terziarie di tipo D2, esclusivamente previo reperimento dei parcheggi privati di uso pubblico necessari prescritti nella tabella A dell'articolo 36. [2] Oltre a tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione. [3] Il PIANO si attua, applicando i seguenti indici: Sottozona D1.R - Esistente o di Completamento [1] Le presenti sottozone sono destinate alla manutenzione, all'ampliamento e alla ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti. I limiti previsti dal presente articolo sono: a) Indice di utilizzazione fondiario U.F. = 0,75 mq/mq b) Altezza massima Hmax = 9,50 ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie) c) Distanza minima dai confini Dc = 5,00 ml d) Distanza minima dai fabbricati Df = 10,00 ml e) Distanza minima dalle strade Ds = 5,00 ml f) Superficie coperta massima Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) g) Spazi di sosta / parcheggi 5 mq /100 mq SUL. [2] Gli indici di cui ai precedenti punti a) ed f) vanno applicati globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento mentre i restanti indici b), c), d), ed e) vanno rispettati soltanto negli ampliamenti. [3] Ove non esista è consentita la realizzazione di un'abitazione per i custodi, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti per ogni ditta insediata. [4] È inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi con l'attività produttiva possano essere localizzati preferibilmente al piano terreno degli edifici ma eventualmente anche ai piani superiori, mentre gli alloggi debbano essere posti solo ai piani superiori. [5] In caso di destinazioni diverse da quella industriale artigianale, lo standard da reperire bisogna fare riferimento alle specifiche disposizioni di legge, a seconda della destinazione proposta. . Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE SITO IN MONTEFANO(MC) , VIA C.DA IMBRECCIATA - DISTINTI AL FOGLIO 35 P.LLA 165/2- P.LLA 165/3- P.LLA 165/1-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA AREA UFFICI ED ACCESSORI DELLA ZONA OPIFICIO. L'IMMOBILE PRODUTTIVO NON RECA NUOVO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ A SEGUITO DEGLI AMPLIAMENTI E MODIFICHE ESEGUITE SUL FABBRICATO DOPO IL 1990 (ULTIMA AGIBILITÀ OTTENUTA) (normativa di riferimento: D.P.R. 380 DEL 2001 E REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI SANATORIA EDILIZIA PER LE OPERE NON CONFORMI E SUCCESSIVA REDAZIONE DI NUOVA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ, PREVIA ACQUISIZIONE DI TUTTE LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI.

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

Costi di regolarizzazione:



- SANATORIE PER OPERE DIFFORMI COMPRENSIVA DI ONERI FISCALI E TECNICI: € 5.500,00
- REDAZIONE CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' E CERTIFICAZIONE IMPIANTI COMPRESI ONERI TECNICI : € 12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a OPIFICIO FOGLIO 35 P.LLA 165 SUB 5

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di lastre di cemento amianto sulla parte superiore della copertura dell'opificio. Al sottoscritto CTU non risulta che per detto materiale la ditta abbia nominato un responsabile "rischio amianto" che possa attestare la sicurezza. Occorre sottoporre il materiale all'esame di un Tecnico Abilitato che possa attestarne lo stato e monitorarne la eventuale integrità e/o danneggiamenti, proponendo gli interventi atti alla sicurezza del sito e dell'ambiente di lavoro con controllo periodico delle lastre, eventuale suo confinamento e/o rimozione e/o adottando tutte le misure necessarie alla corretta conservazione del materiale. Da un esame visivo il sottoscritto ha constatato che i pannelli non sono perfettamente conservati ed in via precauzionale ritiene che gli stessi necessitano di opere di "incapsulamento" atte ad evitare la dispersione delle fibre di amianto all'interno ed all'esterno del sito (normativa di riferimento: DLGS 25-07-2006 n. 257, testo unico sicurezza DLGS 09-04-2008 n. 81 e ss. modifiche ed integrazioni e Circolare Ministero del Lavoro del 25-01-2011 e successivi decreti e circolari)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nomina di un Tecnico Abilitato Amiano che dovrà stabilire le opere da adottare per evitare la dispersione delle fibre di amianto e precise opere di mantenimento e risanamento

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di conservazione lastre di copertura con incapsulamento, qui indicate in via provvisoria in attesa di puntuale verifica di tecnico abilitato: € 210.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a immobile distinto al Foglio 35 P.Ila 165 sub 5 porzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA AREA UFFICI ED ACCESSORI DELLA ZONA OPIFICIO. NON E' STAT MAI PRODOTTA LA PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALLA CABINA ELETTRICA POSTA SULLA CORTE DELL'OPIFICIO, CORRETTAMENTE RIPORTATA IN MAPPA E NELL'ELABORATO PLANIMETRICO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE OPIFICIO ED UFFICI, PREVIO OTTENIMENTO DI SANATORIA EDILIZIA. REDAZIONE NUOVO PLANIMETRIA CATASTALE RAPPRESENTANTE LA CABINA ELETTRICA.

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE COMPRENSIVA DI ONERI FISCALI E TECNICI: € 1.200,00
- REDAZIONE NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE CABINA ELETTRICA COMPRENSIVA DI ONERI FISCALI E TECNICI: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

Questa situazione è riferita solamente a OPIFICIO P.LLA 165 SUB 5 E CABINA ELETTRICA RECANTE STESSO IDENTIFICATIVO MA PRIVA DI PLANIMETRIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

GLI IMPIANTI SI RIFERISCONO ALLA DATA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO- AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVANO FUNZIONANTI

BENI IN MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11, della superficie commerciale di **16.404,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla realizzazione di prefabbricati industriali ad un piano, con annessa palazzina direzionale composta da uffici ed appartamento del custode, elevata su 3 piani, oltre a corte di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Montefano (MC), Via Imbrecciata n.11.

La zona è ubicata al di fuori dal perimetro abitato urbano, a circa 3 km dallo stesso, lungo la strada provinciale Septempedana n.361, che da Montefano conduce a Montecassiano in un'area a destinazione industriale, posta all'interno della zona agricola.

Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile, catastalmente di mq. 29.870,00 compreso il fabbricato – f.35 p.lla 165 -, è delimitato sul fronte della strada provinciale da cancelli carrabile e pedonale e da recinzione in ferro – porzione lato Ovest- con la restante porzione lato Ovest delimitata da un muro di sostegno in c.a. confinante con le p.lla 325 e p.lla 327 composte da aree libere scoperte a destinazione industriale, di proprietà della [REDACTED]

Il lato Sud confina con le p.lle 150, 153 e 63 e delimitato da recinzione, il lato Est confinante con il Fosso Ginestreto, ed il lato Nord confinante con la p.lla 167 di altra proprietà.

L'immobile è accessibile da cancelli posti lungo la Strada Provinciale dai quali si entra nella corte del fabbricato, ed al fabbricato stesso che si articola in una palazzina uffici e appartamento, di n. 3 piani con copertura piana ed annesso opificio che si eleva al solo piano terra.

La corte di pertinenza, distinta con la p.lla 165 sub 4 – bcnc -, delimita l'intero opificio; è rifinita in parte con asfalto ed in parte con breccia compattata. Sulla stessa insiste un impianto di pesa industriale a terra.

Il fabbricato industriale, distinto con la p.lla 165 sub 5, sviluppa una superficie in pianta di mq. 16.590,00 circa, di forma rettangolare allungata delle dimensioni di ml. 313,00 x ml. 53,00 circa.

Internamente si compone di un unico grande ambiente privo di divisori ad eccezione di una porzione – lato nord/ovest- in cui insiste la porzione destinata a Palazzina direzionale che al piano terra- lato opificio- comprende servizi igienici, depositi, spogliatoi degli addetti, oltre ad uffici, e dal lato ingresso principale si compone di ingresso per accesso diretto al piano terra e di corpo scala ed ascensore per l'accesso ai piani primo, secondo e copertura, composti rispettivamente da uffici (piano terra), sala riunioni (piano primo); La palazzina direzionale comprende anche la p.lla 165 sub 3 composta da un appartamento del custode al piano secondo, oltre ad accessori e copertura piana al



piano terzo.

Le strutture in elevazione della parte produttiva sono costituite da pilastri e travi prefabbricati in calcestruzzo da cm.16,00 oltre a pilastri centrali, copertura con travi in cap con superiore rifinitura impermeabilizzante in lastre di cemento amianto, tamponature in pannelli cav, porte in ferro, finestre in ferro, pavimentazione in cemento.

Sulla corte insiste anche una cabina Enel, in prossimità dell'ingresso carrabile sul fronte strada, della superficie di mq. 37,30 con altezza di ml. 3,10.

Gli impianti elettrico ed idrico dell'opificio sono di tipo esterno; l'impianto termico è assente.

Il capannone sotto il profilo della disposizione interna dei macchinari tecnologici è idoneo alla specifica destinazione per cui è preposto e, cioè, alla costruzione di strutture prefabbricate in calcestruzzo di notevoli dimensioni e le zone operative sono idonee a detta produzione con silos esterno per il materiale inerte, la zona di lavorazione con carro ponte.

Allo stato attuale, il capannone non appare dotato di una adeguata flessibilità distributiva e di utilizzo al di fuori della produzione in essere e non presenta buone condizioni di conservazione, risultando necessarie opere di manutenzione generali sulla struttura, sistemazioni esterne, intervento sui pannelli di eternit in copertura, ecc.

Il collegamento verticale delle unità poste all'interno della palazzina annessa all'opificio è assicurato da ampia scala ed ascensore.

Gli uffici ed accessori al piano terra sono rifiniti con pavimentazioni in piastrelle in monocottura, pareti intonacate, porte interne in alluminio e vetro. I servizi igienici hanno pavimenti rivestimenti in monocottura, sanitari in ceramica, rubinetterie in acciaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ML. 9,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 165 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 40.421,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IMBRECCIATA n. 11, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2014 protocollo n. MC0084940 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36644.1/2014) Coerenze: FOSSO, ALTRA PROPRIETA' [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa N. 1 piani, N. 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA-OSIMO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 METRI

Stato di manutenzione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

Stato di manutenzione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

Stato di manutenzione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

Stato di manutenzione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

Stato di manutenzione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

Stato di manutenzione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

Stato di manutenzione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[333,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220126-043029-19901 registrata in data 26/01/2022

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
OPIFICIO	16.404,00	x	100 %	=	16.404,00
Totale:	16.404,00				16.404,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per il caso in esame non vi sono elementi tali per la elaborazione di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita "ordinaria" e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo.

Inoltre la valutazione reddituale, pratica applicazione del principio secondo il quale il valore dell'immobile è in funzione del reddito producibile, la cui rilevazione implica la presenza di una diffusa prassi della locazione che, anche in questo caso, non vi sono elementi tali per la stesura di una soddisfacente scala di locazione di complessi industriali simili e similari.

Sovente la scarsa trasparenza, nella fattispecie la insufficienza del mercato immobiliare, comporta l'effetto di poter costruire una scala - non tanto di prezzi di compravendita - quanto di valori su base parametrica fornita dai cosiddetti "indicatori di mercato".

Per quanto concerne l'opificio industriale in esame, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato "valore attuale di mercato", si ritiene di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del "valore di surrogazione", che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un immobile di tipologia analoga (*produttiva in questo caso*) presentante la medesima utilità di quello oggetto di stima.

L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun ordinario operatore per l'acquisto di un immobile produttivo, adatto alle sue specifiche esigenze, sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (*principio di sostituzione*).

Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro da parte del bene immobile da stimare (*come nella fattispecie*) nonché in caso di edifici a destinazione speciale, cioè difficilmente convertibili ad altri usi o nel caso di edifici di



futura costruzione.

Quando invece, in fattispecie diverse da quella all'esame, si disponesse di sufficienti informazioni sui prezzi di mercato (*per compravendite e/o locazioni*) e sui tassi di redditività accettati dagli investitori in beni immobili, il criterio del "*costo di ricostruzione*" verrebbe usato come punto di riferimento per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso.

Nel nostro caso, in mancanza di sufficienti elementi di mercato, il criterio del "*costo di ricostruzione*" è l'unico possibile e – il procedimento – consiste nelle seguenti fasi:

- *stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);*
- *stima del costo di ricostruzione o di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;*
- *stima di ogni altro costo che può essere generato da un'attività di nuova costruzione, compreso il profitto imprenditoriale del promotore-costruttore;*
- *stima della rilevanza economica dei tre fattori di decurtazione che eventualmente incidono sul valore del bene, per "deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e degrado ambientale";*
- *svolgimento della stessa indagine peritale sia per l'edificio (o gli edifici) principale, sia per gli edifici accessori;*
- *sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;*
- *adeguamento del valore sopra ricavato in base alla situazione giuridica della proprietà (per esempio, locata a basso reddito e gravata da varie servitù passive).*

In definitiva il "*Costo di riproduzione e/o ricostruzione*" è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da valutare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".

Al costo attuale di ricostruzione o riproduzione del fabbricato si sommano il valore di mercato dell'area, il costo di gestione manageriale ed il profitto imprenditoriale.

Per il "*deprezzamento*" occorre tenere presente che vi è un continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti e delle macchine, che non inficia, (*ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari*), la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione.

Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente, o dell'usato, che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

In merito alla durata della vita utile di un edificio industriale, è opportuno sottolineare che la maggior usura, a cui sono sottoposti e la necessità di più frequenti opere di adeguamento o di trasformazione, rendono di solito la loro vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Gli elementi che compongono il "*deprezzamento*" si distinguono in tre parti:

Deterioramento fisico

Il deterioramento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali.

Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori

Obsolescenza economica-esterna

L'obsolescenza economica-esterna di un immobile è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

CONSISTENZE IMMOBILIARI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Le consistenze dell'edificio suddivise secondo la destinazione d'uso dei locali, rilevate da



misurazione in locale e dai progetti edilizi depositati presso gli uffici amministrativi del comune di Montefano, sono le seguenti:

Corpo principale (Piano terra)	mq. 16.141,00
Soppalco (Piano ammezzato)	mq. 172,00
Corpo uffici (Piano terra e primo).....	mq. 305,00
Abitazione (Piano secondo)	mq. 162,00
Locali accessori (scala, ascensore, ecc....)	<u>mq. 91,00</u>
Totale superfici lorde effettive.....	mq. 16.871,00 (superficie lorda)

Ai fini della determinazione del congruo costo unitario del fattore costruzione, con riferimento alle consistenze sopra riportate, si ritiene di non doversi tenere conto di distinzioni tra le zone di approvvigionamento, deposito materie prime, lavorazione ed assemblaggio con carro ponte - in considerazione della assoluta analogia di caratteristiche fisiche ed elevata flessibilità d'impiego consentita dalla sua configurazione - ed operare un computo distinto solamente tra opificio industriale ed autonoma palazzina uffici con abitazione del custode, anche in considerazione della stretta interconnessione funzionale tra loro.

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio si fa' generalmente ricorso a pubblicazioni del tipo "Prezzi Tipologie Edilizie" a cura della DEI - Tipografia del Genio Civile che fornisce - per una serie d'interventi a diversa destinazione - una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici- estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Pertanto, per la stima in esame, si adottano i seguenti valori:

- Euro 435,00/mq. per il capannone, (Cc)
- Euro 870,00/mq. per la palazzina uffici (Cc)
- Euro 1.300,00/mq. per l'abitazione del custode (Cc)
- aliquota dell'6% del costo di costruzione per spese tecniche compresa sicurezza (Op)
- aliquota dell'5% del costo di costruzione per profitto del promotore (Up)
- aliquota dell'10% del costo di costruzione per oneri di urbanizzazione (Ou)
- aliquota dell'3% del costo di costruzione per oneri finanziari (Of)
- aliquota dell'4% del costo di costruzione per incidenza dell'area (Va)

Per il calcolo del valore dell'area ci si è attenuti al calcolo analitico utilizzando i valori e le percentuali sopra indicati ed attualizzando il valore mediante anticipazione alla data attuale con un saggio del 4% e per un periodo di anni 5. Per il valore dell'area, pertanto, si adotterà la seguente formula:

$$Va = \frac{Vmt - (Cc + Ou + Of + Up + Op)}{(1 + r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vmt= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Cc = costi relativi alla costruzione

Of = interessi passivi per anticipazione dei capitali

Up = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Op = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio (4%)

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato. (5 anni)

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Utilizzando i dati sopra indicati è ora possibile procedere alla determinazione del più probabile valore



di ricostruzione, del complesso industriale in esame, utilizzando la seguente formula:

$$V_{tm} = [Sr (Va + Cc + Op + Ou + Of)] + (Gm + Up)$$

dove:

V_{mt}= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Sr = Superficie ragguagliata del complesso immobiliare

Cc = costi relativi alla costruzione

Ou = onori di urbanizzazione

Of = interessi passivi per anticipazione dei capitali

Up = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Op = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)

Va = valore dell'area

Gm = gestione manageriale

TABELLA "A"

Superficie dell'area attualizzata Mq. 17.799,00 Valore dell'area Euro/mq.25,00

Superficie principale opificio Mq. 16.404,00 Costo costruzione Euro/mq.435,00

Superficie principale palazzina uffici Mq. 305,00 Costo costruzione Euro/mq. 870,00

Superficie abitazione custode Mq. 162,00 Costo costruzione Euro/mq.1.300,00

Incidenza su costo costruzione

Vetustà presunta anni 39 - Vita utile anni 60

Strutture comprese coperture 50,20% - Finiture 33,90% - Impianti 15,90%

Spese tecniche: 6% del costo di costruzione

Profitto del promotore: 5% del costo di costruzione

Oneri di urbanizzazione: 10% del costo di costruzione

Oneri finanziari: 3% del costo di costruzione

Per il calcolo del deprezzamento, nell'approccio del costo di produzione, si utilizzerà la formula UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili), da applicare al costo di ricostruzione, esclusa l'area, e come di seguito si indica:

$$(100 \times V_{eff} + 20)2$$

$$D\% = \frac{V_{utile}}{140} - 2,86$$

TABELLA "B"

Valore dell'area

Valore dell'area Mq. 17.500,00 x 25,00= Euro 437.500,00

Costo di costruzione

Superficie opificio Mq. 16.404,00 x 435,00 = Euro 7.135.740,00

Superficie uffici Mq. 305,00 x 870,00 = Euro 265.350,00

Superficie abitazione Mq. 162,00 x 1.300,00 = Euro 210.600,00

Totale costi diretti (arrotondato) **Euro 7.611.690,00**

Spese tecniche/sicurezza Euro 6.765.900,00 x 6% = Euro 456.701,40

Profitto del promotore: Euro 6.765.900,00 x 5% =Euro 380.584,50

Oneri di urbanizzazione :Euro 6.765.900,00 x 10% =Euro 761.169,00

Oneri finanziari: Euro 6.765.900,00 x 3%= Euro 228.350,70



Totale costi indiretti **Euro 1.826.805,60**

Incidenze

Strutture Euro $8.322.057,00 \times 50,20\% =$ Euro 4.177.672,61

Finiture Euro $8.322.057,00 \times 33,90\% =$ Euro 2.821.177,33

Impianti Euro $8.322.057,00 \times 15,90\% =$ Euro 1.323.207,06

Totale incidenze (arrotondato in c.t.) **Euro 9.438.595,00**

Deprezzamenti

Deprezzamento fisico

Strutture

$$(100 \times \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)2$$

$D\% = \frac{V_{utile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 39, vita utile anni 60, incidenza 50,20%, Quota deprezzamento 24,47 %

140

Finiture

$$(100 \times \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)2$$

$D\% = \frac{V_{utile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 25, vita utile anni 30, incidenza 33,90%, Quota deprezzamento 24,88 %

140

Impianti

$$(100 \times \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)2$$

$D\% = \frac{V_{utile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 25, vita utile anni 25, incidenza 15,90%, Quota deprezzamento 15,90 %

140

Quota deprezzamento totale **65,25%**

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico

Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio $D = Q \times V_{tm}$

Valore a nuovo (V_{tm}) € 9.438.595,00

Quota (Q %) 65,25%

Deprezzamento **€ 5.875.525,39**

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, e alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della straordinarietà dimensionale del complesso. Inoltre la presenza in zona di diversi stabilimenti industriali in disuso o in depressione economica, testimonia la difficile realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando come coefficiente di deprezzamento del 12%.

Deprezzamento per obsolescenza economica

Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio $D = Q \times V_{tm}$

Valore a nuovo (V_{tm}) € 9.438.595,00

Quota (Q %) 15,00 %

Deprezzamento **€ 1.415.789,25**

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO



Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato:

$$VM = (VA + VTM - Deprezamenti)$$

$$VM = (€ 9.438.595,00 + € 437.500,00) - (€ 5.875.525,39 + € 1.415.789,250) = € 2.584.780,36$$

ARROTONDATO AD EURO 2.585.000,00 RIFERITI ALL'INTERO FABBRICATO

CALCOLO VALORE CORPO A- OPIFICIO

€ 2.585.000,00 : Mq. 17.805,00 = € 145,18 pari al costo unitario deprezzato

€ 145,18 * SUPERFICIE CORPO A DI MQ. 16.404,00 = € 2.381.532,72

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.381.532,72**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-32,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.381.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.381.500,00

BENI IN MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla realizzazione di prefabbricati industriali ad un piano, con annessa palazzina direzionale composta da uffici ed appartamento del custode, elevata su 3 piani, oltre a corte di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Montefano (MC), Via Imbrecciata n.11.

La zona è ubicata al di fuori dal perimetro abitato urbano, a circa 3 km dallo stesso, lungo la strada provinciale Septempedana n.361, che da Montefano conduce a Montecassiano in un'area a destinazione industriale, posta all'interno della zona agricola.

Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile, catastalmente di mq. 29.870,00 compreso il fabbricato - f.35 p.lla 165 -, è delimitato sul fronte della strada provinciale da cancelli carrabile e pedonale e da recinzione in ferro - porzione lato Ovest- con la restante porzione lato Ovest delimitata da un muro di sostegno in c.a. confinante con le p.lla 325 e p.lla 327 composte da aree libere scoperte a destinazione industriale, di proprietà della ()



Il lato Sud confina con le p.lle 150, 153 e 63 e delimitato da recinzione, il lato Est confinante con il Fosso Ginestreto, ed il lato Nord confinante con la p.lla 167 di altra proprietà.

L'immobile è accessibile da cancelli posti lungo la Strada Provinciale dai quali si entra nella corte del fabbricato, ed al fabbricato stesso che si articola in una palazzina uffici e appartamento, di n. 3 piani con copertura piana ed annesso opificio che si eleva al solo piano terra.

La corte di pertinenza, distinta con la p.lla 165 sub 4 – bcnc -, delimita l'intero opificio; è rifinita in parte con asfalto ed in parte con breccia compattata. Sulla stessa insiste un impianto di pesa industriale a terra.

Le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi prefabbricati in cav , copertura piana, solai in alveolare.

Il collegamento verticale delle unità poste all'interno della palazzina annessa all'opificio è assicurato da ampia scala ed ascensore.

Gli uffici ed accessori al piano terra sono rifiniti con pavimentazioni in piastrelle in monocottura, pareti intonacate, porte interne in alluminio e vetro. I servizi igienici hanno pavimenti rivestimenti in monocottura, sanitari in vetrochina, rubinetterie in acciaio.

Gli uffici al piano primo hanno pavimentazioni in piastrelle in monocottura, pareti e soffitti intonacati, porte interne in legno tamburato laccate, infissi in alluminio e vetro termico; portone di ingresso di tipo blindato. Impianto idrico elettrico e termico sottotraccia. Corpi riscaldanti composti da ventilconvettori acqua/ aria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ML. 3,00 AL PIANO TERRA- ML. 2,65 AL PIANO 1°. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 165 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 40.421,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IMBRECCIATA n. 11, piano: T-1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2014 protocollo n. MC0084940 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36644.1/2014) Coerenze: FOSSO, ALTRA PROPRIETA' [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA-OSIMO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 METRI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

di [redacted] ★★★★★★★★

di [redacted] ★★★★★★★★

di [redacted] ★★★★★★★★

di [redacted] ★★★★★★★★

di [redacted] ★★★★★★★★

di [redacted] ★★★★★★★★

di [redacted] ★★★★★★★★

di [redacted] ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[142,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220126-043029-19902 registrata in data 26/01/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICI	305,00	x	200 %	=	610,00
Totale:	305,00				610,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per il caso in esame non vi sono elementi tali per la elaborazione di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita "ordinaria" e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo.

Inoltre la valutazione reddituale, pratica applicazione del principio secondo il quale il valore dell'immobile è in funzione del reddito producibile, la cui rilevazione implica la presenza di una diffusa prassi della locazione che, anche in questo caso, non vi sono elementi tali per la stesura di una soddisfacente scala di locazione di complessi industriali simili e similari.

Sovente la scarsa trasparenza, nella fattispecie la insufficienza del mercato immobiliare, comporta l'effetto di poter costruire una scala - non tanto di prezzi di compravendita - quanto di valori su base parametrica fornita dai cosiddetti "indicatori di mercato".

Per quanto concerne l'opificio industriale in esame, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato "valore attuale di mercato", si ritiene di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del "valore di surrogazione", che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un immobile di tipologia analoga (produttiva in questol caso) presentante la medesima utilità di quello oggetto di stima.

L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun ordinario operatore per l'acquisto di un immobile produttivo, adatto alle sue specifiche esigenze, sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro da parte del bene immobile da stimare (come nella fattispecie) nonché in caso di edifici a destinazione speciale, cioè difficilmente convertibili ad altri usi o nel caso di edifici di futura costruzione.

Quando invece, in fattispecie diverse da quella all'esame, si disponesse di sufficienti informazioni sui prezzi di mercato (per compravendite e/o locazioni) e sui tassi di redditività accettati dagli investitori in beni immobili, il criterio del "costo di ricostruzione" verrebbe usato come punto di



riferimento per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso.

Nel nostro caso, in mancanza di sufficienti elementi di mercato, il criterio del "costo di ricostruzione" è l'unico possibile e – il procedimento - consiste nelle seguenti fasi:

- stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- stima del costo di ricostruzione o di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- stima di ogni altro costo che può essere generato da un'attività di nuova costruzione, compreso il profitto imprenditoriale del promotore-costruttore;
- stima della rilevanza economica dei tre fattori di decurtazione che eventualmente incidono sul valore del bene, per "deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e degrado ambientale";
- svolgimento della stessa indagine peritale sia per l'edificio (o gli edifici) principale, sia per gli edifici accessori;
- sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;
- adeguamento del valore sopra ricavato in base alla situazione giuridica della proprietà (per esempio, locata a basso reddito e gravata da varie servitù passive).

In definitiva il "Costo di riproduzione e/o ricostruzione" è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da valutare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".

Al costo attuale di ricostruzione o riproduzione del fabbricato si sommano il valore di mercato dell'area, il costo di gestione manageriale ed il profitto imprenditoriale.

Per il "deprezzamento" occorre tenere presente che vi è un continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti e delle macchine, che non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari), la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione.

Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente, o dell'usato, che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

In merito alla durata della vita utile di un edificio industriale, è opportuno sottolineare che la maggior usura, a cui sono sottoposti e la necessità di più frequenti opere di adeguamento o di trasformazione, rendono di solito la loro vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Gli elementi che compongono il "deprezzamento" si distinguono in tre parti:

Deterioramento fisico

Il deterioramento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali.

Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori

Obsolescenza economica-esterna

L'obsolescenza economica-esterna di un immobile è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

CONSISTENZE IMMOBILIARI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Le consistenze dell'edificio suddivise secondo la destinazione d'uso dei locali, rilevate da misurazione in locale e dai progetti edilizi depositati presso gli uffici amministrativi del comune di Montefano, sono le seguenti:

Corpo principale (Piano terra) mq. 16.141,00
Soppalco (Piano ammezzato)mq. 172,00



Corpo uffici (Piano terra e primo).....mq. 305,00
 Abitazione (Piano secondo) mq. 162,00
 Locali accessori (scala, ascensore, ecc...) mq. 91,00
 Totale superfici lorde effettive.....mq. 16.871,00 (superficie lorda)

Ai fini della determinazione del congruo costo unitario del fattore costruzione, con riferimento alle consistenze sopra riportate, si ritiene di non doversi tenere conto di distinzioni tra le zone di approvvigionamento, deposito materie prime, lavorazione ed assemblaggio con carro ponte - in considerazione della assoluta analogia di caratteristiche fisiche ed elevata flessibilità d'impiego consentita dalla sua configurazione - ed operare un computo distinto solamente tra opificio industriale ed autonoma palazzina uffici con abitazione del custode, anche in considerazione della stretta interconnessione funzionale tra loro.

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio si fa' generalmente ricorso a pubblicazioni del tipo "Prezzi Tipologie Edilizie" a cura della DEI - Tipografia del Genio Civile che fornisce - per una serie d'interventi a diversa destinazione - una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici- estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Pertanto, per la stima in esame, si adottano i seguenti valori:

- Euro 435,00/mq. per il capannone, (Cc)
- Euro 870,00/mq. per la palazzina uffici (Cc)
- Euro 1.300,00/mq. per l'abitazione del custode (Cc)
- aliquota dell'6% del costo di costruzione per spese tecniche compresa sicurezza (Op)
- aliquota dell'5% del costo di costruzione per profitto del promotore (Up)
- aliquota dell'10% del costo di costruzione per oneri di urbanizzazione (Ou)
- aliquota dell'3% del costo di costruzione per oneri finanziari (Of)
- aliquota dell'4% del costo di costruzione per incidenza dell'area (Va)

Per il calcolo del valore dell'area ci si è attenuti al calcolo analitico utilizzando i valori e le percentuali sopra indicati ed attualizzando il valore mediante anticipazione alla data attuale con un saggio del 4% e per un periodo di anni 5. Per il valore dell'area, pertanto, si adotterà la seguente formula:

$$Va = [Vmt - (Cc + Ou + Of + Up + Op)] \\ (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vmt= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Cc = costi relativi alla costruzione

Of = interessi passivi per anticipazione dei capitali

Up = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Op = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio (4%)

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato. (5 anni)

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Utilizzando i dati sopra indicati è ora possibile procedere alla determinazione del più probabile valore di ricostruzione, del complesso industriale in esame, utilizzando la seguente formula:

$$Vtm = [Sr (Va + Cc + Op + Ou + Of)] + (Gm + Up)$$

dove:

Vmt= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione



Sr = Superficie ragguagliata del complesso immobiliare
 Cc = costi relativi alla costruzione
 Ou = onori di urbanizzazione
 Of = interessi passivi per anticipazione dei capitali
 Up = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
 Op = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)
 Va = valore dell'area
 Gm = gestione manageriale

TABELLA "A"

Superficie dell'area attualizzata Mq. 17.799,00 Valore dell'area Euro/mq.25,00
 Superficie principale opificio Mq. 16.404,00 Costo costruzione Euro/mq.435,00
 Superficie principale palazzina uffici Mq. 305,00 Costo costruzione Euro/mq. 870,00
 Superficie abitazione custode Mq. 162,00 Costo costruzione Euro/mq.1.300,00

Incidenza su costo costruzione

Vetustà presunta anni 39 - Vita utile anni 60

Strutture comprese coperture 50,20% - Finiture 33,90% - Impianti 15,90%

Spese tecniche: 6% del costo di costruzione

Profitto del promotore: 5% del costo di costruzione

Oneri di urbanizzazione: 10% del costo di costruzione

Oneri finanziari: 3% del costo di costruzione

Per il calcolo del deprezzamento, nell'approccio del costo di produzione, si utilizzerà la formula UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili), da applicare al costo di ricostruzione, esclusa l'area, e come di seguito si indica:

$$(100 \times V_{eff} + 20) / 2$$

$$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$$

TABELLA "B"

Valore dell'area

Valore dell'area Mq. 17.500,00 x 25,00 = Euro 437.500,00

Costo di costruzione

Superficie opificio Mq. 16.404,00 x 435,00 = Euro 7.135.740,00

Superficie uffici Mq. 305,00 x 870,00 = Euro 265.350,00

Superficie abitazione Mq. 162,00 x 1.300,00 = Euro 210.600,00

Totale costi diretti (arrotondato) Euro 7.611.690,00

Spese tecniche/sicurezza Euro 6.765.900,00 x 6% = Euro 456.701,40

Profitto del promotore: Euro 6.765.900,00 x 5% = Euro 380.584,50

Oneri di urbanizzazione :Euro 6.765.900,00 x 10% =Euro 761.169,00

Oneri finanziari: Euro 6.765.900,00 x 3% = Euro 228.350,70

Totale costi indiretti Euro 1.826.805,60

Incidenze

Strutture Euro 8.322.057,00 x 50,20% = Euro 4.177.672,61

Finiture Euro 8.322.057,00 x 33,90% =Euro 2.821.177,33



Impianti Euro $8.322.057,00 \times 15,90\% = \text{Euro } 1.323.207,06$

Totale incidenze (arrotondato in c.t.) Euro $9.438.595,00$

Deprezzamenti

Deprezzamento fisico

Strutture

$$(100 \times V_{eff} + 20)^2$$

$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 39, vita utile anni 60, incidenza 50,20%, Quota deprezzamento 24,47 %

140

Finiture

$$(100 \times V_{eff} + 20)^2$$

$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 25, vita utile anni 30, incidenza 33,90%, Quota deprezzamento 24,88 %

140

Impianti

$$(100 \times V_{eff} + 20)^2$$

$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 25, vita utile anni 25, incidenza 15,90%, Quota deprezzamento 15,90 %

140

Quota deprezzamento totale 65,25%

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico

Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio $D = Q \times V_{tm}$

Valore a nuovo (V_{tm}) € 9.438.595,00

Quota ($Q\%$) 65,25%

Deprezzamento € 5.875.525,39

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, e alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della straordinarietà dimensionale del complesso. Inoltre la presenza in zona di diversi stabilimenti industriali in disuso o in depressione economica, testimonia la difficile realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando come coefficiente di deprezzamento del 12%.

Deprezzamento per obsolescenza economica

Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio $D = Q \times V_{tm}$

Valore a nuovo (V_{tm}) € 9.438.595,00

Quota ($Q\%$) 15,00 %

Deprezzamento € 1.415.789,25

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato:



$VM = (VA + VTM - \text{Deprezzamenti})$

$VM = (€.9.438.595,00 + €. 437.500,00) - (€.5.875.525,39 + €. 1.415.789,250) = €. 2.584.780,36$

Arrotondato ad Euro 2.585.000,00 RIFERITI ALL'INTERO FABBRICATO

CALCOLO VALORE CORPO B- UFFICI

$€. 2.585.000,00 : \text{Mq. } 17.805,00 = €. 145,18$ pari al costo unitario deprezzato

€. 145,18 * SUPERFICIE CORPO B DI MQ. 610,00 RAGGUAGLIATI = €88.559,80

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.559,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
aggiungi	0,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 88.560,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 88.560,00

BENI IN MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11, della superficie commerciale di **486,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla realizzazione di prefabbricati industriali ad un piano, con annessa palazzina direzionale composta da uffici ed appartamento del custode, elevata su 3 piani, oltre a corte di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Montefano (MC), Via Imbrecciata n.11.

La zona è ubicata al di fuori dal perimetro abitato urbano, a circa 3 km dallo stesso, lungo la strada provinciale Septempedana n.361, che da Montefano conduce a Montecassiano in un'area a destinazione industriale, posta all'interno della zona agricola.

Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile, catastalmente di mq. 29.870,00 compreso il fabbricato – f.35 p.lla 165 -, è delimitato sul fronte della strada provinciale da cancelli carrabile e pedonale e da recinzione in ferro – porzione lato Ovest- con la restante porzione lato Ovest delimitata da un muro di sostegno in c.a. confinante con le p.lla 325 e p.lla 327 composte da aree libere scoperte a destinazione industriale, di proprietà della [REDACTED]

Il lato Sud confina con le p.lle 150, 153 e 63 e delimitato da recinzione, il lato Est confinante con il Fosso Ginestreto, ed il lato Nord confinante con la p.lla 167 di altra proprietà.

L'immobile è accessibile da cancelli posti lungo la Strada Provinciale dai quali si entra nella corte del fabbricato, ed al fabbricato stesso che si articola in una palazzina uffici e appartamento, di n. 3 piani con copertura piana ed annesso opificio che si eleva al solo piano terra.

La corte di pertinenza, distinta con la p.lla 165 sub 4 – bcnc -, delimita l'intero opificio; è rifinita in parte con asfalto ed in parte con breccia compattata. Sulla stessa insiste un impianto di pesa industriale a terra.



Il collegamento verticale delle unità poste all'interno della palazzina annessa all'opificio è assicurato da ampia scala ed ascensore.

L'appartamento al piano secondo ha pavimentazioni in legno di parquet sull'intera superficie ad eccezione dei servizi igienici e della cucina che presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di monocottura, pareti e soffitti intonacati, porte interne in legno tamburato laccate, infissi in alluminio e vetro termico; portone di ingresso di tipo blindato. Impianto idrico elettrico e termico sottotraccia. Corpi riscaldanti composti da elementi radianti in ghisa. Sono presenti due caminetti. Si compone di ingresso- soggiorno, cucina, bagno, disimpegno zona notte, tre camere, ripostiglio, lavanderia e bagno. Altezza utile ml. 2,70.

Dal corpo scala ed ascensore si accede al piano 3°, o copertura, composto da volume tecnico del corpo scala con annessi due locali ad uso ripostiglio. La copertura piana è a terrazzo praticabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di ML. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 165 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IMBRECCIATA n. 11, piano: 2-3, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: FOSSO, ALTRA PROPRIETA' [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA-OSIMO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 METRI

vedi sopra della
media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

vedi media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

vedi media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

vedi media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

vedi media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

vedi media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

vedi media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

vedi media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[202,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220126-043029-19900 registrata in data 26/01/2022

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	162,00	x	300 %	=	486,00
Totale:	162,00				486,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per il caso in esame non vi sono elementi tali per la elaborazione di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita "ordinaria" e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo.

Inoltre la valutazione reddituale, pratica applicazione del principio secondo il quale il valore dell'immobile è in funzione del reddito producibile, la cui rilevazione implica la presenza di una diffusa prassi della locazione che, anche in questo caso, non vi sono elementi tali per la stesura di una soddisfacente scala di locazione di complessi industriali simili e similari.

Sovente la scarsa trasparenza, nella fattispecie la insufficienza del mercato immobiliare, comporta l'effetto di poter costruire una scala - non tanto di prezzi di compravendita - quanto di valori su base parametrica fornita dai cosiddetti "indicatori di mercato".

Per quanto concerne l'opificio industriale in esame, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato "valore attuale di mercato", si ritiene di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del "valore di surrogazione", che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un immobile di tipologia analoga (produttiva in questo caso) presentante la medesima utilità di quello oggetto di stima.

L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun ordinario operatore per l'acquisto di un immobile produttivo, adatto alle sue specifiche esigenze, sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro da parte del bene immobile da stimare (come nella fattispecie) nonché in caso di edifici a destinazione speciale, cioè difficilmente convertibili ad altri usi o nel caso di edifici di futura costruzione.

Quando invece, in fattispecie diverse da quella all'esame, si disponesse di sufficienti informazioni sui prezzi di mercato (per compravendite e/o locazioni) e sui tassi di redditività accettati dagli investitori in beni immobili, il criterio del "costo di ricostruzione" verrebbe usato come punto di riferimento per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso.

Nel nostro caso, in mancanza di sufficienti elementi di mercato, il criterio del "costo di ricostruzione" è l'unico possibile e - il procedimento - consiste nelle seguenti fasi:

- stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- stima del costo di ricostruzione o di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- stima di ogni altro costo che può essere generato da un'attività di nuova costruzione, compreso il profitto imprenditoriale del promotore-costruttore;



- stima della rilevanza economica dei tre fattori di decurtazione che eventualmente incidono sul valore del bene, per "deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e degrado ambientale";
- svolgimento della stessa indagine peritale sia per l'edificio (o gli edifici) principale, sia per gli edifici accessori;
- sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;
- adeguamento del valore sopra ricavato in base alla situazione giuridica della proprietà (per esempio, locata a basso reddito e gravata da varie servitù passive).

In definitiva il "Costo di riproduzione e/o ricostruzione" è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da valutare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".

Al costo attuale di ricostruzione o riproduzione del fabbricato si sommano il valore di mercato dell'area, il costo di gestione manageriale ed il profitto imprenditoriale.

Per il "deprezzamento" occorre tenere presente che vi è un continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti e delle macchine, che non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari), la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione.

Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente, o dell'usato, che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

In merito alla durata della vita utile di un edificio industriale, è opportuno sottolineare che la maggior usura, a cui sono sottoposti e la necessità di più frequenti opere di adeguamento o di trasformazione, rendono di solito la loro vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Gli elementi che compongono il "deprezzamento" si distinguono in tre parti:

Deterioramento fisico

Il deterioramento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali.

Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori

Obsolescenza economica-esterna

L'obsolescenza economica-esterna di un immobile è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

CONSISTENZE IMMOBILIARI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Le consistenze dell'edificio suddivise secondo la destinazione d'uso dei locali, rilevate da misurazione in loco e dai progetti edilizi depositati presso gli uffici amministrativi del comune di Montefano, sono le seguenti:

Corpo principale (Piano terra)	mq. 16.141,00
Soppalco (Piano ammezzato)	mq. 172,00
Corpo uffici (Piano terra e primo).....	mq. 305,00
Abitazione (Piano secondo)	mq. 162,00
Locali accessori (scala, ascensore, ecc...)	mq. 91,00
Totale superfici lorde effettive.....	mq. 16.871,00 (superficie lorda)

Ai fini della determinazione del congruo costo unitario del fattore costruzione, con riferimento alle consistenze sopra riportate, si ritiene di non doversi tenere conto di distinzioni tra le zone di approvvigionamento, deposito materie prime, lavorazione ed assemblaggio con carro ponte - in considerazione della assoluta analogia di caratteristiche fisiche ed elevata flessibilità d'impiego consentita dalla sua configurazione - ed operare un computo distinto solamente tra opificio



industriale ed autonoma palazzina uffici con abitazione del custode, anche in considerazione della stretta interconnessione funzionale tra loro.

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio si fa' generalmente ricorso a pubblicazioni del tipo "Prezzi Tipologie Edilizie" a cura della DEI – Tipografia del Genio Civile che fornisce - per una serie d'interventi a diversa destinazione - una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici- estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Pertanto, per la stima in esame, si adottano i seguenti valori:

- Euro 435,00/mq. per il capannone, (Cc)
- Euro 870,00/mq. per la palazzina uffici (Cc)
- Euro 1.300,00/mq. per l'abitazione del custode (Cc)
- aliquota dell'6% del costo di costruzione per spese tecniche compresa sicurezza (Op)
- aliquota dell'5% del costo di costruzione per profitto del promotore (Up)
- aliquota dell'10% del costo di costruzione per oneri di urbanizzazione (Ou)
- aliquota dell'3% del costo di costruzione per oneri finanziari (Of)
- aliquota dell'4% del costo di costruzione per incidenza dell'area (Va)

Per il calcolo del valore dell'area ci si è attenuti al calcolo analitico utilizzando i valori e le percentuali sopra indicati ed attualizzando il valore mediante anticipazione alla data attuale con un saggio del 4% e per un periodo di anni 5. Per il valore dell'area, pertanto, si adotterà la seguente formula:

$$Va = [Vmt - (Cc + Ou + Of + Up + Op)] \\ (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vmt= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Cc = costi relativi alla costruzione

Of = interessi passivi per anticipazione dei capitali

Up = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Op = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio (4%)

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato. (5 anni)

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Utilizzando i dati sopra indicati è ora possibile procedere alla determinazione del più probabile valore di ricostruzione, del complesso industriale in esame, utilizzando la seguente formula:

$$Vtm = [Sr (Va + Cc + Op + Ou + Of)] + (Gm + Up)$$

dove:

Vmt= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Sr = Superficie ragguagliata del complesso immobiliare

Cc = costi relativi alla costruzione

Ou = oneri di urbanizzazione

Of = interessi passivi per anticipazione dei capitali

Up = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Op = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)

Va = valore dell'area

Gm = gestione manageriale



TABELLA "A"

Superficie dell'area attualizzata Mq. 17.799,00 Valore dell'area Euro/mq.25,00

Superficie principale opificio Mq. 16.404,00 Costo costruzione Euro/mq.435,00

Superficie principale palazzina uffici Mq. 305,00 Costo costruzione Euro/mq. 870,00

Superficie abitazione custode Mq. 162,00 Costo costruzione Euro/mq.1.300,00

Incidenza su costo costruzione

Vetustà presunta anni 39 - Vita utile anni 60

Strutture comprese coperture 50,20% - Finiture 33,90% - Impianti 15,90%

Spese tecniche: 6% del costo di costruzione

Profitto del promotore: 5% del costo di costruzione

Oneri di urbanizzazione: 10% del costo di costruzione

Oneri finanziari: 3% del costo di costruzione

Per il calcolo del deprezzamento, nell'approccio del costo di produzione, si utilizzerà la formula UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili), da applicare al costo di ricostruzione, esclusa l'area, e come di seguito si indica:

$$(100 \times \text{Veff.} + 20)2$$

$$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$$

140

TABELLA "B"

Valore dell'area

Valore dell'area Mq. 17.500,00 x 25,00 = Euro 437.500,00

Costo di costruzione

Superficie opificio Mq. 16.404,00 x 435,00 = Euro 7.135.740,00

Superficie uffici Mq. 305,00 x 870,00 = Euro 265.350,00

Superficie abitazione Mq. 162,00 x 1.300,00 = Euro 210.600,00

Totale costi diretti (arrotondato) Euro 7.611.690,00

Spese tecniche/sicurezza Euro 6.765.900,00 x 6% = Euro 456.701,40

Profitto del promotore: Euro 6.765.900,00 x 5% = Euro 380.584,50

Oneri di urbanizzazione :Euro 6.765.900,00 x 10% = Euro 761.169,00

Oneri finanziari: Euro 6.765.900,00 x 3% = Euro 228.350,70

Totale costi indiretti Euro 1.826.805,60

Incidenze

Strutture Euro 8.322.057,00 x 50,20% = Euro 4.177.672,61

Finiture Euro 8.322.057,00 x 33,90% = Euro 2.821.177,33

Impianti Euro 8.322.057,00 x 15,90% = Euro 1.323.207,06

Totale incidenze (arrotondato in c.t.) Euro 9.438.595,00

Deprezzamenti

Deprezzamento fisico

Strutture

$$(100 \times \text{Veff.} + 20)2$$



$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 39, vita utile anni 60, incidenza 50,20%, Quota deprezzamento 24,47 %

140

Finiture

$(100 \times \text{Veff.} + 20)2$

$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 25, vita utile anni 30, incidenza 33,90%, Quota deprezzamento 24,88 %

140

Impianti

$(100 \times \text{Veff.} + 20)2$

$D\% = \frac{\text{Vutile}}{140} - 2,86$ età apparente anni 25, vita utile anni 25, incidenza 15,90%, Quota deprezzamento 15,90 %

140

Quota deprezzamento totale 65,25%

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico

Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio $D = Q \times V_{tm}$

Valore a nuovo (V_{tm}) € 9.438.595,00

Quota (Q %) 65,25%

Deprezzamento € 5.875.525,39

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, e alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della straordinarietà dimensionale del complesso. Inoltre la presenza in zona di diversi stabilimenti industriali in disuso o in depressione economica, testimonia la difficile realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando come coefficiente di deprezzamento del 12%.

Deprezzamento per obsolescenza economica

Deprezzamento sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio $D = Q \times V_{tm}$

Valore a nuovo (V_{tm}) € 9.438.595,00

Quota (Q %) 15,00 %

Deprezzamento € 1.415.789,25

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato:

$VM = (VA + V_{TM} - \text{Deprezzamenti})$

$VM = (€ 9.438.595,00 + € 437.500,00) - (€ 5.875.525,39 + € 1.415.789,25) = € 2.584.780,36$

Arrotondato ad Euro 2.585.000,00 RIFERITI ALL'INTERO FABBRICATO

CALCOLO VALORE CORPO C - APPARTAMENTO CUSTODE

$€ 2.585.000,00 : Mq. 17.805,00 = € 145,18$ pari al costo unitario deprezzato

$€ 145,18 \times \text{superficie corpo C di } Mq. 486,00 \text{ ragguagliati} = € 70.557,48$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:

70.557,48

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDATO	-57,48

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico.

Il valore di mercato viene, perciò, stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "valore più probabile" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto il metodo dei costi (COST APPROACH) – utilizzato per "Immobili Speciali", quelli, cioè, venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia, configurazione, dimensione e ubicazione e collocati in un mercato limitato a causa delle caratteristiche limitanti del bene. In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade in questo specifico segmento di mercato.

Il cost approach è un procedimento di stima mirato a ritrovare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato in quanto il principio di sostituzione si basa sul postulato, che recita: "Un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente".

Il cost approach è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione o ricostruzione) dell'opera o della



costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTEFANO, agenzie: MONTEFANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI- CONSERVATORIA RR.II. DI MACERATA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	16.404,00	0,00	2.381.500,00	2.381.500,00
B	ufficio	610,00	0,00	88.560,00	88.560,00
C	appartamento	486,00	0,00	70.500,00	70.500,00
				2.540.560,00 €	2.540.560,00 €

Riduzione del 2 % per lo stato di occupazione: € 50.811,20

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 229.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.260.448,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.260.448,80

