



TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Fallimento R.F. n.48/2023

Perizia di Stima dei Beni Immobili
siti a Montemarciano, via Marina

G.D.: Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatori Fallimentari: Dott. Marco Maria Menicucci e Avv. Pamela Bracalente



INCARICO



La scrivente Ing. Ileana Pirani, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.3840 con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, ha ricevuto l'incarico di redigere perizia di stima degli immobili della **** Omissis **** dai Curatori Dott. Marco Maria Menicucci e Avv. Pamela Bracalente.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Montemarciano al fine di reperire tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima e ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la documentazione catastale: visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratto di mappa al fine di verificarne la conformità catastale.

Nelle date 20/09/2023 e 17/06/2024 la CTU ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'incarico per accertare lo stato dei luoghi, effettuare i rilievi metrici ed opportune riprese fotografiche.



PREMESSA

Gli immobili da valutare fanno parte di un complesso produttivo e commerciale ubicato a Montemarciano (AN), via Marina e sono i seguenti:

- **Bene n.26 Porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva** (foglio 3 particella 191 subalterno 21 graffato 25)
- **Bene n.27 Magazzino commerciale con corti esclusive** (foglio 3 particella 191 subalterno 22 graffato 23 e 24)
- **Bene n.28 Locale adibito a deposito** (foglio 3 particella 213 subalterno 42)
- **Bene n.29 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 37)
- **Bene n.30 Laboratorio artigianale** (foglio 3 particella 213 subalterno 44)
- **Bene n.31 Lastrico solare** (foglio 3 particella 213 subalterno 56)
- **Bene n.32 Laboratorio artigianale** (foglio 3 particella 213 subalterno 45)
- **Bene n.33 Lastrico solare** (foglio 3 particella 213 subalterno 57)
- **Bene n.34 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 48)
- **Bene n.35 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 35)
- **Bene n.36 Terreno agricolo** (foglio 3 particella 113)
- **Bene n.37 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale** (foglio 3 particella 191 subalterno 12)
- **Bene n.38 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale** (foglio 3 particella 213 subalterno 9)
- **Bene n.39 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale** (foglio 3 particella 213 subalterno 17)
- **Bene n.40 Cabina Enel** (foglio 3 particella 213 subalterno 22)
- **Bene n.41 Terreno destinato a verde stradale** (foglio 3 particella 383)
- **Bene n.42 Area urbana destinata a strada e verde stradale** (foglio 3 particella 191 subalterno 11)
- **Bene n.43 Terreno destinato a strada** (foglio 3 particella 384)

LOTTE DA VALUTARE

Gli immobili da valutare formano sei lotti come di seguito:



LOTTO DI VENDITA 9

- **Bene n.26 Porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva** (foglio 3 particella 191 subalterno 21 graffato 25)



LOTTO DI VENDITA 10

- **Bene n.27 Magazzino commerciale con corti esclusive** (foglio 3 particella 191 subalterno 22 graffato 23 e 24)



LOTTO DI VENDITA 11

- **Bene n.28 Locale adibito a deposito** (foglio 3 particella 213 subalterno 42)
- **Bene n.29 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 37)



LOTTO DI VENDITA 12

- **Bene n.30 Laboratorio artigianale** (foglio 3 particella 213 subalterno 44)
- **Bene n.40 Cabina Enel** (foglio 3 particella 213 subalterno 22)
- **Bene n.31 Lastrico solare** (foglio 3 particella 213 subalterno 56)



LOTTO DI VENDITA 13

- **Bene n.32 Laboratorio artigianale** (foglio 3 particella 213 subalterno 45)
- **Bene n.33 Lastrico solare** (foglio 3 particella 213 subalterno 57)
- **Bene n.34 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 48)



LOTTO DI VENDITA 14

- **Bene n.35 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 35)



LOTTO DI VENDITA 15

- **Bene n.36 Terreno agricolo** (foglio 3 particella 113)





LOTTO DI VENDITA 16



- **Bene n.37 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale** (foglio 3 particella 191 subalterno 12)
- **Bene n.38 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale** (foglio 3 particella 213 subalterno 9)
- **Bene n.39 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale** (foglio 3 particella 213 subalterno 17)



Beni non inseriti nei lotti di vendita

I beni dal n.41 al n.43 non sono stati inseriti nei lotti di vendita per le seguenti motivazioni:

- Il bene n.41, terreno distinto al foglio 3 particella 383, ha dimensioni di 5,0 mt di larghezza per 175 metri di lunghezza circa e corrisponde attualmente ad un tratto di verde stradale che separa la statale da via Marina.
- Il bene n.42, area urbana distinta al foglio 3 particella 191 subalterno 11, corrisponde attualmente ad un tratto della via pubblica e di verde stradale al verde stradale che separa la statale da via Marina.
- Il bene n.43, terreno distinto al foglio 3 particella 384, è l'attuale via di accesso che collega via Marina con le diverse unità immobiliari del complesso commerciale-produttivo.



CRITERIO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

La superficie lorda delle unità immobiliari viene rilevata al lordo dei muri perimetrali ed includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano gli immobili in oggetto dagli altri confinanti.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli adeguamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono i seguenti:

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
Laboratorio artigianale	1,00
Locale commerciale	1,00
Magazzino commerciale con accesso diretto	0,70
Lastrico solare	0,10
Corte	0,05

C3 – COEFFICIENTI DI ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO		STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
edificio nuovo	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

LOTTO DI VENDITA 9

- **Bene n.26 Porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva** (foglio 3 particella 191 subalterno 21 graffato 25)

9.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T-1

Accessi

Il fabbricato è situato lungo la strada statale SS16 Adriatica, in una zona pianeggiante a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa, a cui si arriva tramite via Marina, una via di scorrimento parallela alla statale.

La porzione di edificio distinta al sub.21 ha tre ingressi: quello sul fronte e quello sul lato ovest si aprono sulla corte esclusiva, quello sul lato est si affaccia sulla corte comune (sub.26), accessibile da un altro cancello di ingresso pedonale e carrabile a lato di via Marina. La corte esclusiva (sub.25) ha un cancello di ingresso pedonale e carrabile sul fronte, a lato di via Marina.

Confini

La porzione di fabbricato (sub.21) con corte esclusiva (sub.25) confina a est con la corte comune di cui al sub.26 (BCNC ai sub.21-22), a nord e ovest con la strada interna a servizio del complesso a destinazione produttiva e commerciale (particella 384), a sud con il laboratorio artigianale con corti esclusive di cui al sub.22 graffato 23-24 della stessa proprietà.

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 191

Subalterno: 21 graffato 25

Categoria: D/7

Rendita: € 7.502,00

9.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

La porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva è ubicata nel Comune di Montemarciano (AN), fa parte di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare inserito in un complesso commerciale e produttivo che si sviluppa perpendicolarmente a via Marina, contornato da spazi esterni asfaltati perimetrati per buona parte da una recinzione metallica.

Composizione interna

L'unità immobiliare attualmente in disuso è costituita da una porzione più ampia a tutta altezza destinata a magazzino su cui sono state realizzate alcune partizioni interne ad altezza ridotta compresa tra 2,00 mt e 2,70 mt, funzionali a delimitare un piccolo locale di deposito a ridosso del lato ovest e a suddividere ed organizzare l'ambiente sulla base delle specifiche esigenze delle attività che vi erano insediate (foto nn.2-5-7-8). Ad est è presente l'area espositiva, di superficie inferiore rispetto al magazzino, soppalcata e dotata di ampie aperture vetrate verso l'esterno, suddivisa in una serie di ambienti adibiti in seguito a reception, sala di attesa, uffici e relativi servizi, dislocati sui due piani collegati da un corpo scala interno a L (foto nn.16). L'area espositiva adibita ad uffici è separata dal magazzino attraverso un divisorio a tutta altezza su cui sono presenti tre porte di collegamento (foto nn.11-17-19-20-21). L'ingresso dell'area espositiva è quello "di rappresentanza" posto sul fronte dell'edificio (foto 14), il magazzino ha due ingressi ad est e ad ovest più ampi idonei al carico-scarico delle merci (foto nn.1-6).

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato precompresso con soprastanti capriate in acciaio ricoperte probabilmente con intonaco antincendio (foto nn.4-5). Le tamponature perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo, la parete divisoria che separa il magazzino dall'unità immobiliare adiacente è in pannelli sandwich composti da doppia lamiera metallica zincata con interposto materiale coibente (foto n.1), le pareti divisorie degli ambienti accessori sono realizzate in cartongesso. Il magazzino ha pavimento di tipo industriale che attualmente risulta ricoperto in parte di moquette, in parte di ghiaia e assi di legno (foto nn.8-9-10), portoni esterni di tipo industriale rivestiti in lamiera con telaio in acciaio coibentato (foto nn.1-6). L'area espositiva ha finiture interne standard: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti in parte in cartongesso in parte in muratura tinteggiate bianche, controsoffitti in cartongesso, porte interne in legno laccato, infissi in alluminio con vetri termici (foto da n.11 a n.21). La testata dell'immobile rivolta verso via Marina presenta un rivestimento del tipo a facciata continua color grigio antracite con due fasce interamente vetrate.

Dotazioni impiantistiche

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico. Il servizio di climatizzazione invernale ed estiva è riservato esclusivamente ai locali adibiti ad uffici ed è affidato a mono-split a parete (foto nn.20-21). Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati i generatori a servizio dell'impianto di climatizzazione né i generatori per la produzione di acqua calda sanitaria. Essendo l'immobile in disuso da diversi anni non è noto se gli impianti presenti siano funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il fabbricato fa parte di un complesso a destinazione produttiva e commerciale situato lungo la strada statale SS16 Adriatica che si sviluppa su un solo piano fuori terra ed ha pianta rettangolare orientata lungo l'asse nord-sud perpendicolarmente a via Marina. Il fabbricato ha dimensioni pari a 127,80 mt x 25,60 mt, la struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato precompresso con soprastanti capriate in acciaio, le campate sono 25 sul lato lungo e 2 sul lato corto.

Superfici, Altezze e Volumi

La porzione dell'unità immobiliare adibita a magazzino ha una superficie di 740 mq, un'altezza utile misurata dal pavimento all'intradosso delle capriate di 5,60 mt e un'altezza massima al colmo di circa 7,50 m. L'area espositiva è disposta su due piani, ha una superficie complessiva di 380 mq e un'altezza utile di 2,70 mt.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'immobile si trova in stato di conservazione mediocre, le finiture, sebbene siano piuttosto recenti, mostrano segni di degrado dovuti allo stato di abbandono e alla totale assenza di interventi di manutenzione negli ultimi anni. Sulle vetrate del fronte sono stati realizzati graffiti ([foto n.15](#)), mentre all'interno dei locali adibiti ad uffici sono presenti tracce di visitatori che non hanno rispettato la proprietà privata. Si evidenziano inoltre infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura in particolare localizzate in alcuni punti del blocco destinato agli spazi espositivi ([foto nn.19-22](#)).

Ubicazione economica

L'immobile fa parte di uno stabilimento produttivo e commerciale, situato in una frazione minore del Comune di Montemarciano, in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa. Lo stabilimento si trova in un'area lontana dai centri abitati, lungo la strada statale SS16 Adriatica, ben collegata al casello autostradale, che dista circa due chilometri dallo stabilimento stesso. Una delle due testate del fabbricato è visibile dalla strada pubblica, via Marina.

9.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 4](#)) il bene comune non censibile a più unità immobiliari tra cui la porzione di fabbricato distinta al sub.21 è la corte di cui al subalterno 26 (BCNC ai subb.21-22).

9.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edificato in virtù della Licenza di Costruzione n.14 del 26/04/1971 - *Esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato da adibirsi a deposito industriale* e della successiva variante Licenza di Costruzione n.30 del 01/07/1971 - *Esecuzione dei lavori di*

variante alla costruzione di un edificio industriale (allegati 5). Successivamente ha conseguito l'autorizzazione di Agibilità n.21 del 17/12/1971 (allegato 6).

In data 27/03/1986 è stata presentata la domanda di condono n. prot. 3124 per la sanatoria di opere abusive, in quanto *il fabbricato, previsto di larghezza pari a 4 campate, è stato realizzato solamente per metà riducendone la superficie*. L'iter si è concluso con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.706 del 17/08/1995 per la realizzazione delle seguenti opere edilizie abusive: *Realizzazione di fabbricato commerciale (allegato 7)*.

Con la Denuncia di Inizio Attività prot.11191 del 28/07/2003 è stata eseguita la *Rimozione della copertura in cemento amianto compatto*, quindi con il Permesso di Costruire n.13 del 17/06/2004 (allegato 8) è stato autorizzato l'intervento di *Riconversione e frazionamento di un fabbricato commerciale in via Marina* il quale ha interessato la porzione di fabbricato lato monte costituita da 14 campate (non oggetto della presente perizia) per la quale è stata trasformata la destinazione d'uso da commerciale a produttiva, lasciando inalterata la destinazione d'uso commerciale delle restanti 11 campate lato mare, che comprendono l'unità immobiliare in oggetto.

In seguito l'unità immobiliare distinta al sub.21 è stata interessata dai seguenti interventi (allegato 9):

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.15392 del 13/11/2012 - *Straordinaria manutenzione per risanamento conservativo opere strutturali in C.A., parziale esecuzione tamponamenti, lievi modifiche divisorii interni e recinzioni.*
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.1706 del 07/02/2014 (Variante in corso d'opera alla Denuncia Inizio Attività del 08/03/2013) - *Ristrutturazione per variazioni rivestimenti prospettici esterni e divisorii interni.*
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.5134 del 15/04/2014 – Variante alla *Ristrutturazione per variazioni rivestimenti prospettici esterni e divisorii interni.*
- Comunicazione Inizio Lavori prot.7927 del 19/06/2014 - *Modifica delle pareti interne in cartongesso del locale deposito/spogliatoio e diversa destinazione degli ambienti. Realizzazione di pareti divisorie in cartongesso per delimitazione degli ambienti interni.*

La Concessione Edilizia in Sanatoria n.706 del 17/08/1995 ha sanato la destinazione d'uso dell'immobile a commerciale in quanto era stata autorizzato come fabbricato industriale.

Rispetto a quanto era stato autorizzato con la costruzione del fabbricato industriale, la Sanatoria Edilizia ha inciso sulle condizioni di igiene, sicurezza, salubrità, e risparmio energetico dell'edificio oltre che sugli impianti tecnologici, pertanto si sarebbe dovuto procedere con una nuova richiesta di Agibilità dell'edificio, che non è mai stata presentata all'Ufficio Tecnico Comunale.

9.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: Comunicazione Inizio Lavori prot.7927 del 19/06/2014. Nello specifico, le difformità sono le seguenti:

- 1) le pareti divisorie in cartongesso all'interno del magazzino e del blocco destinato agli spazi espositivi hanno una configurazione differente rispetto a quella riportata nella planimetria catastale allegata alla pratica urbanistica, in particolare su alcuni divisori interni sono state realizzate delle spallette murarie ortogonali poste ad intervalli regolari utili all'installazione di mensole o scaffali;
- 2) nell'antibagno al piano primo del blocco uffici è visibile un pilastro mentre nella planimetria il pilastro è inglobato nel divisorio verso la reception.

La planimetria catastale **non corrisponde** allo stato dei luoghi in quanto presenta le stesse difformità descritte ai punti 1) e 2).

Per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** delle difformità sarà necessario predisporre una pratica urbanistica CILA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio che prevede una sanzione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Successivamente, essendo l'unità immobiliare priva di Agibilità, andrà presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità completa di dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti.

9.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE). L'immobile è dotato di un impianto di climatizzazione riservato alla porzione adibita ad uffici e di un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, pertanto rientra nei casi in cui l'APE è obbligatorio in caso di compravendita o locazione.

9.7 Descrizione dello stato di possesso

L'immobile allo stato attuale risulta libero.

9.8 Titolarità

La porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva sito a Montemarciano (AN) in via Marina e distinto al foglio 3 particella 191 subalterno 21 graffato 25 è di proprietà di:

- **** Omissis ****



9.9 Provenienze ventennali

L'immobile risulta pervenuto alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

9.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

Ipoteca volontaria r.p.2450 r.g.16318 del 22/10/2014 - atto Notaio Cozza Rocca del 10/08/2005 rep.89802/2005, capitale € 1.440.000,00 a garanzia di € 960.000,00, durata 11 anni e 6 mesi, a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.191 subb.1, 5 in rettifica all'ipoteca r.p.5489 del 12/08/2005, in quanto erroneamente descritto il graffato mappale 191 sub 5 (subalterni soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di ipoteca volontarie: € 35 (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

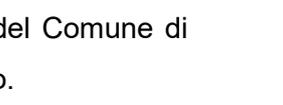
9.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione della porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva ubicati in un complesso commerciale e produttivo nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 10](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate non riporta valori per unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate in zona agricola e frazioni minori del Comune di Montemarciano (AN), in quanto è una tipologia non presente nella zona di riferimento.

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per unità immobiliari commerciali ubicate in zona rurale/non urbanizzata del Comune di Montemarciano (AN):

Valori di Mercato (min - medio - max): €/mq 606 - €/mq 764 - €/mq 921



Dal momento che l'immobile si trova in una zona periferica a vocazione prevalentemente agricola e artigianale, e che pertanto è poco appetibile per l'insediamento di attività commerciali, si prende a riferimento il valore minimo.

Si assume un Valore Unitario di Stima pari a €/mq 600.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare a destinazione commerciale viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione (allegato 11). All'area espositiva viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, al magazzino, che ha caratteristiche e finiture di livello inferiore rispetto all'esposizione, viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,70; alla corte, che viste le dimensioni significative potrebbe essere strategica per l'insediamento di alcune tipologie di attività, si attribuisce un coefficiente pari a 0,05.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile mediocre e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,65.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie ragguagliata
Area espositiva adibita ad uffici	380 mq	1,00	0,65	247,00 mq
Magazzino	740 mq	0,70	0,65	336,70 mq
Corte	1.010 mq	0,05	-	50,50 mq
Totale superficie ragguagliata				634,20 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$634,20 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = 380.520,00 \text{ €}$$

Costi sanatoria opere difformi, variazione catastale, agibilità

- oneri professionali per predisposizione CILA per intervento realizzato in difformità **€ 2.000**
- oneri professionali per variazione catastale (sub.103) **€ 750**
- oneri professionali per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) **€ 300**
- oneri professionali per predisposizione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 1.250**

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 5.455,84**

- sanzione pecuniaria prevista **€ 1.000,00**
- costo stimato per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche alla dichiarazione di rispondenza) **€ 2.000**

Totale Costi Stimati: € 8.455,84

$$€ 380.520,00 - 8.455,84 = € 375.074,16$$



Valore finale di stima arrotondato: € 375.000
(Euro trecentosettantacinquemila/00)



LOTTO DI VENDITA 10

- **Bene n.28 Magazzino commerciale con corti esclusive** (foglio 3 particella 191 subalterno 22 graffato 23-24)

10.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T

Accessi

Il fabbricato è situato lungo la strada statale SS16 Adriatica, in una zona pianeggiante a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa, a cui si arriva tramite via Marina, una via di scorrimento parallela alla statale.

Le corte esclusiva distinta al sub.23 ha l'ingresso dalla corte comune (sub.26), a cui si accede da un cancello di ingresso pedonale e carrabile a lato di via Marina; la corte esclusiva distinta al sub.24 si trova a lato della strada interna a servizio del complesso a destinazione produttiva e commerciale e non è recintata. La porzione di edificio distinta al sub.22 ha due ingressi, uno per ciascuno dei lati liberi, i quali si affacciano sulle corti esclusive che si trovano ad est e a ovest del fabbricato.

Confini

Il magazzino (sub.22) con corti esclusive (subb.23-24) confina a est con un'area scoperta di proprietà terza, a nord con la porzione di fabbricato distinta al sub.21 della stessa proprietà, ad ovest con la strada interna a servizio del complesso a destinazione produttiva e commerciale, a sud con un laboratorio artigianale con corti esclusive di proprietà terza.

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN) *Foglio:* 3 *Mappale:* 191 *Subalterno:* 22 graffato 23-24

Categoria: D/7 *Rendita:* € 3.030,00

10.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'unità immobiliare a destinazione commerciale con corti esclusive è ubicata nel Comune di Montemarciano (AN), fa parte di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare inserito in un complesso commerciale e produttivo che si sviluppa perpendicolarmente a via Marina, contornato da spazi esterni asfaltati perimetrati per buona parte da una recinzione metallica.

Composizione interna

L'unità immobiliare, attualmente in disuso, è costituita da un ambiente aperto a tutta altezza adibito a magazzino su cui sono state realizzate alcune partizioni interne ad altezza ridotta di 2,70 mt (foto n.5), funzionali a delimitare alcuni locali accessori quali un wc, un deposito, uno spogliatoio, un locale riposo ed una cucina. Il magazzino ha un portone industriale di ingresso dalla parte della via pubblica e due portoni che si aprono sulla corte posta sul retro.

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato precompresso con soprastanti capriate in acciaio ricoperte probabilmente con intonaco antincendio (foto nn.2-3). Le tamponature perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo, la parete divisoria che separa il magazzino dall'unità immobiliare adiacente è in pannelli sandwich composti da doppia lamiera metallica zincata con interposto materiale coibente (foto nn.4-5), gli ambienti accessori sono realizzati con tramezzi e controsoffitti in cartongesso (foto nn.6-7-8). Il magazzino ha pavimento di tipo industriale in calcestruzzo, i due portoni esterni sul retro sono scorrevoli in lamiera metallica (foto nn.1-2-3-4), il portone di ingresso è di tipo industriale rivestito in lamiera con telaio in acciaio coibentato.

Dotazioni impiantistiche

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, non è riscaldata e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldacqua elettrico (foto n.8). Essendo l'immobile in disuso da diversi anni non è noto se gli impianti presenti siano funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il fabbricato fa parte di un complesso a destinazione produttiva e commerciale situato lungo la strada statale SS16 Adriatica che si sviluppa su un solo piano fuori terra ed ha pianta rettangolare orientata lungo l'asse nord-sud perpendicolarmente a via Marina. Il fabbricato ha dimensioni pari a 127,80 mt x 25,60 mt, la struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato precompresso con soprastanti capriate in acciaio, le campate sono 25 sul lato lungo e 2 sul lato corto.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare ha una superficie di 518 mq, un'altezza utile misurata dal pavimento all'intradosso delle capriate di 5,55 mt e un'altezza massima al colmo di 7,55 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'immobile si trova in stato di conservazione mediocre, le finiture mostrano segni di degrado dovuti allo stato di abbandono e alla totale assenza di interventi di manutenzione negli ultimi anni. Sono presenti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, particolarmente evidenti nella zona destinata ai locali accessori del magazzino, in cui i controsoffitti ammalorati sono per buona parte caduti a terra (foto nn.6-7).

Ubicazione economica

L'immobile fa parte di uno stabilimento produttivo e commerciale, situato in una frazione minore del Comune di Montemarciano, in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa. Lo stabilimento si trova in un'area lontana dai centri abitati, lungo la strada statale SS16 Adriatica, ben collegata al casello autostradale, che dista circa due chilometri dallo stabilimento stesso.

10.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 4](#)) il bene comune non censibile a più unità immobiliari tra cui il magazzino distinto al sub 22 è la corte di cui al subalterno 26 (BCNC ai subb.21-22).

10.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edificato in virtù della Licenza di Costruzione n.14 del 26/04/1971 - *Esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato da adibirsi a deposito industriale* e della successiva variante Licenza di Costruzione n.30 del 01/07/1971 - *Esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di un edificio industriale* ([allegato 5](#)). Successivamente ha conseguito l'autorizzazione di Agibilità n.21 del 17/12/1971 ([allegato 6](#)).

In data 27/03/1986 è stata presentata la domanda di condono n. prot. 3124 per la sanatoria di opere abusive, in quanto *il fabbricato, previsto di larghezza pari a 4 campate, è stato realizzato solamente per metà riducendone la superficie*. L'iter si è concluso con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.706 del 17/08/1995 per la realizzazione delle seguenti opere edilizie abusive: *Realizzazione di fabbricato commerciale* ([allegato 7](#)).

Con la Denuncia di Inizio Attività prot.11191 del 28/07/2003 è stata eseguita la *Rimozione della copertura in cemento amianto compatto*, quindi con il Permesso di Costruire n.13 del 17/06/2004 ([allegato 8](#)) è stato autorizzato l'intervento di *Riconversione e frazionamento di un fabbricato commerciale in via Marina* il quale ha interessato la porzione di fabbricato lato monte costituita da 14 campate (non oggetto della presente perizia) per la quale è stata trasformata la destinazione d'uso da commerciale a produttiva, lasciando inalterata la destinazione d'uso commerciale delle restanti 11 campate lato mare, che comprendono l'unità immobiliare in oggetto.

In seguito l'unità immobiliare distinta al sub.21 è stata interessata dai seguenti interventi ([allegato 9](#)):

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.15392 del 13/11/2012 - *Straordinaria manutenzione per risanamento conservativo opere strutturali in C.A., parziale esecuzione tamponamenti, lievi modifiche divisorii interni e recinzioni.*

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.1706 del 07/02/2014 (Variante in corso d'opera alla Denuncia Inizio Attività del 08/03/2013) - *Ristrutturazione per variazioni rivestimenti prospettici esterni e divisori interni.*
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.5134 del 15/04/2014 – Variante alla *Ristrutturazione per variazioni rivestimenti prospettici esterni e divisori interni.*

L'unità immobiliare, a seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n.706 del 17/08/1995 ha cambiato la destinazione d'uso da industriale a commerciale, con un impatto sulle condizioni di igiene, sicurezza, salubrità, e risparmio energetico dell'edificio e dei relativi impianti già installati, pertanto doveva essere sottoposta ad una nuova richiesta di rilascio del certificato di Agibilità che non è mai stata presentata.

10.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n.5134 del 15/04/2014. Nello specifico, le difformità sono le seguenti:

- 1) nell'elaborato grafico di progetto allegato alla pratica urbanistica a sinistra del wc è presente un unico ambiente mentre di fatto sono presenti due locali collegati da una porta, uno destinato a riposo e uno a cucina.
- 2) Le dimensioni del locale spogliatoio del laboratorio artigianale, allo stato di fatto, differiscono da quelle indicate nella pianta di progetto.

La planimetria catastale ([allegato 2](#)) **non corrisponde** allo stato dei luoghi in quanto, oltre a presentare le stesse difformità descritte ai punti 1) e 2), inoltre non riporta uno dei due portoni industriali presenti sul lato est.

Per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** delle difformità sarà necessario predisporre una pratica urbanistica CILA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio che prevede una sanzione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Successivamente, essendo l'unità immobiliare priva di Agibilità, andrà presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità completa di dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti.

10.6 Certificazione energetica

L'immobile non è riscaldato, pertanto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

10.7 Descrizione dello stato di possesso

L'immobile allo stato attuale risulta libero.

10.8 Titolarità

Il magazzino commerciale con corti esclusive sito a Montemarciano (AN) in via Marina e distinto al foglio 3 particella 191 subalterno 22 graffato 23-24 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

10.9 Provenienze ventennali

L'immobile risulta pervenuto alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

10.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

Ipoteca volontaria r.p.2450 r.g.16318 del 22/10/2014 - atto Notaio Cozza Rocca del 10/08/2005 rep.89802/2005, capitale € 1.440.000,00 a garanzia di € 960.000,00, durata 11 anni e 6 mesi, a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.191 subb.1, 5 in rettifica all'ipoteca r.p.5489 del 12/08/2005, in quanto erroneamente descritto il graffato mappale 191 sub 5 (subalterni soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di ipoteca volontarie: € 35 (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

10.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione del magazzino con corti esclusive ubicati in un complesso commerciale e produttivo nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 10](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate non riporta valori per unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate in zona agricola e frazioni minori del Comune di Montemarciano (AN), in quanto è una tipologia non presente nella zona di riferimento.

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per unità immobiliari commerciali ubicate in zona rurale/non urbanizzata del Comune di Montemarciano (AN):

Valori di Mercato (min - medio - max): €/mq 606 - €/mq 764 - €/mq 921

Dal momento che l'immobile si trova in una zona periferica a vocazione prevalentemente agricola e artigianale, e che pertanto è poco appetibile per l'insediamento di attività commerciali, si prende a riferimento il valore minimo.

Si assume un Valore Unitario di Stima pari a €/mq 600.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare commerciale adibita a magazzino con corti esclusive viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione ([allegato 11](#)). Al magazzino, che ha caratteristiche e finiture di livello inferiore rispetto ad un ambiente destinato alla vendita, viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,70, alle corti, che si ritengono funzionali allo svolgimento di una qualsiasi attività (ad esempio per carico-scarico, deposito, parcheggio), viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,05. Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile mediocre e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,65.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie ragguagliata
Magazzino	518 mq	0,70	0,65	235,69 mq
Corti	278 mq	0,05		13,90 mq
Totale superficie ragguagliata				241,89 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:

241,89 mq x 600 €/mq = 149.754,00 €

Costi sanatoria opere difformi, variazione catastale, agibilità

- oneri professionali per predisposizione CILA per intervento realizzato in difformità **€ 1.500**
 - oneri professionali per variazione catastale (sub.103) **€ 500**
 - oneri professionali per predisposizione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 1.000**
- Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 3.806,40**
- sanzione pecuniaria prevista **€ 1.000,00**
 - costo stimato per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche alla dichiarazione di rispondenza) **€ 1.000**



Totale Costi Stimati: € 5.806,40

€ 149.754,00 – 5.806,40 = € 143.947,60



Valore finale di stima arrotondato: € 144.000

(Euro centoquarantaquattromila/00)



LOTTO DI VENDITA 11

- **Bene n.28 Locale adibito a deposito** (foglio 3 particella 213 subalterno 42)
- **Bene n.29 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 37)

11.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T

Accessi

Il fabbricato è situato lungo la strada statale SS16 Adriatica, in una zona pianeggiante a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa, a cui si arriva tramite via Marina, una via di scorrimento parallela alla statale.

Il locale di deposito distinto al sub.42 ha accesso autonomo sull'unico lato libero rivolto a nord-est. La corte distinta al sub.37 è in continuità con la corte comune distinta al sub.23 e non è recintata.

Confini

Il locale di deposito confina a nord-est con la corte comune distinta al sub.23 (BCNC ai sub.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44), a sud-est e sud-ovest con l'unità immobiliare distinta al sub.36 di proprietà terza, a nord-ovest con l'unità immobiliare distinta al sub.43 della stessa proprietà.

La corte di cui al sub.37 non confina direttamente con il deposito distinto al sub.42, confina a nord-ovest e sud-ovest con l'unità immobiliare distinta al sub.36, a sud-est con l'area urbana di cui al sub.35, a nord-est con la corte comune distinta al sub.23 (BCNC ai sub.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44).

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 42

Categoria: D/7

Rendita: € 244,00

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 37

Categoria: F/1

Consistenza: 56,00 m²

11.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Gli immobili fanno parte di un complesso commerciale e produttivo ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) che si sviluppa perpendicolarmente a via Marina, contornato da spazi esterni asfaltati. Il deposito appartiene ad uno stabile a pianta irregolare che si sviluppa lungo la direttrice nord-ovest/sud-est.

Composizione interna

L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente destinato a deposito a cui si accede dalla portafinestra che si affaccia sulla corte comune del fabbricato (foto n.1-2). Sull'unico lato libero rivolto a nord-est sono presenti, oltre alla portafinestra, anche due finestre (foto n.4).

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante dell'unità immobiliare è costituita da due pareti in cemento armato con soprastanti tegoli a doppio T in cemento armato precompresso (foto nn.3-4). Le finiture interne sono semplici: pareti intonacate e tinteggiate bianche, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi in alluminio (foto n.2). La facciata esterna è intonacata e tinteggiata color beige.

Dotazioni impiantistiche

Nell'unità immobiliare è presente il solo impianto elettrico che risulta funzionante.

Si segnala che all'interno del deposito e sulla copertura del corpo di fabbrica sono presenti macchine a servizio dell'attività esercitata nell'unità immobiliare adiacente, distinta al subalterno 36, di proprietà dell'attuale locatario del deposito (foto n.5, vista dalla strada).

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il deposito fa parte di un complesso a destinazione produttiva e commerciale situato lungo la strada statale SS16 Adriatica che si sviluppa su un solo piano fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica simmetrici aventi pianta irregolare orientata parallelamente a via Marina. La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato precompresso con tamponature in blocchi di calcestruzzo.

Superfici, Altezze e Volumi

Il deposito distinto al subalterno 42 ha una superficie lorda di 65 mq, un'altezza utile interna di 5 m ed un'altezza sotto trave di 4,25 m. La corte distinta al subalterno 37 ha una superficie di 56 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'edificio presenta uno stato di conservazione buono, compatibile con l'età e la destinazione d'uso. La finitura esterna della copertura è costituita da una guaina impermeabilizzante ardesiata che sembra posata di recente ed in buono stato, tuttavia si riscontrano all'intradosso del solaio di copertura macchie localizzate dovute ad infiltrazioni di acqua piovana (foto nn.4-5).

Ubicazione economica

Gli immobili fanno parte di uno stabilimento produttivo e commerciale, situato in una frazione minore del Comune di Montemarciano, in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa. Lo stabilimento si trova in un'area lontana dai centri

abitati, lungo la strada statale SS16 Adriatica, ben collegata al casello autostradale, che dista circa due chilometri dallo stabilimento stesso.

11.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 4](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il deposito e la corte distinti ai subalterni 42 e 37 sono i subalterni 18 (BCNC ai subb.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-41-42-43-44-45-46-47-48) e 23 (BCNC ai subb.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44).

11.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Il deposito fa parte di un di un complesso di edifici edificato con Licenza Edilizia 117/73 prot. n.3267/73 del 08/11/1973 e successiva Licenza Edilizia n.30/74 prot. n.1465/74 del 04/07/1974. Nel tempo l'edificio è stato oggetto di interventi eseguiti senza titolo edilizio che sono stati regolarizzati ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 a seguito di rilascio di una serie di Concessioni Edilizie in Sanatoria, di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria n.872 del 09/05/1995 (pratica n.408), relativa alla porzione di fabbricato denominate "D" che include il locale di deposito distinto al foglio 3 particella 213 subalterno 42 ([allegato 5](#)).

Si precisa che alle domande di sanatoria erano stati allegati:

- un certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile relativo alla costruzione dello stabilimento produttivo (fabbricato "A") attestante la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme per l'edilizia antisismica, ai sensi dell'art.37 della legge n.1684 del 25/11/1962;
- gli elaborati grafici relativi allo stato precedente alla realizzazione delle volumetrie abusive (tra cui la porzione di fabbricato denominata "D");
- una dichiarazione di non necessità dell'attestato di idoneità statica relativo alle opere realizzate senza titolo in quanto di volumetria inferiore a 450 mc.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto della Concessione Edilizia n.06 del 07/02/2003 per *Ristrutturazione e riconversione dell'immobile a carattere produttivo* e della successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n.48 del 23/12/2004 ([allegato 6](#)).

In seguito il deposito è stato oggetto degli interventi autorizzati con le DIA prot. n.297 del 11/01/2005 (pratica n.3) e DIA prot. n.17471 del 19/11/2007 (pratica n.200), finalizzati al completamento dei lavori autorizzati con la C.E. n.6/2003 e al contempo ad adattare le unità immobiliari alle specifiche esigenze degli utilizzatori ([allegato 7](#)).

L'unità immobiliare non è dotata di Agibilità.

11.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del deposito è **conforme** agli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: Denuncia di Inizio Attività prot. n.17471 del 19/11/2007.

La planimetria catastale **corrisponde** alla pianta allegata alla Denuncia di Inizio Attività prot. n.17471 del 19/11/2007.

Essendo l'unità immobiliare priva di Agibilità, andrà presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità completa di dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti.

11.6 Certificazione energetica

Il deposito non è riscaldato, pertanto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

11.7 Descrizione dello stato di possesso

Lo stabilimento allo stato attuale è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 17/12/2024.

11.8 Titolarità

Il deposito e la corte distinti rispettivamente al foglio 3 particella 213 subalterni 42 e 37 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

11.9 Provenienze ventennali

Gli immobili risultano pervenuti alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

11.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

Ipoteca Volontaria r.p.4717 r.g.20670 del 15/09/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/09/2004 rep.35588 racc.11227, capitale € 1.125.000,00 a garanzia di € 750.000,00, durata anni 10 e mesi 8, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213

subb. 5, 6, 8, 9, 12, 15, 16, 17 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Ipoteca in Rinnovazione alla Ipoteca volontaria per Concessione di Mutuo Fondiario r.p.1809 r.g.12863 del 25/05/2022 - atto Notaio Cafiero Enrico del 05/07/2002 rep. 75497/2004, capitale € 2.712.000,00 a garanzia di € 1.808.000,00, a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213 subb. 1, 2, 7, 8, 11, 12, 15, 16 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.2 ipoteche volontarie: € 35 ciascuna (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

11.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione del deposito e dell'area urbana, ubicati in un complesso commerciale e produttivo nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per immobili a destinazione produttiva riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 8](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per capannoni tipici in stato conservativo normale ubicati in zona agricola e frazioni minori del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 260 - €/mq 330 - €/mq 400

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per capannoni tipici in zona rurale/non urbanizzata del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 197 - €/mq 291 - €/mq 385

Dal momento che lo stabile sorge in una area esterna al centro abitato di Marina di Montemarciano, lungo la Strada Statale 16 Adriatica a circa due chilometri dal casello autostradale, piuttosto isolata ma ben collegata alle vie principali, si prende a riferimento la media dei valori medi:

$(€ 330 + € 291) / 2 = € 310,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima di €/mq 310.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari viene calcolata come di seguito, moltiplicando la superficie lorda per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità

e dallo stato di conservazione ([allegato 9](#)). Al deposito viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, alla corte, utilizzabile principalmente come area di sosta, per il carico e scarico delle merci, si attribuisce un coefficiente pari a 0,05.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,75.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie raggugliata
Deposito	65,00 mq	1,00	0,75	48,75 mq
Corte	56,00 mq	0,05	-	2,80 mq
Totale superficie raggugliata				51,55 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $51,55 \text{ mq} \times 310 \text{ €/mq} = 15.980,50 \text{ €}$

Costi segnalazione certificata di agibilità

- oneri professionali per predisposizione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 1.000**
Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 1.268,80**
- costo stimato per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche alla dichiarazione di rispondenza) **€ 500**

Totale Costi Stimati: € 1.768,80

$€ 15.980,50 - 1.768,80 = € 14.211,70$

Valore finale di stima arrotondato: € 14.000 (Euro quattordicimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DI VENDITA 12

- **Bene n.30 Laboratorio artigianale** (foglio 3 particella 213 subalterno 44)
- **Bene n.40 Cabina Enel** (foglio 3 particella 213 subalterno 22)
- **Bene n.31 Lastrico solare** (foglio 3 particella 213 subalterno 56)

12.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T-1

Accessi

Il fabbricato è situato lungo la strada statale SS16 Adriatica, in una zona pianeggiante a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa, a cui si arriva tramite via Marina, una via di scorrimento parallela alla statale.

Il laboratorio artigianale e la cabina ENEL distinti ai subb.44 e 22 hanno accesso autonomo dalla corte comune tramite due portoni posti sulla facciata rivolta a sud-est.

Il lastrico solare (sub.56) non è attualmente accessibile in quanto, sul punto di accesso alla copertura individuato catastalmente sul lato del corpo di fabbrica rivolto a nord-ovest, non risulta installato alcun sistema che consenta la salita.

Confini

Il laboratorio artigianale (sub.44) confina a nord-est con un'unità immobiliare di proprietà terza, a nord-ovest e sud-ovest con due laboratori artigianali della stessa proprietà, a sud-est con la cabina ENEL (sub.22) e la corte comune distinta al sub.23 (BCNC ai sub.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44).

La cabina ENEL (sub.22) confina a nord-est e sud-est con il laboratorio artigianale di cui al sub.44, a nord-ovest con un'unità immobiliare di proprietà terza, a sud-ovest con la corte comune distinta al sub.23 (BCNC ai sub.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44).

Il lastrico solare confina a nord-ovest con un lastrico solare della stessa proprietà (sub.57), a sud-ovest con il corridoio comune di accesso ai lastrici solari (BCNC AI SUB. 54-55-56-57), a nord-est con un lastrico solare di proprietà terza e a sud-est con l'esterno.

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 44

Categoria: D/7

Rendita: € 2.743,00

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 22

Categoria: D/1

Rendita: € 124,00

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 56

Categoria: F/5

Superficie Catastale: 455 m²

Rendita: € 0,00

12.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Gli immobili fanno parte di un complesso commerciale e produttivo ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) che si sviluppa perpendicolarmente a via Marina, contornato da spazi esterni asfaltati. Il laboratorio artigianale, il lastrico solare e la cabina ENEL appartengono ad uno stabile a pianta irregolare che si sviluppa lungo la direttrice nord-ovest/sud-est.

Composizione interna

Il laboratorio artigianale è costituito da un ampio ambiente aperto a tutta altezza e da una porzione soppalcata a ridosso del lato rivolto a nord-est, che si sviluppa per tutta la lunghezza ed è raggiungibile per mezzo di una rampa di scale situata a destra dell'ingresso ([foto nn.1-2](#)). Al di sotto del soppalco sono presenti alcuni locali accessori quali 3 wc, uno spogliatoio, un ripostiglio e la cabina ENEL che ha accesso autonomo dall'esterno. Le uniche aperture verso l'esterno del laboratorio artigianale sono il portone industriale di ingresso e i lucernai in copertura.

Non è stato possibile accedere alla cabina ENEL in quanto il locale è ad uso esclusivo dell'ente di gestione dell'energia elettrica.

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato precompresso con soprastanti travi a T in cemento armato precompresso, la struttura del soppalco è costituita da una soletta in calcestruzzo in appoggio su pilastri in cemento armato gettati in opera ([foto nn.1-2-3](#)). Le tamponature perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo ([foto n.5](#)), le pareti divisorie che separano il laboratorio artigianale dalle unità immobiliari adiacenti sono in pannelli sandwich composti da doppia lamiera metallica zincata con interposto materiale coibente ([foto n.4](#)), gli ambienti accessori sono realizzati con tramezzature in pannelli a secco ([foto n.6](#)). Il pavimento dell'ambiente principale al piano terra e sul soppalco è in calcestruzzo allo stato grezzo, così come i gradini della scala in cemento armato. Gli ambienti di servizio al di sotto del soppalco hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il portone di ingresso è di tipo industriale rivestito in lamiera con telaio in acciaio coibentato.

Dotazioni impiantistiche

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, non è riscaldata e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldacqua elettrico.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Gli immobili fanno parte di un complesso a destinazione produttiva e commerciale situato lungo la strada statale SS16 Adriatica che si sviluppa su un solo piano fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica simmetrici aventi pianta irregolare orientata parallelamente a via Marina. La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato precompresso con tamponature in blocchi di calcestruzzo.

Superfici, Altezze e Volumi

Il laboratorio artigianale distinto al sub.44 ha una superficie lorda di 642 mq ed un'altezza interna, misurata dal pavimento grezzo all'intradosso delle travi del solaio di copertura pari a circa 7,60 m, un'altezza sotto il soppalco di 2,75 m e sopra il soppalco pari a 5,60 mt.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'edificio presenta uno stato di conservazione mediocre. Per buona parte si trova allo stato grezzo e le finiture, dove presenti, mostrano segni di degrado dovuti allo stato di abbandono e alla totale assenza di interventi di manutenzione negli ultimi anni.

Ubicazione economica

Gli immobili fanno parte di uno stabilimento produttivo e commerciale, situato in una frazione minore del Comune di Montemarciano, in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa. Lo stabilimento si trova in un'area lontana dai centri abitati, lungo la strada statale SS16 Adriatica, ben collegata al casello autostradale, che dista circa due chilometri dallo stabilimento stesso.

12.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 4](#)), i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il laboratorio artigianale distinto al sub.44 sono i subalterni 18 (BCNC ai subb.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-41-42-43-44-45-46-47-48), 23 (BCNC ai subb.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44), 29 (BCNC ai sub.9-17-34-36-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53) e 30 (BCNC ai sub.9-17-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53). I beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui la cabina ENEL distinta al sub.22 sono i subalterni 18 (BCNC ai subb.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-41-42-43-44-45-46-47-48) e 23 (BCNC ai subb.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44).

Il bene comune non censibile a più unità immobiliari tra cui il lastrico solare distinto al sub.56 è il corridoio comune di accesso ai lastrici solari (BCNC ai sub.54-55-56-57).

12.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Il laboratorio artigianale, il lastrico solare e la cabina ENEL fanno parte di un complesso di edifici edificato con Licenza Edilizia 117/73 prot. n.3267/73 del 08/11/1973 e successiva Licenza Edilizia

n.30/74 prot. n.1465/74 del 04/07/1974. Nel tempo l'edificio è stato oggetto di interventi eseguiti senza titolo edilizio che sono stati regolarizzati ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 a seguito di rilascio di una serie di Concessioni Edilizie in Sanatoria, di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria n.872 del 09/05/1995 (pratica n.409), relativa alla porzione di fabbricato denominata "A" che include il laboratorio artigianale e la cabina ENEL distinti al foglio 3 particella 213 subalterni 22 e 44 ([allegato 5](#)).

Si precisa che alle domande di sanatoria era stato allegati:

- un certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile relativo alla costruzione dello stabilimento produttivo (fabbricato "A") attestante la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme per l'edilizia antisismica, ai sensi dell'art.37 della legge n.1684 del 25/11/1962;
- gli elaborati grafici relativi allo stato precedente la realizzazione delle volumetrie abusive (tra cui la porzione di fabbricato denominata "D");
- una dichiarazione di non necessità dell'attestato di idoneità statica relativo alle opere realizzate senza titolo in quanto di volumetria inferiore a 450 mc.

Successivamente le unità immobiliari sono state oggetto della Concessione Edilizia n.06 del 07/02/2003 per *Ristrutturazione e riconversione dell'immobile a carattere produttivo* e della successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n.48 del 23/12/2004 ([allegato 6](#)).

In seguito il laboratorio artigianale e la cabina ENEL sono stati oggetto degli interventi autorizzati con le DIA prot. n.297 del 11/01/2005 (pratica n.3) e DIA prot. n.17471 del 19/11/2007 (pratica n.200), finalizzati al completamento dei lavori autorizzati con la C.E. n.6/2003 e al contempo ad adattare le unità immobiliari alle specifiche esigenze degli utilizzatori ([allegato 7](#)).

Per l'unità immobiliare distinta al sub.44 è stata depositata la Richiesta di Agibilità prot. 6798 del 09/05/2003, concessa con silenzio assenso ([allegato 8](#)).

12.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

È stato eseguito un attento sopralluogo all'interno del laboratorio artigianale, tuttavia l'ingente quantità di materiale accumulato nei locali accessori ha impedito di rilevare con esattezza alcune partizioni interne. Per quanto visibile, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: Denuncia di Inizio Attività n. 200 del 19/11/2007.

La planimetria catastale ([allegato 2](#)) **corrisponde** alla pianta allegata alla Denuncia di Inizio Attività n. 200 del 19/11/2007.

Non è stato possibile accedere alla cabina ENEL, pertanto la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare non può essere attestata. Si rileva che sulla cabina ENEL sussiste una servitù di fatto in favore dell'ente gestore dell'energia elettrica.

12.6 Certificazione energetica

Gli immobili non sono riscaldati, pertanto sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

12.7 Descrizione dello stato di possesso

Il laboratorio artigianale è attualmente occupato da Girardi Group giusta autorizzazione del GD con contratto di occupazione temporanea risolutivamente condizionato all'aggiudicazione o all'ordine del giudice.

12.8 Titolarità

Il laboratorio artigianale, la cabina ENEL ed il lastrico solare siti a Montemarciano (AN) in via Marina e distinti al foglio 3 particella 213 subalterni 44, 22 e 56 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

12.9 Provenienze ventennali

Gli immobili risultano pervenuti alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

12.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

Ipoteca Volontaria r.p.4717 r.g.20670 del 15/09/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/09/2004 rep.35588 racc.11227, capitale € 1.125.000,00 a garanzia di € 750.000,00, durata anni 10 e mesi 8, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213 subb. 5, 6, 8, 9, 12, 15, 16, 17 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Ipoteca in Rinnovazione alla Ipoteca volontaria per Concessione di Mutuo Fondiario r.p.1809 r.g.12863 del 25/05/2022 - atto Notaio Cafiero Enrico del 05/07/2002 rep. 75497/2004, capitale € 2.712.000,00 a garanzia di € 1.808.000,00, a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213 subb. 1, 2, 7, 8, 11, 12, 15, 16 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.2 ipoteche volontarie: € 35 ciascuna (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

12.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione del laboratorio artigianale e del lastrico solare ubicati in un complesso commerciale e produttivo nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per immobili a destinazione produttiva riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 9](#)).

La cabina ENEL sarà esclusa dalla stima in quanto non è godibile ma funzionale alla gestione e all'utilizzo dell'intero complesso produttivo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per capannoni tipici in stato conservativo normale ubicati in zona agricola e frazioni minori del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 260 - €/mq 330 - €/mq 400

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per capannoni tipici in zona rurale/non urbanizzata del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 197 - €/mq 291 - €/mq 385

Dal momento che lo stabile sorge in una area esterna al centro abitato di Marina di Montemarciano, lungo la Strada Statale 16 Adriatica a circa due chilometri dal casello autostradale, piuttosto isolata ma ben collegata alle vie principali, si prende a riferimento la media dei valori medi:
 $(€ 330 + € 291) / 2 = € 310,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima di €/mq 310.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari viene calcolata come di seguito, moltiplicando la superficie lorda per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione ([allegato 10](#)). Al laboratorio artigianale viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, al lastrico solare, utilizzabile principalmente per l'installazione di un impianto fotovoltaico, si attribuisce un coefficiente pari a 0,10.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,70.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie raggugiata
Laboratorio artigianale	642 mq	1,00	0,70	449,40 mq
Lastrico solare	455 mq	0,10	0,70	31,85 mq
Totale superficie raggugiata				481,25 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata si ottiene un valore di stima pari a:

$$481,25 \text{ mq} \times 310 \text{ €/mq} = 149.187,50 \text{ €}$$

Valore finale di stima arrotondato: € 149.000,00

(Euro centoquarantanovemila/00)

LOTTO DI VENDITA 13

- **Bene n.32 Laboratorio artigianale** (foglio 3 particella 213 subalterno 45)
- **Bene n.33 Lastrico solare** (foglio 3 particella 213 subalterno 57)
- **Bene n.34 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 48)

13.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T-1

Accessi

Il fabbricato è situato lungo la strada statale SS16 Adriatica, in una zona pianeggiante a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa, a cui si arriva tramite via Marina, una via di scorrimento parallela alla statale.

Il laboratorio artigianale ha accesso autonomo dalla corte distinta al sub.48, tramite un portone posto sulla facciata rivolta a nord-ovest. Alla corte di cui al sub 48, che non è recintata, si arriva attraverso la corte comune distinta al sub.30.

Il lastrico solare (sub.57) non è attualmente accessibile in quanto, sul punto di accesso alla copertura individuato catastalmente sul lato del corpo di fabbrica rivolto a nord-ovest, non risulta installato alcun sistema che consenta la salita.

Confini

Il laboratorio artigianale (sub.45) confina a nord-est con un'unità immobiliare di proprietà terza, a sud-est e a sud ovest con due laboratori artigianali della stessa proprietà (subb.43-44), a nord-ovest con la corte distinta al sub.48.

La corte distinta al sub.48 confina a nord-ovest con la corte comune distinta al sub.30 (BCNC AI SUB.9-17-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53), a sud-ovest con la corte distinta al sub.47 della stessa proprietà, a nord-est con un'unità immobiliare di proprietà terza e a sud-est con un laboratorio artigianale della stessa proprietà (sub.44).

Il lastrico solare confina a sud-est con un lastrico solare della stessa proprietà (sub.57), a sud-ovest con il corridoio comune di accesso ai lastrici solari (BCNC AI SUB. 54-55-56-57), a nord-ovest con l'esterno e a nord-est con un lastrico solare di proprietà terza.

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 45

Categoria: D/7

Rendita: € 5.248,00

Comune: Montemarciano (AN)
Categoria: F/1

Foglio: 3
Consistenza: m² 260

Mappale: 213

Subalterno: 48

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 57

Categoria: F/5

Sup. Catastale: 908 m²

Rendita: € 0,00

13.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Gli immobili fanno parte di un complesso commerciale e produttivo ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) che si sviluppa perpendicolarmente a via Marina, contornato da spazi esterni asfaltati. Il laboratorio artigianale, il lastrico solare e la corte appartengono ad uno stabile a pianta irregolare che si sviluppa lungo la direttrice nord-ovest/sud-est.

Composizione interna

Il laboratorio artigianale è costituito da un ampio ambiente aperto a tutta altezza e da una porzione soppalcata realizzata in corrispondenza dell'angolo nord-est dell'unità immobiliare (foto n.2), raggiungibile mediante una rampa di scale (foto nn.3-4), in cui sono stati ricavati alcuni ambienti di servizio: uno spogliatoio con docce e un wc al piano terra (foto n.5), un deposito e un wc al piano soppalco (foto nn.6-7). Le uniche aperture verso l'esterno del laboratorio artigianale sono il portone industriale di ingresso e i lucernai in copertura.

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato precompresso con soprastanti travi a T in cemento armato precompresso, la struttura del soppalco è costituita da una soletta in calcestruzzo in appoggio su pilastri in cemento armato gettati in opera. Le tamponature perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo, le pareti divisorie che separano il laboratorio artigianale dalle unità immobiliari adiacenti sono in muratura di blocchi di cemento (foto n.1-2), gli ambienti accessori sono realizzati con tramezzature in parte costituite da pannelli a secco, in parte da tramezzi in cartongesso (foto nn.5-6). Il pavimento dell'ambiente principale è in calcestruzzo allo stato grezzo, così come i gradini della scala in cemento armato, gli ambienti di servizio situati nell'area soppalcata hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica (foto da n.5 a n.8). Tutto l'ambiente è controsoffittato con pannelli in fibra minerale appesi al di sotto delle travi del solaio di copertura (foto nn.1-2). Il portone di ingresso è di tipo industriale rivestito in lamiera con telaio in acciaio coibentato. La corte è asfaltata.

Dotazioni impiantistiche

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, non è riscaldata e la produzione di acqua calda sanitaria è prevista con l'impiego di uno scaldacqua elettrico.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Gli immobili fanno parte di un complesso a destinazione produttiva e commerciale situato lungo la strada statale SS16 Adriatica che si sviluppa su un solo piano fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica simmetrici aventi pianta irregolare orientata parallelamente a via Marina. La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato precompresso con tamponature in blocchi di calcestruzzo.

Superfici, Altezze e Volumi

Il laboratorio artigianale distinto al sub.45 ha una superficie lorda di 1.031 mq ed un'altezza interna di 6,95 m, misurata dal pavimento grezzo al controsoffitto. Il lastrico solare ha una superficie di 908 mq e la corte ha una superficie di 260 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'edificio presenta uno stato di conservazione mediocre. Per buona parte si trova allo stato grezzo e le finiture, dove presenti, mostrano segni di degrado dovuti allo stato di abbandono e alla totale assenza di interventi di manutenzione negli ultimi anni. Sul controsoffitto si evidenziano macchie diffuse dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura ([foto nn.9-10-12](#)) le quali, in alcuni punti, come in prossimità del portone di ingresso, hanno provocato l'ammaloramento dei pannelli in fibra minerale che sono caduti a terra ([foto nn.10-11](#)). Nei punti in cui sono visibili le travi di copertura si evidenziano fenomeni di degrado dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana sulle travi in cemento armato precompresso quali il rigonfiamento dei ferri di armatura con espulsione del copriferro.

Ubicazione economica

Gli immobili fanno parte di uno stabilimento produttivo e commerciale, situato in una frazione minore del Comune di Montemarciano, in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa. Lo stabilimento si trova in un'area lontana dai centri abitati, lungo la strada statale SS16 Adriatica, ben collegata al casello autostradale, che dista circa due chilometri dallo stabilimento stesso.

13.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 4](#)), i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il laboratorio artigianale distinto al sub.45 e la corte distinta al sub.48 sono i subalterni 18 (BCNC ai subb.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-41-42-43-44-45-46-47-48), 29 (BCNC ai sub.9-17-34-36-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53) e 30 (BCNC ai sub.9-17-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53). Il bene comune non censibile a più unità immobiliari tra cui il lastrico solare distinto al sub.57 è il corridoio comune di accesso ai lastrici solari (BCNC ai sub.54-55-56-57).

13.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Il laboratorio artigianale ed il lastrico solare fanno parte di un complesso di edifici edificato con Licenza Edilizia 117/73 prot. n.3267/73 del 08/11/1973 e successiva Licenza Edilizia n.30/74 prot. n.1465/74 del 04/07/1974. Nel tempo l'edificio è stato oggetto di interventi eseguiti senza titolo edilizio che sono stati regolarizzati ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 a seguito di rilascio di una serie di Concessioni Edilizie in Sanatoria, di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria n.872 del 09/05/1995 (pratica n.408), relativa alla porzione di fabbricato denominate "A" che include il locale artigianale ed il lastrico solare distinti al foglio 3 particella 213 subalterni 45 e 57 ([allegato 5](#)).

Si precisa che alle domande di sanatoria era stato allegati:

- un certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile relativo alla costruzione dello stabilimento produttivo (fabbricato "A") attestante la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme per l'edilizia antisismica, ai sensi dell'art.37 della legge n.1684 del 25/11/1962;
- gli elaborati grafici relativi allo stato precedente la realizzazione delle volumetrie abusive (tra cui la porzione di fabbricato denominata "D");
- una dichiarazione di non necessità dell'attestato di idoneità statica relativo alle opere realizzate senza titolo in quanto di volumetria inferiore a 450 mc.

Successivamente le unità immobiliari sono state oggetto della Concessione Edilizia n.06 del 07/02/2003 per *Ristrutturazione e riconversione dell'immobile a carattere produttivo* e della successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n.48 del 23/12/2004 ([allegato 6](#)).

In seguito il laboratorio artigianale è stato oggetto degli interventi autorizzati con le DIA prot. n.297 del 11/01/2005 (pratica n.3) e DIA prot. n.17471 del 19/11/2007 (pratica n.200), finalizzati al completamento dei lavori autorizzati con la C.E. n.6/2003 e al contempo ad adattare le unità immobiliari alle specifiche esigenze degli utilizzatori ([allegato 7](#)).

Per l'unità immobiliare distinta al sub.45 è stata depositata la Richiesta di Agibilità prot. 6798 del 09/05/2003, concessa con silenzio assenso ([allegato 8](#)).

13.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA prot. n.17471 del 19/11/2007. Nello specifico, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1) Allo stato di fatto il subalterno 45, presenta tre porte lungo la partizione muraria a confine con il laboratorio artigianale adiacente (subalterno 43), le quali non sono state rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla DIA.

Tuttavia si precisa che è stata depositata dalla sottoscritta una SCIA in sanatoria relativa ad opere realizzate in difformità rispetto allo stato autorizzato con la DIA prot. n.17471 del 19/11/2007, relativa

alle unità immobiliari censite al catasto urbano al foglio 3 particella 213 subalterni 40-41-43 in cui sono state inserite nella partizione muraria a confine con il laboratorio artigianale in oggetto le tre aperture, pertanto si ritiene che la **conformità** urbanistica sia **verificata**.

La planimetria catastale ([allegato 2](#)) corrisponde perfettamente alla pianta allegata alla DIA prot. n.17471 del 19/11/2007, quindi **non riporta** le tre porte sulla partizione muraria a confine con il laboratorio artigianale distinto al subalterno 43.

Per la **regolarizzazione catastale** delle difformità sarà necessario provvedere alla variazione catastale del laboratorio artigianale.

13.6 Certificazione energetica

Il laboratorio artigianale non è riscaldato, pertanto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

13.7 Descrizione dello stato di possesso

Il laboratorio artigianale è attualmente occupato da Girardi Group giusta autorizzazione del GD con contratto di occupazione temporanea risolutivamente condizionato all'aggiudicazione o all'ordine del giudice.

13.8 Titolarità

Il laboratorio artigianale, il lastrico solare e la corte siti a Montemarciano (AN) in via Marina e distinti al foglio 3 particella 213 subalterni 44, 22 e 56 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

13.9 Provenienze ventennali

Gli immobili risultano pervenuti alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

13.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

Ipoteca Volontaria r.p.4717 r.g.20670 del 15/09/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/09/2004 rep.35588 racc.11227, capitale € 1.125.000,00 a garanzia di € 750.000,00, durata anni 10 e mesi 8, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213

subb. 5, 6, 8, 9, 12, 15, 16, 17 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Ipoteca in Rinnovazione alla Ipoteca volontaria per Concessione di Mutuo Fondiario r.p.1809 r.g.12863 del 25/05/2022 - atto Notaio Cafiero Enrico del 05/07/2002 rep. 75497/2004, capitale € 2.712.000,00 a garanzia di € 1.808.000,00, a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213 subb. 1, 2, 7, 8, 11, 12, 15, 16 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.2 ipoteche volontarie: € 35 ciascuna (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

13.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione del laboratorio artigianale, del lastrico solare e della corte ubicati in un complesso commerciale e produttivo nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per immobili a destinazione produttiva riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 9](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per capannoni tipici in stato conservativo normale ubicati in zona agricola e frazioni minori del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 260 - €/mq 330 - €/mq 400

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per capannoni tipici in zona rurale/non urbanizzata del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 197 - €/mq 291 - €/mq 385

Dal momento che lo stabile sorge in una area esterna al centro abitato di Marina di Montemarciano, lungo la Strada Statale 16 Adriatica a circa due chilometri dal casello autostradale, piuttosto isolata ma ben collegata alle vie principali, si prende a riferimento la media dei valori medi:

$(€ 330 + € 291) / 2 = € 310,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima di €/mq 310.

La superficie raggugliata delle unità immobiliari viene calcolata come di seguito, moltiplicando la superficie lorda per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione (allegato 10). Al laboratorio artigianale viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, al lastrico solare, utilizzabile principalmente per l'installazione di un impianto fotovoltaico, si attribuisce un coefficiente pari a 0,10, alla corte, utile allo svolgimento dell'attività (ad esempio per carico-scarico, deposito, parcheggio), viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,05.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile mediocre e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,70.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie raggugliata
Laboratorio artigianale	1.031 mq	1,00	0,70	721,70 mq
Corte	260 mq	0,05	-	13,00 mq
Lastrico solare	908 mq	0,10	0,70	63,56 mq
Totale superficie raggugliata				798,26 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$798,26 \text{ mq} \times 310 \text{ €/mq} = 247.460,60 \text{ €}$$

Costi variazione catastale

- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale **€ 500**

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 634,40**

Totale Costi Stimati: € 634,40

$$€ 247.460,60 - € 634,40 = € 246.826,20$$

Valore finale di stima arrotondato: € 247.000,00

(Euro duecentoquarantasettemila/00)

LOTTO DI VENDITA 14

- **Bene n.35 Corte adiacente a fabbricato industriale** (foglio 3 particella 213 subalterno 35)

14.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T

Accessi

Il complesso produttivo e commerciale di cui fa parte la corte è situato lungo la strada statale SS16 Adriatica, in una zona pianeggiante a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa, a cui si arriva tramite via Marina, una via di scorrimento parallela alla statale.

La corte distinta al sub.35 è in continuità con la corte comune alle unità immobiliari appartenenti al fabbricato produttivo distinto alla particella 213 e non è recintata.

Confini

La corte confina a sud-est con il laboratorio artigianale distinto al sub.34 di proprietà terza, a nord-est con la corte distinta al sub.37 della stessa proprietà, a nord-ovest con la corte comune distinta al sub.23 (BCNC ai sub.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44), a sud-ovest con l'area urbana distinta al sub.18 (BCNC ai subb.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-42-43-44-45-47-48-50-51-52-53) che corrisponde alla strada interna a servizio del complesso produttivo e commerciale.

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 213

Subalterno: 35

Categoria: F/1

Consistenza: 197 m²

14.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile fa parte di un complesso commerciale e produttivo ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) che si sviluppa perpendicolarmente a via Marina, contornato da spazi esterni asfaltati. La corte appartiene ad uno stabile a pianta irregolare che si sviluppa lungo la direttrice nord-ovest/sud-est.

Caratteristiche strutturali e finiture

La corte è asfaltata ([allegato 5](#)).

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'immobile fa parte di un complesso a destinazione produttiva e commerciale situato lungo la strada statale SS16 Adriatica che si sviluppa su un solo piano fuori terra. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica simmetrici aventi pianta irregolare orientata parallelamente a via Marina. La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato precompresso con tamponature in blocchi di calcestruzzo.

Superfici, Altezze e Volumi

La corte ha una superficie di 197 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

La corte asfaltata è in buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'immobile fa parte di uno stabilimento produttivo e commerciale, situato in una frazione minore del Comune di Montemarciano, in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa. Lo stabilimento si trova in un'area lontana dai centri abitati, lungo la strada statale SS16 Adriatica, ben collegata al casello autostradale, che dista circa due chilometri dallo stabilimento stesso.

14.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 3](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui la corte distinta al sub.35 sono i subalterni 18 (BCNC ai subb.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-41-42-43-44-45-46-47-48) e 23 (BCNC ai subb.4-5-6-22-34-35-36-37-42-43-44).

14.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

La corte fa parte di un complesso di edifici edificato con Licenza Edilizia 117/73 prot. n.3267/73 del 08/11/1973 e successiva Licenza Edilizia n.30/74 prot. n.1465/74 del 04/07/1974. Nel tempo l'edificio è stato oggetto di interventi eseguiti senza titolo edilizio che sono stati regolarizzati ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 a seguito di rilascio di una serie di Concessioni Edilizie in Sanatoria.

14.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non presenti.

14.6 Certificazione energetica

Non applicabile.

14.7 Descrizione dello stato di possesso

La corte risulta attualmente libera.

14.8 Titolarità

La corte distinta al foglio 3 particella 213 subalterno 35 sita a Montemarciano (AN) in via Marina è di proprietà di:

- **** Omissis ****

14.9 Provenienze ventennali

L'immobile risulta pervenuto alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

14.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

Ipoteca in Rinnovazione alla Ipoteca volontaria per Concessione di Mutuo Fondiario r.p.1809 r.g.12863 del 25/05/2022 - atto Notaio Cafiero Enrico del 05/07/2002 rep. 75497/2004, capitale € 2.712.000,00 a garanzia di € 1.808.000,00, a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213 subb. 1, 2, 7, 8, 11, 12, 15, 16 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.1 ipoteca volontaria: € 35 (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

14.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione della corte adiacente ad un fabbricato produttivo ubicato nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per immobili

a destinazione produttiva riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 4](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per capannoni tipici in stato conservativo normale ubicati in zona agricola e frazioni minori del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 260 - €/mq 330 - €/mq 400

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per capannoni tipici in zona rurale/non urbanizzata del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 197 - €/mq 291 - €/mq 385

Dal momento che lo stabile sorge in una area esterna al centro abitato di Marina di Montemarciano, lungo la Strada Statale 16 Adriatica a circa due chilometri dal casello autostradale, piuttosto isolata ma ben collegata alle vie principali, si prende a riferimento la media dei valori medi:
 $(€ 330 + € 291) / 2 = € 310,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima di €/mq 310.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare viene calcolata come di seguito, moltiplicando la superficie lorda per un opportuno coefficiente dipendente dalla destinazione d'uso. Alla corte, utilizzabile principalmente come area di sosta e per il carico e scarico delle merci, si attribuisce un coefficiente pari a 0,05.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie ragguagliata
Corte	197,00 mq	0,05	-	9,85 mq
Totale superficie ragguagliata				9,85 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $9,85 \text{ mq} \times 310 \text{ €/mq} = 3.053,50 \text{ €}$

Valore finale di stima arrotondato: € 3.000 (Euro tremila/00)



LOTTO DI VENDITA 15

- **Bene n.36 Terreno agricolo** (foglio 3 particella 113)

15.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T

Accessi

Il terreno si trova in un'area agricola delimitata a valle da un complesso produttivo e commerciale e a monte dall'autostrada A14 ed è accessibile con i mezzi agricoli tramite strade imbrecciate che arrivano a lato del terreno sia da monte, partendo da via Media, sia da valle, partendo da via Marina.

Confini

Il terreno confina a nord con il complesso produttivo distinto alla particella 213, a sud, est e ovest con due terreni agricoli di proprietà terza distinti alle particelle 514 e 475.

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN)

Foglio: 3

Mappale: 113

Qualità: Seminativo

Superficie: 41.646 mq

R.D.: € 182,82

R.A.: € 193,58

15.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile è un terreno agricolo di qualità seminativo situato in zona collinare del comune di Montemarciano (AN).

Superfici

Il terreno ha una superficie di 41.646 mq.

Ubicazione economica

L'immobile si trova in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa.

15.3 Dotazioni condominiali

Non presenti.

15.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Montemarciano (AN) il terreno si trova in zona E – Zone Agricole, normate dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione ([allegato 3](#)).

15.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non presenti.

15.6 Certificazione energetica

Non applicabile.

15.7 Descrizione dello stato di possesso

Il terreno risulta attualmente libero.

15.8 Titolarità

Il terreno sito a Montemarciano (AN) e distinto al foglio 3 particella 113 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

(Proprietà 100/1000)

- **** Omissis ****

(Proprietà 750/1000)

- **** Omissis ****

(Proprietà 100/1000)

- **** Omissis ****

(Proprietà 50/1000)

15.9 Provenienze ventennali

L'immobile risulta pervenuto alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

15.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alla formalità sopra citata risultano essere:

- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

15.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione del terreno ubicato in zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Ancona pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ([allegato 4](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per Terreni Seminativi ubicati nella Regione Agraria n.4 - COLLINE LITORANEE DI SENIGALLIA (Comuni di: BELVEDERE OSTRENSE, CORINALDO, OSTRA, MONTEMARCIANO, OSTRA VETERE, MORRO D ALBA, SENIGALLIA, TRECATELLI): €/ha 23.560.

Si assume il Valore Unitario di Stima di €/mq 2,35.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene un valore di stima pari a:

$$41.646 \text{ mq} \times 2,35 \text{ €/mq} = 97.868,10 \text{ €}$$

Partendo dal valore di stima totale del terreno si ottiene la quota di proprietà della società ***Omissis***: € 97.868,10 x 0,75 = 73.401,07 €

Valore finale di stima arrotondato quota di proprietà *Omissis***: € 73.000,00
(Euro settantatremila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DI VENDITA 16

- **Bene n.37 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale**
(foglio 3 particella 191 subalterno 12)
- **Bene n.38 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale**
(foglio 3 particella 213 subalterno 9)
- **Bene n.39 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale**
(foglio 3 particella 213 subalterno 17)

16.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Montemarciano

Località: via Marina

Piano: T

Accessi

Il complesso produttivo e commerciale in cui sono inserite le tre aree urbane è situato lungo la strada statale SS16 Adriatica, in una zona pianeggiante a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa, a cui si arriva tramite via Marina, una via di scorrimento parallela alla statale.

Le aree urbane non sono recintate e l'accesso avviene dall'area urbana distinta al foglio 3 particella 213 sub.18 che corrisponde alla strada interna a servizio del complesso produttivo e commerciale.

Confini

L'area urbana distinta alla particella 191 sub.12 confina a sud-ovest e nord-ovest con le aree urbane distinte alla particella 213 subb.9-17-18 della stessa proprietà, a nord-est e sud-est con l'area urbana distinta alla particella 191 sub.8 e con la particella 151 di proprietà terza.

L'area urbana distinta alla particella 213 sub.9 confina a nord-est e nord-ovest con le aree urbane distinte alla particella 213 sub.17 e 191 sub.12 della stessa proprietà, a sud-est con la particella 151 di proprietà terza e a sud-ovest con il terreno agricolo di cui alla particella 113 della stessa proprietà.

L'area urbana distinta alla particella 213 sub.17 confina a nord-ovest con un terreno agricolo di proprietà terza, a sud-ovest con il terreno agricolo di cui alla particella 113 della stessa proprietà, a sud-est con le aree urbane distinte alle particelle 191 sub.12 e 213 sub.9 della stessa proprietà, a nord-est con le corti comuni di cui alla particella 213 subalterni 18 (BCNC AI SUB.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-42-43-44-45-47-48-50-51-52-53), 29 (BCNC AI SUB.9-17-34-36-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53) e 30 (BCNC AI SUB.9-17-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53).

Dati catastali

Comune: Montemarciano (AN)	Foglio: 3	Mappale: 191	Subalterno: 12
Categoria: F/1	Consistenza: m ² 300		
Comune: Montemarciano (AN)	Foglio: 3	Mappale: 213	Subalterno: 9
Categoria: F/1	Consistenza: m ² 1552		
Comune: Montemarciano (AN)	Foglio: 3	Mappale: 213	Subalterno: 17
Categoria: F/1	Consistenza: m ² 7805		

16.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le aree urbane fanno parte di un complesso commerciale e produttivo ubicato nel Comune di Montemarciano (AN), lungo via Marina e si trovano al margine dell'edificato verso monte, a confine con l'area agricola collinare.

Caratteristiche strutturali e finiture

Le aree urbane sono appezzamenti di terreno lasciati incolti (foto 1-2). Si rileva che sulla superficie delle aree distinte ai subalterni 9 e 17 della particella 213 è presente un piccolo manufatto in c.a. non meglio determinato (foto 4).

Superfici

Le aree occupano complessivamente una superficie di 9657 mq.

Ubicazione economica

Gli immobili si trovano in una zona a vocazione prevalentemente artigianale e agricola a meno di trecento metri dalla linea di costa.

16.3 Dotazioni condominiali

Come definito dagli elaborati planimetrici e relativi elenchi subalterni (allegati 3-4) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui le aree urbane distinte alla particella 213 subalterni 9-17 sono i subalterni 18 (BCNC ai subb.4-5-6-9-17-22-34-35-36-37-40-41-42-43-44-45-46-47-48), 29 (BCNC ai sub.9-17-34-36-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53) e 30 (BCNC ai sub.9-17-40-43-44-45-47-48-50-51-52-53).

16.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Montemarciano (AN) le aree urbane si trovano per la maggior parte in zona D2 - AREE CON INSEDIAMENTI INDUSTRIALI,

ARTIGIANALI, DI RICONVERSIONE PREVALENTEMENTE SITUATI LUNGO LA SS. ADRIATICA, normate dall'art.16/2 delle Norme Tecniche di Attuazione ([allegato 5](#)). Soltanto una piccola fascia di larghezza compresa tra i 5 e i 10 metri verso monte ricade in zona E – ZONE AGRICOLE, normate dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione ([allegato 7](#)).

A seguito di un confronto tra i parametri urbanistici che caratterizzano la zona D2 e la superficie utile lorda edificata è emerso che l'area su cui è stato edificato il complesso commerciale e produttivo ha un potenziale edificatorio residuo, stimato pari ad almeno 10.000 mq di superficie utile lorda, il quale potrebbe essere realizzato o per l'ampliamento dell'edificato esistente o per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica sulle aree libere. Da un confronto con l'ufficio tecnico comunale la sottoscritta accertato che tale potenziale edificatorio è in capo a tutte le proprietà del complesso produttivo e commerciale, pertanto la realizzazione di nuove costruzioni presuppone la cessione dei diritti edificatori da parte degli attuali proprietari degli immobili ivi compresi.

In merito al piccolo manufatto in c.a. edificato sulla superficie delle aree distinte ai subalterni 9 e 17 della particella 213, non è stato reperito alcun titolo edilizio che ne abbia autorizzato la costruzione, pertanto si ritiene opportuno considerarne la demolizione.

16.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non presenti.

16.6 Certificazione energetica

Non applicabile.

16.7 Descrizione dello stato di possesso

Le aree urbane risultano attualmente libere.

16.8 Titolarità

Le aree urbane distinte al foglio 3 particella 213 subalterni 9-17 e particella 191 subalterno 12 site a Montemarciano (AN) in via Marina sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

16.9 Provenienze ventennali

Gli immobili risultano pervenuti alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p. 9754 r.g. 15500 del 29/06/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/06/2004 rep.35041 racc.10949, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui vengono acquistati in maggior consistenza i beni sopra indicati.

16.10 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

Ipoteca Volontaria r.p.4717 r.g.20670 del 15/09/2004 – atto Notaio Sabatini Stefano del 14/09/2004 rep.35588 racc.11227, capitale € 1.125.000,00 a garanzia di € 750.000,00, durata anni 10 e mesi 8, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213 subb. 5, 6, 8, 9, 12, 15, 16, 17 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Ipoteca in Rinnovazione alla Ipoteca volontaria per Concessione di Mutuo Fondiario r.p.1809 r.g.12863 del 25/05/2022 - atto Notaio Cafiero Enrico del 05/07/2002 rep. 75497/2004, capitale € 2.712.000,00 a garanzia di € 1.808.000,00, a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, gravante su Montemarciano c.u. fg.3 part.213 subb. 1, 2, 7, 8, 11, 12, 15, 16 (subalterni in parte soppressi che hanno generato i subalterni in oggetto).

Pignoramento immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 - atto giudiziario del Tribunale Civile di Ancona del 27/10/2022 rep. n.4530/2022, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.2 ipoteche volontarie: € 35 ciascuna (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

16.11 Stima dell'immobile

Per la valutazione delle aree urbane adiacenti ai fabbricati a destinazione produttiva e commerciale ubicati nel Comune di Montemarciano (AN), si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per immobili a destinazione produttiva riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 6](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per capannoni tipici in stato conservativo normale ubicati in zona agricola e frazioni minori del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 260 - €/mq 330 - €/mq 400

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per capannoni tipici in zona rurale/non urbanizzata del Comune di Montemarciano (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 197 - €/mq 291 - €/mq 385

Dal momento che gli immobili si trovano in una area esterna al centro abitato di Marina di Montemarignano, lungo la Strada Statale 16 Adriatica a circa due chilometri dal casello autostradale, piuttosto isolata ma ben collegata alle vie principali, si prende a riferimento la media dei valori medi: $(€ 330 + € 291) / 2 = € 310,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima di €/mq 310.

La superficie raggugliata degli immobili viene calcolata come di seguito, moltiplicando la superficie lorda per un opportuno coefficiente dipendente dalla destinazione d'uso. Alle aree urbane si attribuisce il coefficiente applicato alle corti pari a 0,05.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie raggugliata
Area urbana sub.12	300 mq	0,05	-	15,00 mq
Area urbana sub.9	1.552 mq	0,05	-	77,60 mq
Area urbana sub.17	7.805 mq	0,05	-	390,25 mq
Totale superficie raggugliata				482,85 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$482,85 \text{ mq} \times 310 \text{ €/mq} = 149.683,50 \text{ €}$$

Per via del fatto che:

- il complesso su cui si trovano le aree urbane ha un potenziale edificatorio residuo;
- le aree urbane sono libere e hanno forma e dimensioni tali da poter ospitare una nuova costruzione;

ma anche che:

- l'edificazione di una nuova costruzione presumerebbe la cessione dei diritti edificatori da parte degli attuali proprietari degli immobili appartenenti al complesso produttivo e commerciale;
 - l'appetibilità commerciale delle aree è minima in quanto i valori unitari di vendita degli immobili che si possono costruire non coprirebbero neanche i costi di costruzione;
 - le aree urbane si presentano come terreni incolti in cui non è stata eseguita alcuna sistemazione;
 - sulla superficie delle aree urbane è stato edificato un piccolo manufatto in c.a. da demolire;
- il valore sopra determinato viene ridotto cautelativamente del 50%.

$$149.683,50 \text{ €} \times 0,50 = 74.841,75 \text{ €}.$$

Valore finale di stima arrotondato: € 75.000 (Euro settantacinquemila/00)



RIEPILOGO VALORI DI STIMA



LOTTO 9

Bene n.26 Porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva (foglio 3 particella 191 subalterno 21 graffato 25)

Valore finale di stima arrotondato: € 375.000 (Euro trecentosettantacinquemila/00)

LOTTO 10

Bene n.27 Magazzino commerciale con corti esclusive (foglio 3 particella 191 subalterno 22 graffato 23 e 24)

Valore finale di stima arrotondato: € 144.000 (Euro centoquarantaquattromila/00)

LOTTO 11

Bene n.28 Locale adibito a deposito (foglio 3 particella 213 subalterno 42)

Bene n.29 Corte adiacente a fabbricato industriale (foglio 3 particella 213 subalterno 37)

Valore finale di stima arrotondato: € 14.000 (Euro quattordicimila/00)

LOTTO 12

Bene n.30 Laboratorio artigianale (foglio 3 particella 213 subalterno 44)

Bene n.40 Cabina Enel (foglio 3 particella 213 subalterno 22)

Bene n.31 Lastrico solare (foglio 3 particella 213 subalterno 56)

Valore finale di stima arrotondato: € 149.000,00 (Euro centoquarantanovemila/00)

LOTTO 13

Bene n.32 Laboratorio artigianale (foglio 3 particella 213 subalterno 45)

Bene n.33 Lastrico solare (foglio 3 particella 213 subalterno 57)

Bene n.34 Corte adiacente a fabbricato industriale (foglio 3 particella 213 subalterno 48)

Valore finale di stima arrotondato: € 247.000,00 (Euro duecentoquarantasettemila/00)

LOTTO 14

Bene n.35 Corte adiacente a fabbricato industriale (foglio 3 particella 213 subalterno 35)

Valore finale di stima arrotondato: € 3.000 (Euro tremila/00)





LOTTO 15

Bene n.36 Terreno agricolo (foglio 3 particella 113)

Valore finale di stima arrotondato quota di proprietà **Omissis**** Srl: € 73.000,00**

(Euro settantatremila/00)



LOTTO 16



Bene n.37 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale (foglio 3 particella 191 subalterno 12)

Bene n.38 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale (foglio 3 particella 213 subalterno 9)

Bene n.39 Area urbana con possibilità edificatoria sita in complesso produttivo e commerciale (foglio 3 particella 213 subalterno 17)

Valore finale di stima arrotondato: € 75.000 (Euro settantacinquemila/00)



Ancona, 05/12/2024



Il Tecnico Incaricato
Ing. Ileana Pirani



ALLEGATI

- L9 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.3 part.191 subb.21
- L9 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.3 part.191 sub.21
- L9 Allegato 3 – Mappa catastale fg.3 part.191
- L9 Allegato 4 – Elaborato Planimetrico fg.3 part.191
- L9 Allegato 5 – Licenze Edilizie n.14/1971 e n.30/1971
- L9 Allegato 6 – Agibilità n.21/1971
- L9 Allegato 7 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.706/1995
- L9 Allegato 8 – Permesso di Costruire n.13/2004
- L9 Allegato 9 – SCIA e CIL anni 2012-2014
- L9 Allegato 10 – Quotazioni immobiliari
- L9 Allegato 11 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L9 Allegato 12 – Documentazione fotografica

- L10 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.3 part.191 sub.22
- L10 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.3 part.191 sub.22
- L10 Allegato 3 – Mappa catastale fg.3 part.191
- L10 Allegato 4 – Elaborato Planimetrico fg.3 part.191
- L10 Allegato 5 – Licenze Edilizie n.14/1971 e n.30/1971
- L10 Allegato 6 – Agibilità n.21/1971
- L10 Allegato 7 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.706/1995
- L10 Allegato 8 – Permesso di Costruire n.13/2004
- L10 Allegato 9 – SCIA e CIL anni 2012-2014
- L10 Allegato 10 – Quotazioni immobiliari
- L10 Allegato 11 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L10 Allegato 12 – Documentazione fotografica

- L11 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.3 part.213 subb.42 – 37
- L11 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.3 part.213 sub.42
- L11 Allegato 3 – Mappa catastale fg.3 part.213
- L11 Allegato 4 – Elaborato planimetrico fg.3 part.213
- L11 Allegato 5 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.408/1995
- L11 Allegato 6 – Concessione Edilizia n.6/2003 e PC n.48/2004
- L11 Allegato 7 – DIA 297/2005 e 17471/2007
- L11 Allegato 8 - Agibilità prot. 6798 del 09/05/2003
- L11 Allegato 9 – Quotazioni immobiliari
- L11 Allegato 10 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L11 Allegato 11 – Documentazione fotografica

L12 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.3 part.213 sub.44

L12 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.3 part.213 sub.44

L12 Allegato 3 – Mappa catastale fg.3 part.213

L12 Allegato 4 – Elaborato planimetrico fg.3 part.213

L12 Allegato 5 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.408/1995

L12 Allegato 6 – Concessione Edilizia n.6/2003 e PC n.48/2004

L12 Allegato 7 – DIA 297/2005 e 17471/2007

L12 Allegato 8 - Agibilità prot. 6798 del 09/05/2003

L12 Allegato 9 – Quotazioni immobiliari

L12 Allegato 10 – Rilievo e schema di calcolo superfici

L12 Allegato 11 – Documentazione fotografica

L13 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.3 part.213 sub.45

L13 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.3 part.213 sub.45

L13 Allegato 3 – Mappa catastale fg.3 part.213

L13 Allegato 4 – Elaborato planimetrico fg.3 part.213

L13 Allegato 5 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.408/1995

L13 Allegato 6 – Concessione Edilizia n.6/2003 e PC n.48/2004

L13 Allegato 7 – DIA 297/2005 e 17471/2007

L13 Allegato 8 - Agibilità prot. 6798 del 09/05/2003

L13 Allegato 9 – Quotazioni immobiliari

L13 Allegato 10 – Rilievo e schema di calcolo superfici

L13 Allegato 11 – Documentazione fotografica

L14 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.3 part.213 sub.35

L14 Allegato 2 – Mappa catastale fg.3 part.191 – 213

L14 Allegato 3 – Elaborato planimetrico fg.3 part.213

L14 Allegato 4 – Quotazioni immobiliari

L14 Allegato 5 – Documentazione fotografica

L15 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.3 part.113

L15 Allegato 2 – Mappa catastale fg.3 part.113

L15 Allegato 3 – Stralcio PRG e NTA

L15 Allegato 4 – Valori Agricoli Medi

L15 Allegato 5 – Documentazione fotografica

L16 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.3 part.11 sub.12 e part.213 subb.9-17

L16 Allegato 2 – Mappa catastale fg.3 part.191 – 213

L16 Allegato 3 – Elaborato planimetrico fg.3 part.191



L16 Allegato 4 – Elaborato planimetrico fg.3 part.213

L16 Allegato 5 – Stralcio PRG e NTA

L16 Allegato 6 – Quotazioni immobiliari

L16 Allegato 7 – Schema aree urbane

L16 Allegato 8 – Documentazione fotografica

