

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELRAIMONDO VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA FOGLIO 25 PARTICELLA 310 SUB 14

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELRAIMONDO VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA FOGLIO 25 PARTICELLA 310 SUB 14

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELRAIMONDO VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA FOGLIO 25 PARTICELLA 310 SUB 14

BENI IN CASTELRAIMONDO TRAVERSA SETTEMPEDANA SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CASTELRAIMONDO TRAVERSA SETTEMPEDANA snc, della superficie commerciale di **346,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di locale magazzino con annessa corte esclusiva, posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Castelraimondo in Via Traversa Settepedana snc, edificato sul fronte della via pubblica, all'interno in un'area residenziale del perimetro urbano di ingresso alla città, direzione San Severino Marche.

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra, con l'intero piano terra occupato dall'unità in oggetto ed i restanti piani destinati ad abitazioni con corti di pertinenza e/o balconi.

La struttura portante è in cemento armato intelaiata; le tamponature esterne sono rifinite in intonaco e tinte; gli infissi esterni della parte residenziale sono in legno, mentre quelli della parte destinata a magazzino sono in alluminio e/o ferro.

L'unità dispone di ingressi carrabili, accessibili con serrande metalliche, e pedonali accessibili da porte in ferro, ed è dotata di finestre a nastro, metalliche.

Catastalmente si configura come un unico locale, privo di tramezzature, che sviluppa una consistenza di mq. 292,00 ed una superficie catastale di mq. 346,00, compresa la superficie ragguagliata della corte, con una altezza utile interna di ml. 4,30.

Dalle tavole di progetto si evince una superficie lorda di mq. 343,54, esclusa la corte, ed una superficie netta di mq. 297,62 con una altezza utile interna di ml. 4,30.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che il locale internamente è suddiviso in vari ambienti, tutti accessibili dalle porte pedonali e carrabili esterne, ma non tutti comunicanti tra loro dall'interno.

La partizione interna rinvenuta sul posto, non reca titoli autorizzativi ed è stata realizzata in totale assenza di autorizzazioni.

La divisione si articola in n. 7 spazi composti da n. 6 vani e da n.1 corridoio.

Entrando dalla porta esterna (priva di titolo autorizzativo) lato Ovest, si accede ad un corridoio che



conduce a tre distinti vani di cui uno diviso in due porzioni comunicanti.

I restanti due vani creati, sono accessibili solo da porte esterne poste sul fronte principale -lato nord-.

Sono presenti, altresì, due piccoli vani - nicchie- anch'essi privi di titolo autorizzativo, ricavate dalla muratura controterra lato sud, di cui uno destinato a ripostiglio, e l'altro a servizio igienico.

Le pareti sono in cartongesso, non intonacato, e non sono presenti infissi di porte, ad eccezione di alcune porte in legno di recupero.

Le rifiniture interne dell'intera unità sono minime, prive di pavimentazioni e tinteggiature.

L'unico impianto presente è quello elettrico esterno su canaline ed un impianto idrico, non funzionante, a servizio del bagno ed a un lavandino su un vano.

Non è presente alcun impianto termico e/o raffrescamento/ riscaldamento.

La corte esterna insiste su parte del lato nord - fronte principale- ed è posta tra la via pubblica ed il fabbricato; è rifinita in asfalto ed è priva di recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ML. 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 310 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 292 mq, rendita 256,37 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA SETTEMPEDANA SNC , piano: T, intestato a

- Proprieta' per 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2004 Repertorio n.: 26548 Rogante: VALERI LORENZO Sede: MATELICA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4094.1/2004)

IL LOCALE MAGAZZINO IN OGGETTO E' DOTATO DI CORTE ESCLUSIVA POSTA SUL FRONTE PRINCIPALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE CATASTALE DI COMPLESSIVA DI MQ. 346

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2002.



fronte principale palazzina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MATELICA, CAMERINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 KM

mediocre



autobus distante 50 METRI

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PORZIONE IMMOBILIARE ESENTE DALLA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 3 - LETTERA E - DI CUI AL DECRETO LG.VO N.192 DEL 19-08-2005, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART.LO 3 COMMA 1 LG. N. 90/2013

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO CON CORTE	346,00	x	100 %	=	346,00
Totale:	346,00				346,00



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare studio san severino marche
Descrizione: magazzino
Indirizzo: via pergolesi
Superfici principali e secondarie: 705
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 212,77 Euro/mq
Sconto trattativa: 13 %
Prezzo: 130.500,00 pari a 185,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2021
Fonte di informazione: Immobiliare Luca Parma
Descrizione: fabbricato industriale uso deposito
Indirizzo: località Lanciano
Superfici principali e secondarie: 950
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 364.000,00 pari a 383,16 Euro/mq
Sconto trattativa: 13 %
Prezzo: 316.680,00 pari a 333,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2021
Fonte di informazione: IQuera italia spa Roma
Descrizione: porzione di capannone industriale uso magazzino
Indirizzo: Strad settempedana pioraco
Superfici principali e secondarie: 658
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 303,95 Euro/mq
Sconto trattativa: 13 %



Prezzo: 174.000,00 pari a 264,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione immobiliare è stata effettuata mediante il sistema "M.C.A." (Market Comparison Approach) con utilizzo di annunci immobiliari della zona editi da privati e agenzie immobiliari come di seguito si rappresenta.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.500,00	316.680,00	174.000,00
Consistenza	346,00	705,00	950,00	658,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	212,77	383,16	303,95
servizi igienici	0,00	0,00	4,00	2,00
manutenzione	3,00	1,00	3,00	2,00
qualità	0,00	0,00	3,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,08	-108,75	-263,90	-145,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	185,11	185,11	185,11
servizi igienici		15.000,00	15.000,00	15.000,00
manutenzione		25.000,00	25.000,00	25.000,00
qualità	3 %	3.915,00	9.500,40	5.220,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	130.500,00	316.680,00	174.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-66.453,19	-111.804,26	-57.753,19
servizi igienici	0,00	-60.000,00	-30.000,00
manutenzione	50.000,00	0,00	25.000,00
qualità	0,00	-28.501,20	0,00
Prezzo corretto	114.046,81	116.374,54	111.246,81

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **113.889,39**

Divergenza: 4,41% < **6%**

La valutazione della porzione immobiliare in oggetto, è stata effettuata mediante il sistema



“M.C.A.” (Market Comparison Approach) con utilizzo di annunci immobiliari della zona editi da privati e agenzie immobiliari.

Sono stati presi in considerazione anche i valori medi delle banche dati “OMI” e del “Borsino Immobiliare” che, pur presentando valori medi di mercato, insistono su di una più vasta area e non quella specifica oggetto di stima.

I risultati ottenuti rappresentano un “valore di stima” ovvero un “giudizio di valore”, il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi.

Pertanto, per l’immobile in oggetto, in considerazione di quanto sopra segnalato, viene indicato in Euro 329,16 il valore unitario di un metro quadrato commerciale così come deriva dal Market Comparison Approach (MCA) .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 346,00 x 329,16 = **113.889,39**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	110,61

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell’immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto “*valore di mercato*”, usato tra operatori “*ordinari*”, che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un “*valore di stima*” ovvero un “*giudizio di valore*”, il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell’esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto “*principio dell’ordinarietà*” relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle “*condizioni normali*” della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d’uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d’uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell’offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, immobili simili e similari presenti nella città di Castelraimondo ed opportunamente mediati anche con i valori tabellari dell’OMI e del Borsino Immobiliare oltre che da annunci immobiliari ed atti pubblici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di CAMERINO, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di CASTELRAIMONDO, agenzie: CASTELRAIMONDO, osservatori del mercato immobiliare OMI-BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: //



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	346,00	0,00	114.000,00	114.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**

data 01/07/2021

il tecnico incaricato
LUCIA SMORLESI

