Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO R.F. 5/2018
==========

con sede in MONTEGRANARO (FM), Via Alpi n. 133-135

VALUTAZIONE IMMOBILIARE
dei beni della ========== in MONTEGRANARO (FM)
Via Alpi n. 133/135:

Porzioni di Opificio (sede centrale)
LOTTI 11 – 12

LOTTO 11
Foglio 9, particelle 55 sub 16

INTEGRAZIONE/AGGIORNAMENTO
alla perizia in atti del 2019

Consulente stimatore:
Geom. Marco PIATTONI
Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815
Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)
CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319
E-mail: mrcpiattoni@gmail.com
PEC: marco.piattoni1@geopec.it

Struttura Rapporto Estimativo

		Pag.
- Assunzioni e riserve		3
- Scheda sintetica		4-5
- Relazione Estimativa		**6-22**
1.0	**Identificazione dei beni, proprietà, confini, parti comuni, possesso**	**8-10**
1.1	Identificazione, dati catastali, proprietà e quota, possesso e uso	8
1.2	Confini	9
1.3	Parti comuni	9
1.4	Possesso/uso	10
1.5	Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili	10
1.6	Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72	10
2.0	**Descrizione, divisibilità, consistenza**	**10-16**
2.1	Descrizione immobile/i	10
2.2	Divisibilità dei beni	12
2.3	Consistenze metrica e commerciale	15
3.0	**Dati e cronistoria catastale ventennale**	**16**
4.0	**Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici**	**16-18**
4.1	Titoli edilizi abilitativi e agibilità	16
4.2	Estremi urbanistici	17
5.0	**Giudizi di conformità**	**18-20**
5.1	Conformità edilizia e regolarizzazione	18
5.2	Conformità catastale e regolarizzazione	18
5.3	Conformità agibilità e regolarizzazione	20
5.4	Attestazione di prestazione energetica	20
6.0	**Dati e oneri condominiali**	**21**
7.0	**Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico**	**21**
8.0	**Valutazione di mercato**	**21-22**

Allegati (files separati)

A1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
A2	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA
A3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
A4	APE

Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari**:
   - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di MONTEGRANARO (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio–urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
   - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di ASCOLI PICENO (AP)** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili.
   - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame.
2. **Non sono state svolte:**
   - accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica della documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili e ai gravami, servitù, demandata ad altro professionista.
   - rilievi strumentali in sito per la determinazione dei confini di proprietà, ravvisati solo dalla mappa e dalle planimetrie catastali.
3. **Schema grafico dell'unità immobiliare rilevata in sito (disegno del bene/i).**
   Si precisa che il rilievo in sito del bene/i è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle piccole differenze tra quanto riportato nella presente relazione e lo stato dei luoghi.
4. **La superficie commerciale dei fabbricati** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L.** *(Superficie Esterna Lorda)* **o S.I.L.** *(Superficie Interna Lorda),* rilevata in sito, per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti; **la superficie commerciale dei terreni** è quella desunta dalle visure catastali.
5. **Il più probabile valore di stima** è dato dal valore di stima unitario/m^2 x la superficie commerciale del/dei bene/i in m^2.
6. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie e dell'agibilità** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, **sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali**. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
7. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
8. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**

SCHEDA SINTETICA

Beni immobili in oggetto	Porzione di opificio distinta al Catasto Fabbricati, **foglio 9, particella 55, sub 16 (LOTTO 11)**, costituita da una porzione produttiva al PT e zona uffici al P1, all'interno di fabbricato artigianale in MONTEGRANARO (FM) in Via Alpi nn. 133/135, ubicato nella zona denominata Villa Luciani, nella porzione nord-est del territorio comunale.
Proprietà e possesso	**==========** sede in MONTEGRANARO (FM), **==========**, Proprietà 1/1
Confini intero opificio particella 55	**NORD:** Stessa proprietà e altra proprietà particella 624; **EST:** strada di lottizzazione; **SUD:** Via Alpi; **OVEST:** Stessa proprietà particella 301 e altra proprietà particella 584
Parti comuni	Le parti comuni pertinenziali al LOTTO 11 – sub 16, sono le seguenti: **sub 10** (corte comune a tutti i sub, PT), **sub 13** (tettoia al PT, comune anche al sub 17 LOTTO 12) e quelle tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione.
Dati della valutazione:	Quota interessata dalla procedura 100%

LOTTO	Subalterno	Superficie commerciale	Valore stimato
11	**16**	3.647,18 m^2	**€ 1.270.000,00**
Data della relazione			**24/08/2026**

Vincoli e oneri giuridici	Fare riferimento anche alla relazione ventennale in atti.	
Altre informazioni per l'acquirente	Applicabilità esercizio dell'opzione IVA DPR 633/72	presumibilmente SI
	Classe energetica del bene	D (APE del 18/08/2026)
	Impiantistica autonoma	NO Gli impianti elettrico e termo-idraulico sono uniche utenze per tutto l'opificio
	Amministrazione condominiale	NO
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali	NO
	Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico, gravami da censo, livello, uso civico	NO
	Cause in corso pendenti/definite	NO

Titoli edilizi abilitativi: **tutto il fabbricato**	**Particella ex 55** (oggi catastalmente fusa con la particella 787) 1. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 101/88** del 12/04/1988 Prot. 3910 2. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 229/89** del 31/10/1989 Prot. 6119 (variante) 3. **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'** del 28/10/1991 Pratiche 101/88 – 229/89 4. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 258/91** del 06/12/1991 Prot. 10107 5. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 191/93** del 24/06/1994 Prot. 8795/93 6. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 205/93** del 24/06/1994 Prot. 9610/93 (muro recinzione) 7. **DIA** del 19/11/1996 Prot. 19260 (variante alla 191/93) 8. **COMUNICAZIONE LAVORI** del 12/02/1998 Prot. 2656 (lavori interni art. 26 L. 47/85) 9. **DIA** del 13/03/2006 Prot. 4240 (soppalchi interni) 10. **DIA** del 20/07/2006 Prot. 12244 (variante) 11. **DIA** del 04/05/2007 Prot. 7337 (opere interne) 12. **DIA** del 29/12/2006 Prot. 20681 (opere interne) 13. **PDC N. 58/2010** del 24/06/2010 Pratica 202 (pensiline) 14. **D.I.A.** del 09/09/2010 Prot. 16589 Pratica 345 (variante pensiline) 15. **RICHIESTA DI AGIBILITA'** del 21/12/2010 Prot. 22841 (per pensiline, silenzio-assenso) **Particella ex 787** (oggi catastalmente fusa con la particella 55) 16. **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 80/2005** del 26/07/2005 Pratica 287 17. **D.I.A.** del 09/09/2010 Prot. 20682 (variante) 18. **RICHIESTA DI AGIBILITA'** Prot. 2875 del 15/02/2007 (silenzio-assenso) **Particelle ex 55 – ex 787** (oggi catastalmente fuse insieme) 19. **DIA** del 16/07/2008 Prot 12731 (impianto tubo retrattile su corte) 20. **C.I.A.** del 08/03/2012 Prot. 3722 (pannelli fotovoltaici) 21. **C.I.A.** del 26/04/2012 Prot. 6579 (pannelli fotovoltaici variante) 22. **C.I.A.** del 02/08/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante) 23. **C.I.A.** del 22/11/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante e pannelli su parcheggio coperto) 24. **FINE LAVORI** del 30/10/2013 (pannelli fotovoltaici) **Attuale Particella 55** • **C.I.L.A. SUE/SUAP** Prot. 36091-36096-36097-36098 del 29/12/2025 (divisione u.i.u.)
Dati urbanistici: **tutto il fabbricato**	In base al P.R.G. vigente del comune di MONTEGRANARO (FM), l' immobile ricade in Zona Urbanistica **D" Zone Industriali di Completamento** - art. 48 N.T.A. Zone Industriali di Completamento ubicate nell'area cittadina ed esistenti all'approvazione del P.R.G. (ex zona D2 del P.d.F.) **Frane_Agg** R1 - RISCHIO MODERATO (in piccola parte) **Vincoli_Dlgs_42_2004** (in piccola parte)

Giudizi di conformità **LOTTI 11-12**	Conformità Urbanistica	SI
	Conformità Edilizia	NO, ma regolarizzabile
	Conformità Catastale	NO, ma regolarizzabile
	Agibilità	SI

Relazione Estimativa

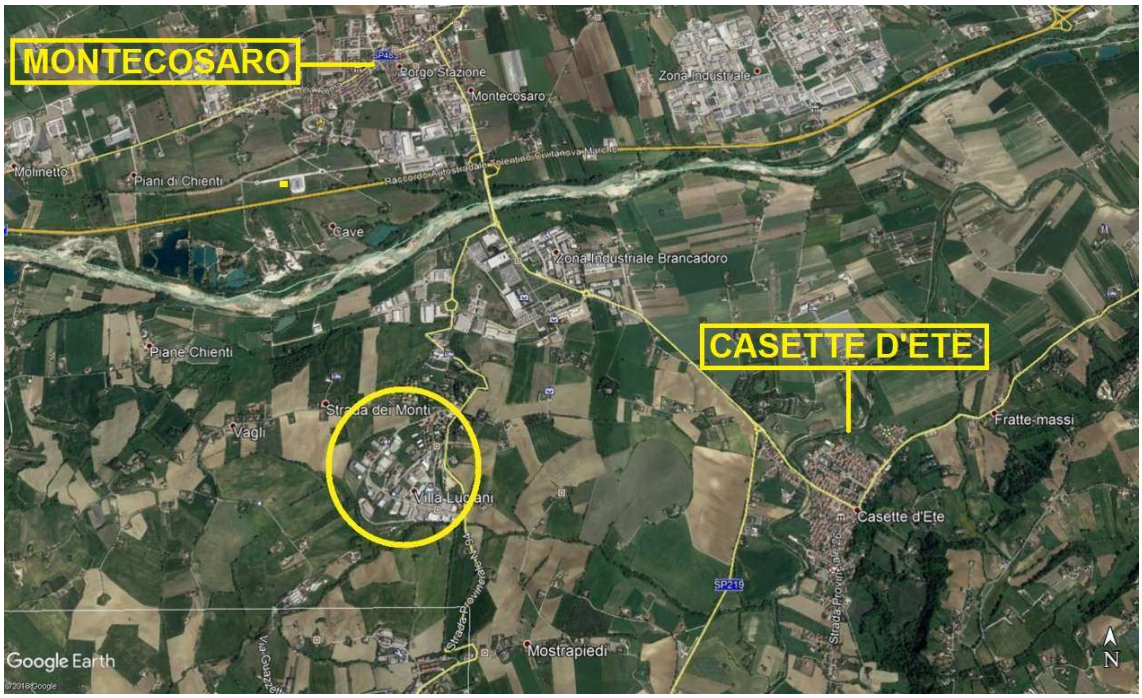
PORZIONE DI OPIFICIO
(Sede Centrale)

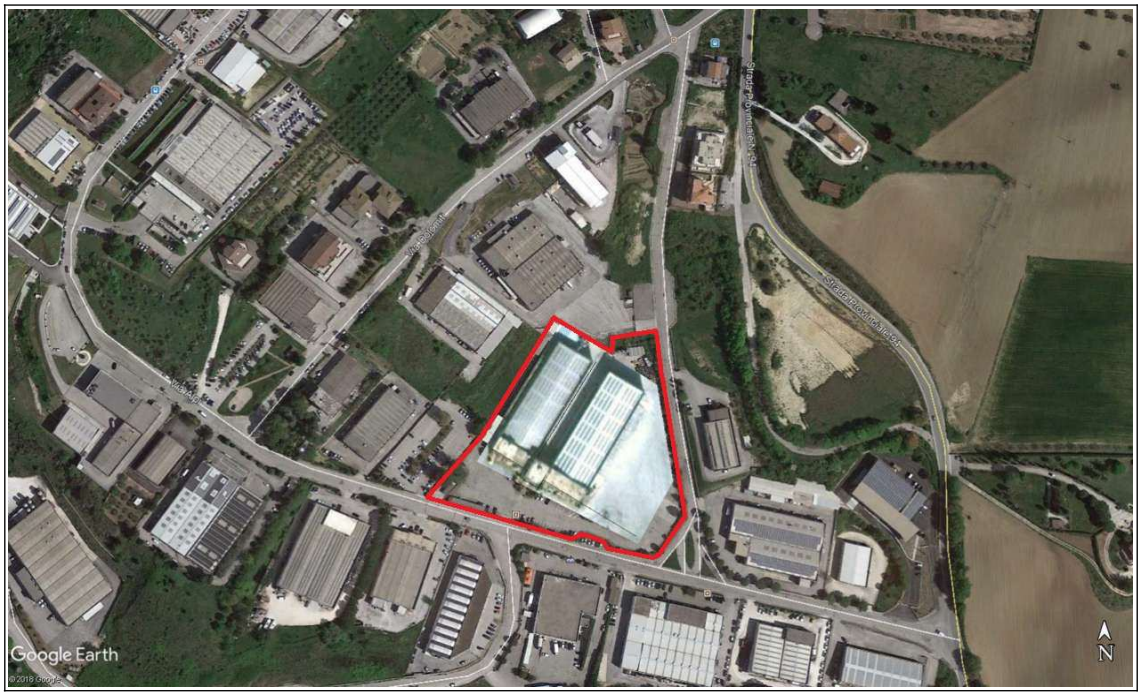
MONTEGRANARO (FM), Via Alpi, 133/135 - Piani T-1

LOTTO 11
Foglio 9, particelle 55 sub 16

LOCALIZZAZIONE GENERALE

Latitudine 43°15'21.37"N - Longitudine 13°39'0.37"E









1.0 Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso

1.1 Identificazione, dati catastali, proprietà e quota, possesso e uso

Trattasi della porzione di opificio distinta al Catasto Fabbricati, **foglio 9, particella 55, sub 16 (LOTTO 11)**, costituita da una porzione produttiva al PT e zona uffici al P1, all'interno di fabbricato artigianale in MONTEGRANARO (FM) in Via Alpi nn. 133/135, ubicato nella zona denominata Villa Luciani, nella porzione nord-est del territorio comunale.

Dati catastali

Catasto Terreni (Particella Intero Fabbricato)

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
9	**55**	**Ente Urbano**	**18283 m²**	---	---

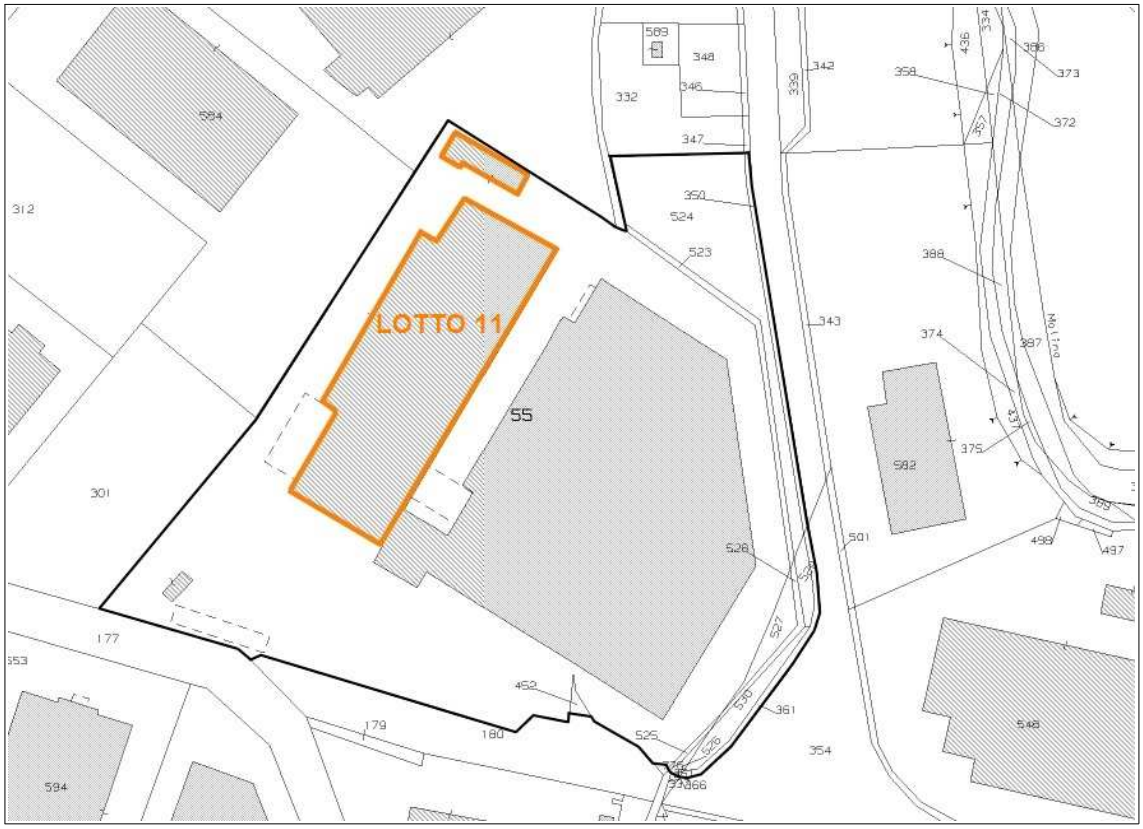
Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
9	**55**	**16**	**D/1**	**---**	**---**	**---**	**Euro 18.039,44**
Indirizzo	VIA ALPI n. 133-135 Piano T-1						
Intestati	========== sede in MONTEGRANARO (FM), ==========, Proprietà 1/1						

Stralcio mappa catastale dell'opificio con indicazione schematica della porzione in esame

Contorno nero = particella 55, intero opificio

Contorno arancione = porzione in esame (con altra superficie al P1)



Proprietà e quota

L'immobile è per la **quota del 100% di piena proprietà** di

========== con sede in MONTEGRANARO (FM), ==========, Proprietà 1/1

come da intestazione catastale

Passaggi di proprietà nel ventennio

Fare riferimento alla certificazione notarile allegata

1.2 Confini (da mappa catastale, intero opificio particella 55)

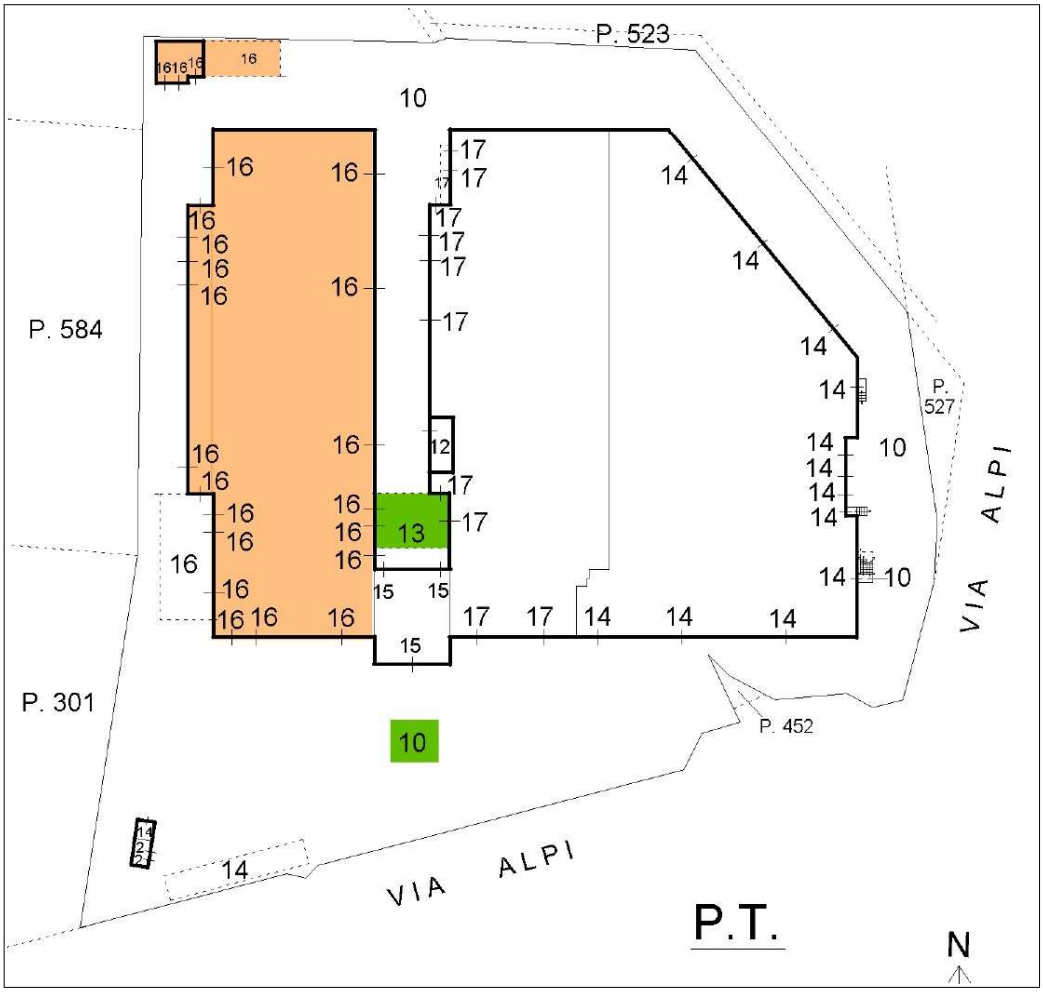
NORD: Stessa proprietà e altra proprietà particella 624; **EST:** strada di lottizzazione; **SUD:** Via Alpi; **OVEST:** Stessa proprietà particella 301 e altra proprietà particella 584

1.3 Parti comuni (da elaborato planimetrico catastale)

Le parti comuni pertinenziali al LOTTO 11 – sub 16, sono le seguenti:

sub 10 (corte comune a tutti i sub, PT), **sub 13** (tettoia al PT, comune anche al sub 17 LOTTO 12) e quelle tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione.

Stralcio elaborato planimetrico: in verde le parti comuni, in arancione il LOTTO 11 - sub 16 (con altra superficie al P1)



1.4 Possesso/uso del bene alla data del sopralluogo

I beni in oggetto sono in possesso e occupati dalla ==========

1.5 Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili

Fare riferimento alla relazione ventennale a cura di altro professionista.

1.6 Esercizio opzione IVA DPR 633/72

La proprietà, in merito alla vendita dei beni in oggetto, potrebbe optare per l'assoggettibilità a IVA.

2.0 Descrizione - divisibilità - consistenza

2.1 Descrizione dei beni

Descrizione generale del fabbricato

L'opificio, in buono/ottimo stato di conservazione, è stato costruito in più fasi dalla fine degli anni '80 ai primi anni 2000, si sviluppa su tre piani fuori terra, T-1-2, ha struttura portante in prefabbricato pesante C.A.V, pannelli di tamponamento in C.A.P. coibentati e finitura esterna a graniglia, copertura piana sulla quale è installato un impianto fotovoltaico, non oggetto della presente relazione.

Il PT è costituito prevalentemente da porzioni a destinazione produttive e uffici; i P1 e P2 sono destinati completamente ad uffici/direzione; l'attuale accesso principale all'opificio, **non ricadente nel LOTTO 11 in oggetto ma confinante con lo stesso**, è posto sul fronte sud del fabbricato ed è costituito da un ampio locale attesa/reception con scala e ascensore per il collegamento con i piani sovrastanti.

L'ampio piazzale dell'opificio (particella 55) è completamente asfaltato e destinato alla viabilità interna e al parcheggio dei dipendenti.

Sullo stesso sono ubicati i seguenti corpi di fabbrica, non rientranti nel LOTTO 11 in esame: la centrale elettrica (verso Via Alpi), un parcheggio coperto da struttura in legno lamellare (verso Via Alpi).

Completano il compendio immobiliare le particelle nn. 350-351-361-452-523-524-525-526-527-528-529-530 costituenti strada di lottizzazione e marciapiedi, aiuole, non oggetto di vendita.

L'area di proprietà è completamente recintata con accesso custodito da Via Alpi (sbarra automatizzata con comando a distanza).

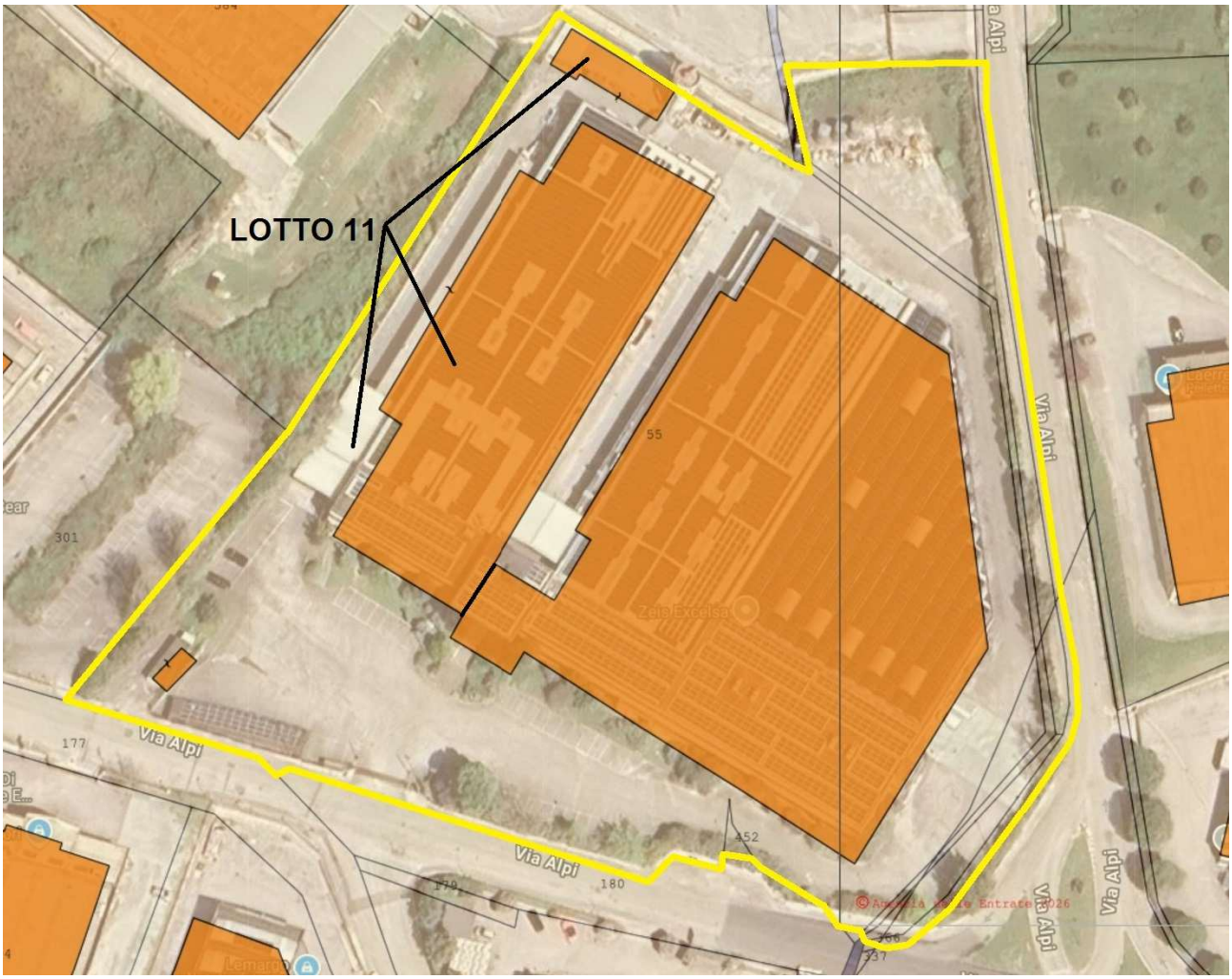
LOTTO 11 – sub 16: porzione in vendita

Il LOTTO 11, porzione in vendita dell'opificio, si sviluppa ai piani terra e primo, con il PT costituito prevalentemente da un'area produttiva, organizzata in ampi locali e due soppalchi, ripostigli, servizi igienici, mentre il P1 è organizzato in locali uso ufficio e archivio *(per una migliore lettura si rimanda agli elaborati grafici seguenti)*.

Le divisioni interne al PT sono state realizzate con pareti in laterizio forato, mentre al P1 con pareti attrezzate e in cartongesso; la pavimentazione è in parte in spolvero di quarzo e resina (produzione al PT), in parte in ceramica/gres porcellanato (uffici P1), le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetro termico, singoli e continui.

Gli accessi al LOTTO 11 sono presenti lungo la parete del fronte SUD.

Indicazione del compendio tramite Immagine forMAPS

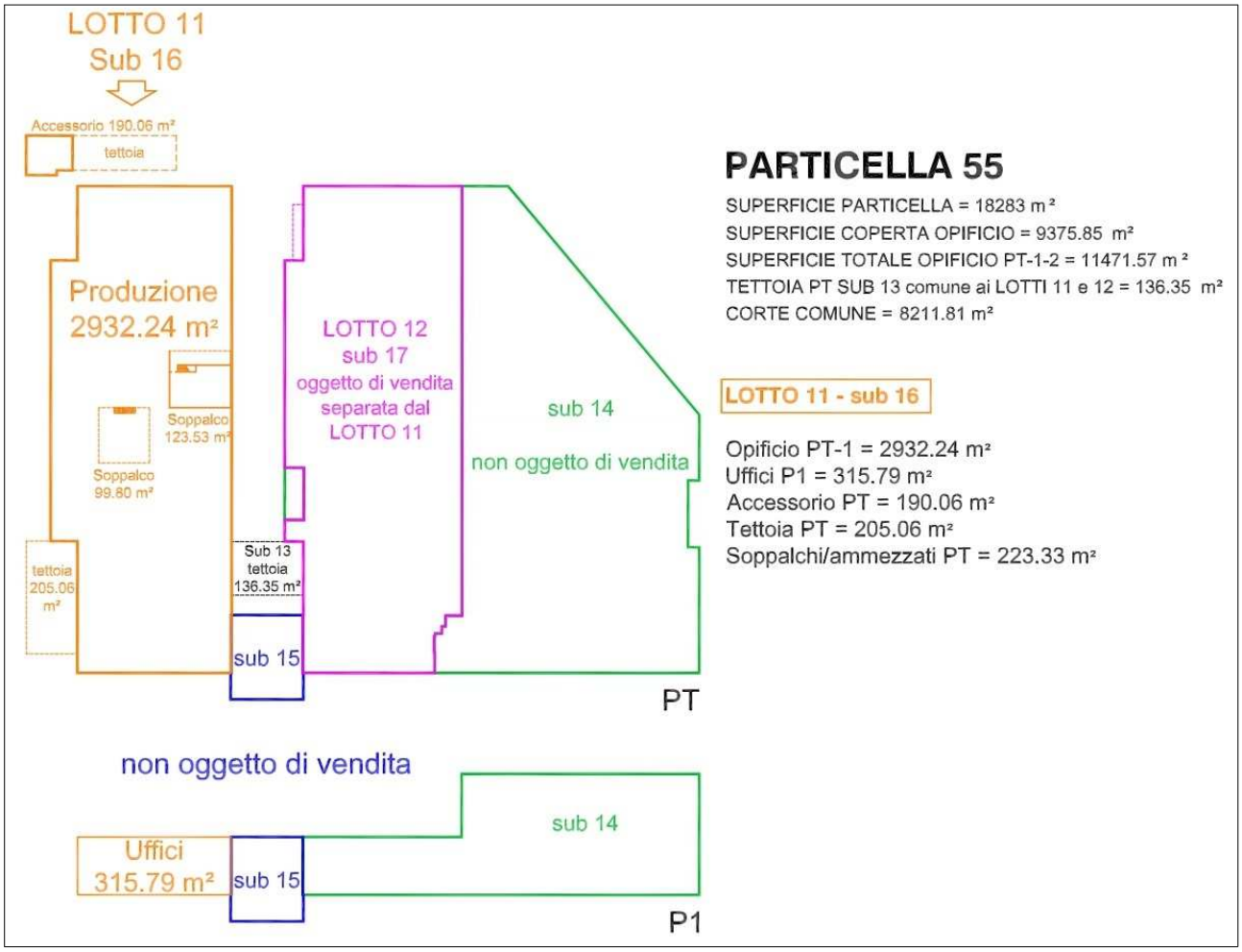


Precisazioni in merito al LOTTO 11 – sub 16

1. La **TETTOIA sub 13 al PT** è comune al sub **16 (LOTTO 11 in esame)** e al sub 17 (LOTTO 12, oggetto di vendita separata), come evidenziato nello schema grafico a pag. 9.
2. La **CORTE sub 10, piazzale PT,** è comune a tutti i subalterni presenti nell'opificio, come evidenziato nello schema grafico a pag. 9, quindi anche al sub 16 (LOTTO 11) in oggetto.
3. **Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento attualmente presenti nel fabbricato, seppur sezionati, sono uniche utenze per tutto l'opificio. Le varie porzioni/subalterni del compendio immobiliare, tra cui il LOTTO 11 in esame, non sono quindi dotati di autonoma impiantistica. L'uso, le eventuali modifiche e il relativo calcolo delle quote di consumo, dovranno essere disciplinate con la proprietà ======= anche mediante la costituzione di un condominio dedicato.**
4. **La conformità dell'impiantistica, anche in riferimento alla normativa antincendio, non è stata verificata.**
5. Il LOTTO 11, distribuito al PT (parte produttiva) e P1 (zona uffici) è confinante e comunicante al PT e al P1 con l'attuale blocco ingresso (sub 15, proprietà ==========) per mezzo di porte, eventualmente chiudibili con tamponature in laterizio o cartongesso.

6. **L'accesso indipendente al LOTTO 11 è assicurato dalle aperture (porte) lungo il fronte SUD di appartenenza. L'attuale ingresso principale sub 15, nella disponibilità della ========== e non oggetto di vendita, potrebbe essere utilizzato per accedere al PT e P1 del LOTTO 11, tramite l'ascensore e/o le scale presenti, previo eventuale accordo con la proprietà.**
7. Lo stato manutentivo del sub 16 – LOTTO 11 può considerarsi buono.

Schema grafico del LOTTO 11 all'interno del fabbricato



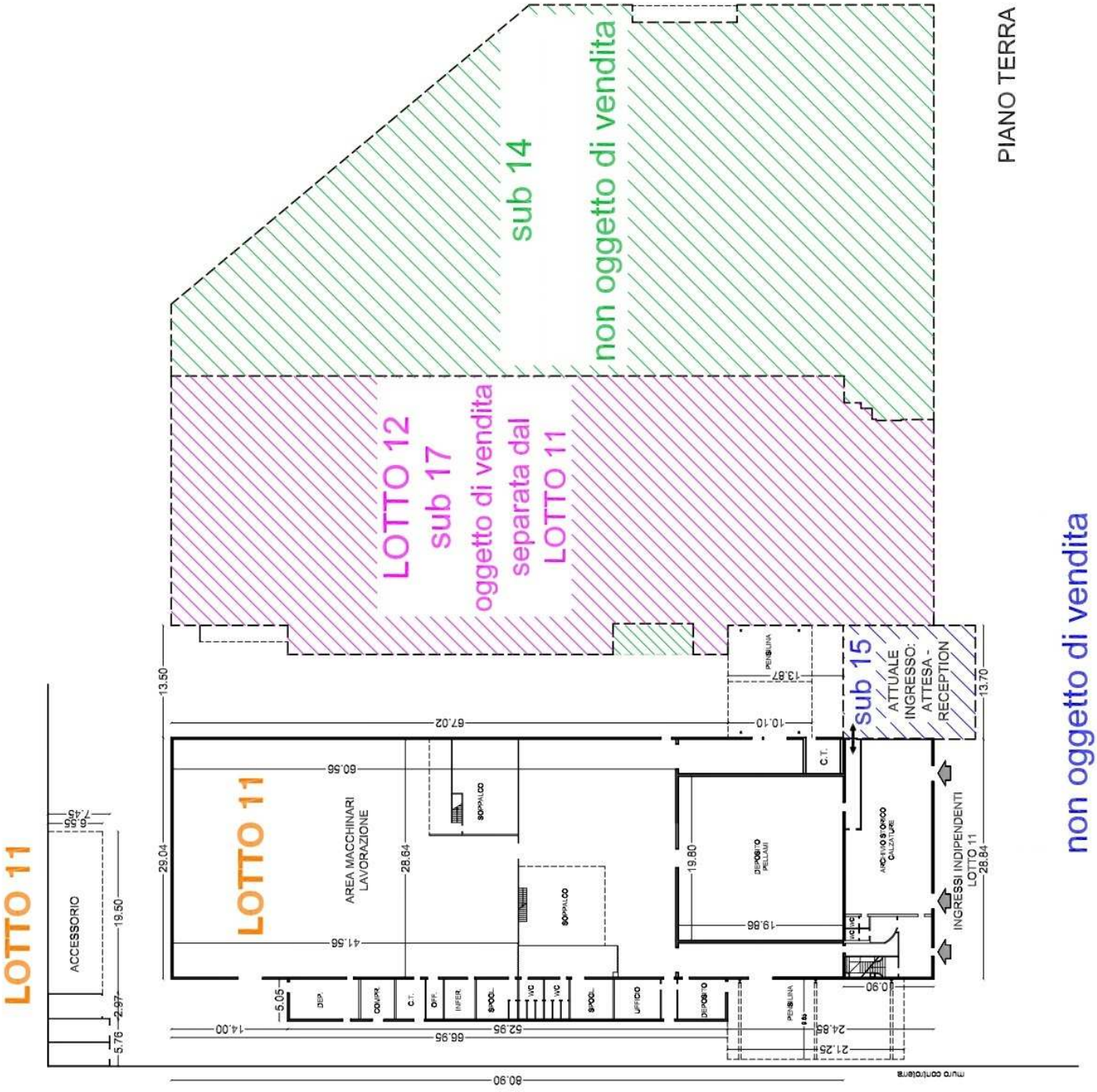
2.3 Divisibilità del/i bene/i

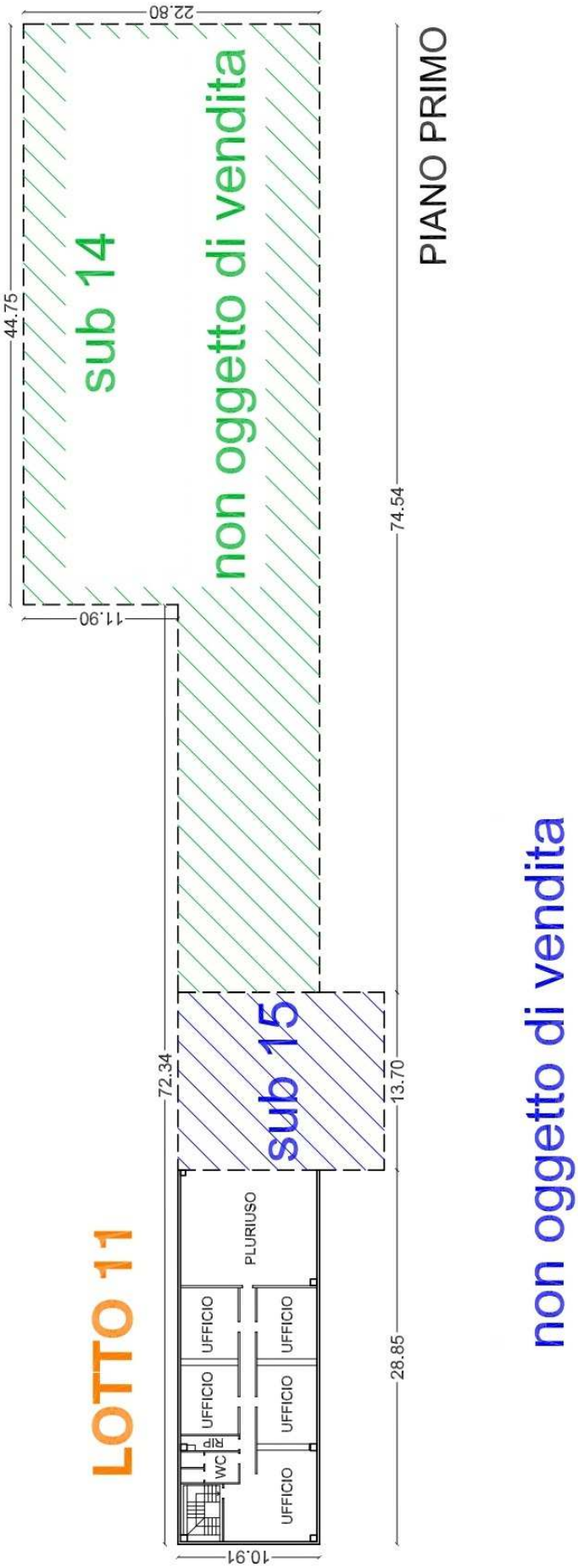
Il bene in oggetto è catastalmente e fisicamente individuabile all'interno del fabbricato, ed è costituito come segue:

LOTTO 11 **Opificio**: **sub 16** categoria **D/1**	OPIFICIO al PT-1 (laboratorio e uffici); accessorio sulla corte comune al PT, angolo NORD-OVEST; pensilina sul lato ovest del corpo di fabbrica; soppalchi/ammezzati all'interno della porzione del bene al PT. **OGGETTO DI VENDITA**

Elaborato grafico da rilievo in sito del **LOTTO 11 – sub 16** con indicazione degli ingressi indipendenti (frecce grigie e dell'attuale comunicazione con l'attuale ingresso – freccia nera spessa)

(Si precisa che il rilievo in sito del/i bene/i è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle piccole differenze tra lo schema grafico e lo stato dei luoghi).




PIANO PRIMO
LOTTO 11
sub 14
non oggetto di vendita
sub 15
non oggetto di vendita
PLURIUSO
UFFICIO
UFFICIO
UFFICIO
UFFICIO
UFFICIO
WC
WC
22.80
44.75
11.90
74.54
72.34
13.70
28.85
10.91

2.3 Consistenze metrica e commerciale

Calcolate secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari TECNOBORSA** e del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM).**

La consistenza metrica è data dalla misurazione in sito della ***Superficie Esterna Lorda (SEL),*** misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La superficie commerciale è la superficie costituita dalla SEL dei locali principali e dalla superficie dei locali accessori, calcolata in percentuale alla principale applicando i ***Rapporti Mercantili Superficiari del Sistema Italiano di Misurazione (SIM),*** adattati alla realtà specifica e locale dell'immobile.

Calcolo della Superficie Commerciale del **LOTTO 11 – sub 16**

Premessa

**** La corte sub 10**, comune a tutti i subalterni e calcolata in **8211.81 m²**, verrà computata nella misura del **10% (821.18 m²)** del totale, con attribuzione di una consistenza per ogni subalterno proporzionale all'incidenza che la superficie di un singolo subalterno ha rispetto all'area totale dei subalterni stessi, tenendo conto della loro superficie coperta e non sviluppata.

Si avrà quindi:

Superficie particella 55 = 18283 m^2

Superficie coperta dei corpi di fabbrica relativi a tutti i subalterni (opificio+accessori+tettoie) = 10053.42 m^2

Superficie corte comune a tutti i subb = 8211.81 m^2 (18283 m^2 – 10053.42 m^2)

Superficie commerciale corte comune a tutti i subb = **821.18 m²** (8211.81 m^2 x 0.10)

Incidenza del **sub 16 LOTTO 11** rispetto all'area totale dell'opificio = **33%** = 0,33 (3327.36 m^2 : 10053.42 m^2)

Superficie commerciale della corte comune per il **LOTTO 11-sub 16** = **271.00 m²** (821.18 m^2 x 0,33%)

*** **La tettoia sub 13 di 136,35 m²**, comune ai subb 15, **16 (LOTTO 11 in oggetto)**, sub 17 (LOTTO 12 in vendita separata dal lotto in esame), verrà computata nella misura di 1/3 per ogni subalterno 15-16-17, quindi per 45,45 m², poi ragguagliati al 15%.

LOTTO 11 (sub 16): Opificio PT-1						
Piano		Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m² lordi	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale m²
	T	**Laboratorio**	principale	**2.932,24**	100%	**2.932,24**
	1	**Uffici**	principale	**315,79**	100%	**315,79**
	T	**Soppalchi/ammezzati**	principale	**223,33**	25%	**55,83**
	T	**Accessorio sulla corte**	accessoria	**62,36**	25%	**15,59**
	T	**Tettoia accessorio sulla corte**	accessoria	**127,70**	15%	**19,16**
	T	**Tettoia lato ovest**	accessoria	**205,06**	15%	**30,76**
	T	**Corte comune sub 10****(porzione)	accessoria	**271,00**	----	**271,00**
	T	**Tettoia comune sub 13****(porzione)	accessoria	**45,45**	15%	**6,82**
					TOTALE	**3.647,18**

3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Per i dati catastali attuali dei beni in oggetto fare riferimento al punto 1.1 della presente relazione.

Per la cronistoria catastale ventennale fare riferimento alle visure catastali storiche riportate nell'Allegato A1

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli edilizi abilitativi e agibilità

Il fabbricato industriale è stato costruito per stralci in differenti archi temporali.

Si ricorda che il fabbricato era composto dalle particelle 55 e 787, oggi fuse insieme nella nuova particella 55 a seguito di Tipo Mappale del 08/07/2025, Pratica n. AP0073802 in atti dal 08/07/2025.

Le seguenti pratiche edilizie elencate sono riferite ai corpi di fabbrica per le quali sono state presentate, quindi alle particelle ex 55, ex 787 e all'attuale particella 55.

Particella ex 55 (oggi catastalmente fusa con la particella 787)

1. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 101/88** del 12/04/1988 Prot. 3910
2. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 229/89** del 31/10/1989 Prot. 6119 (variante)
3. **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'** del 28/10/1991 Pratiche 101/88 – 229/89
4. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 258/91** del 06/12/1991 Prot. 10107
5. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 191/93** del 24/06/1994 Prot. 8795/93
6. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 205/93** del 24/06/1994 Prot. 9610/93 (muro recinzione)
7. **DIA** del 19/11/1996 Prot. 19260 (variante alla 191/93)
8. **COMUNICAZIONE LAVORI** del 12/02/1998 Prot. 2656 (lavori interni art. 26 L. 47/85)
9. **DIA** del 13/03/2006 Prot. 4240 (soppalchi interni)
10. **DIA** del 20/07/2006 Prot. 12244 (variante)

11. **DIA** del 04/05/2007 Prot. 7337 (opere interne)
12. **DIA** del 29/12/2006 Prot. 20681 (opere interne)
13. **PDC N. 58/2010** del 24/06/2010 Pratica 202 (pensiline)
14. **D.I.A.** del 09/09/2010 Prot. 16589 Pratica 345 (variante pensiline)
15. **RICHIESTA DI AGIBILITA'** del 21/12/2010 Prot. 22841 (per pensiline, silenzio-assenso)

Particella ex 787 (oggi catastalmente fusa con la particella 55)

16. **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 80/2005** del 26/07/2005 Pratica 287
17. **D.I.A.** del 09/09/2010 Prot. 20682 (variante)
18. **RICHIESTA DI AGIBILITA'** Prot. 2875 del 15/02/2007 (silenzio-assenso)

Particelle ex 55 – ex 787 (oggi catastalmente fuse insieme)

19. **DIA** del 16/07/2008 Prot 12731 (impianto tubo retrattile su corte)
20. **C.I.A.** del 08/03/2012 Prot. 3722 (pannelli fotovoltaici)
21. **C.I.A.** del 26/04/2012 Prot. 6579 (pannelli fotovoltaici variante)
22. **C.I.A.** del 02/08/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante)
23. **C.I.A.** del 22/11/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante e pannelli su parcheggio coperto)
24. **FINE LAVORI** del 30/10/2013 (pannelli fotovoltaici)

Attuale Particella 55

- **C.I.L.A. SUE/SUAP** Prot. 36091-36096-36097-36098 del 29/12/2025 (divisione u.i.u.)

4.2 Estremi Urbanistici

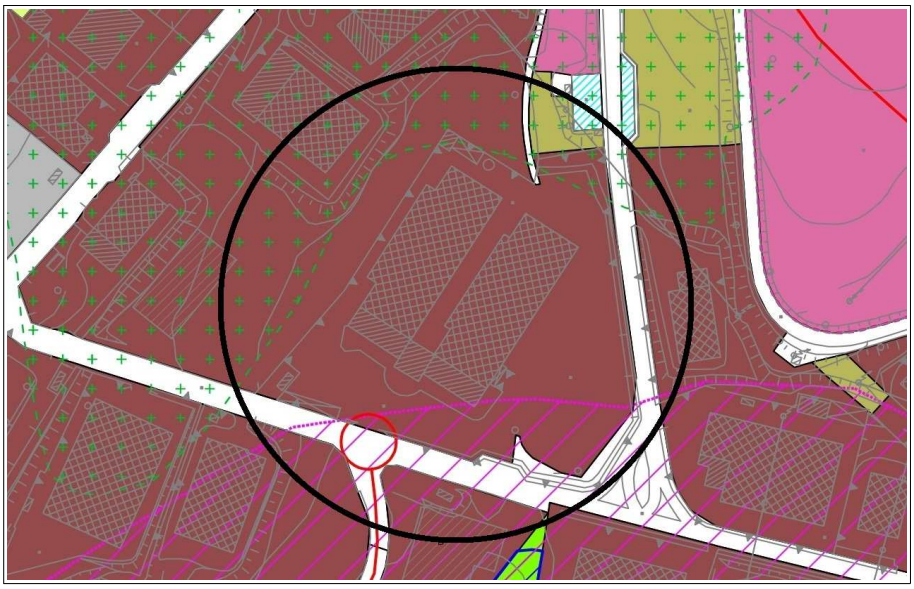
In base al P.R.G. vigente del comune di MONTEGRANARO (FM), l' immobile ricade in Zona Urbanistica

D" Zone Industriali di Completamento - art. 48 N.T.A. (ex zona D2 del P.d.F.) *Stralcio dell'art. 48: Possono essere incluse nell'edificio o complesso industriale gli uffici indispensabili all'azienda, i servizi ecc., nonché l'abitazione per il custode o locali destinati a foresteria per una superficie totale (ex SUL) pari a 120,00 mq. (Approvato con D.G.C. n.162/2023). I volumi relativi agli uffici, ai servizi, all'abitazione per il custode e altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell'altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.o locali destinati a foresteria per una superficie totale (ex SUL) pari a 120,00 mq. purchè questa non occupi una superficie superiore a 110,00 mq. netti e/o un volume superiore ai 330,00 mc.*	
Frane_Agg R1 - RISCHIO MODERATO	
Vincoli_DLgs_42_2004	

N.B.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Stralcio di P.R.G. con indicazione del bene in oggetto



5.0 Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Titolo edilizio di riferimento:

C.I.L.A. SUE/SUAP Prot. 36091-36096-36097-36098 del 29/12/2025 (divisione u.i.u.) ultima pratica in atti c/o l'U.T.C. di MONTEGRANARO

LOTTO 11 – sub 16

CORRISPONDENZA EDILIZIA = NO per diversa disposizione interna e prospettica (finestre, considerata in via precauzionale)

Regolarizzazione = SI, con pratica edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001

Costo di regolarizzazione presunto

€ 3.000,00 per spese tecniche

€ 80,00 per diritti di segreteria

€ 1032,00 per sanzione irregolarità interne

€ 516,00 per sanzione irregolarità prospettica

IMPORTO TOTALE PRESUNTO arrotondato (oltre oneri di legge) = **€ 4.600,00**

(da detrarre dal valore di stima)

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO TERRENI

INTERO FABBRICATO (al Catasto Terreni vengono rappresentati i fabbricati nella loro interezza)

CORRISPONDENZA CATASTALE = SI, regolarizzazione NON necessaria

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 11 – sub 16

CORRISPONDENZA CATASTALE = NO per diversa disposizione interna

Regolarizzazione = NECESSARIA con presentazione di pratica di variazione catastale DOCFA (DM 701/94)

Costo di regolarizzazione presunto

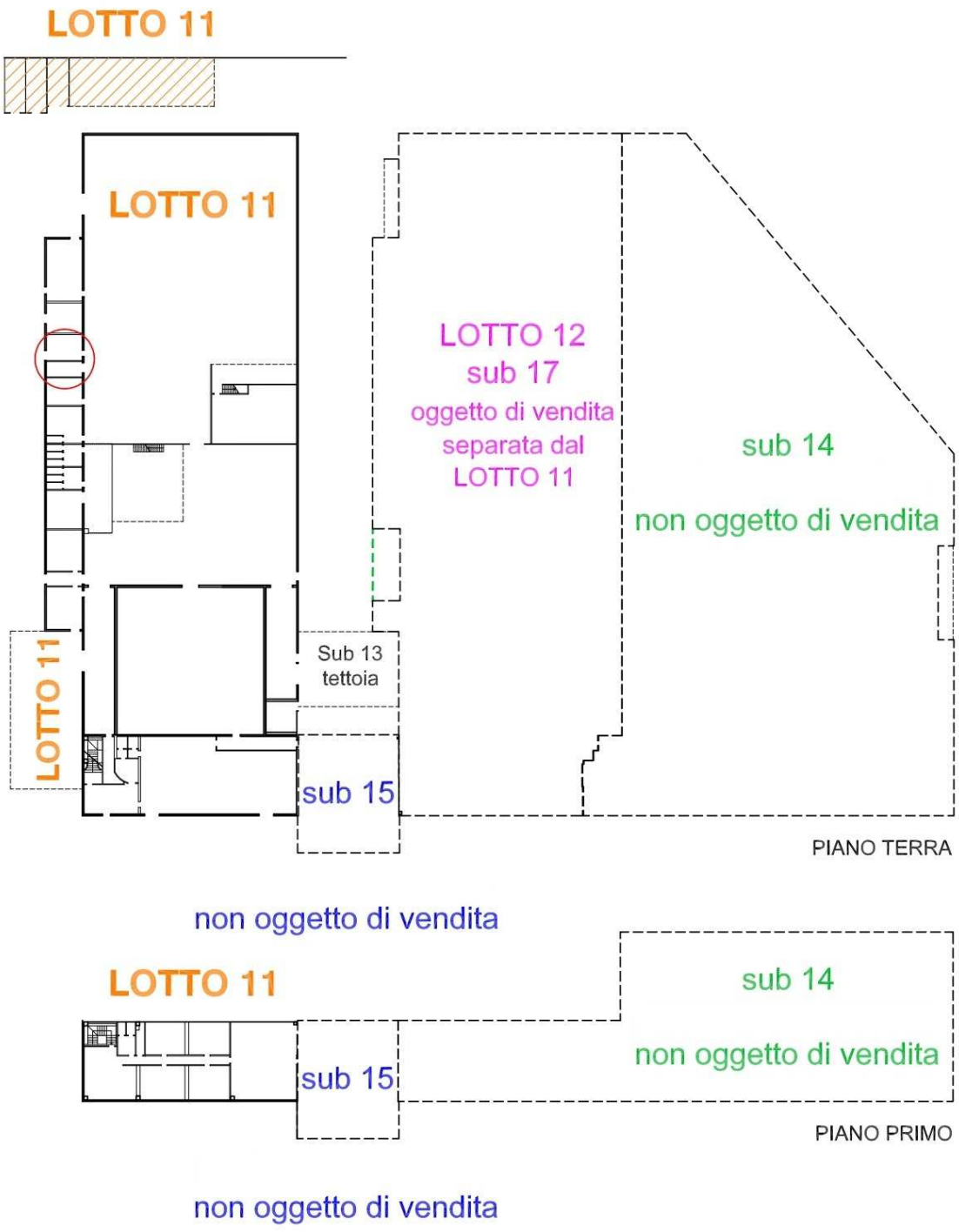
REDAZIONE VARIAZIONE CATASTALE = € 1.500,00

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 100,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO arrotondato (oltre oneri di legge) = **€ 1.600,00**

(da detrarre dal valore di stima)

Schema grafico con le irregolarità, cerchiate **in rosso**, riscontrate nel **LOTTO 11 – sub 16** (edilizie/catastali)

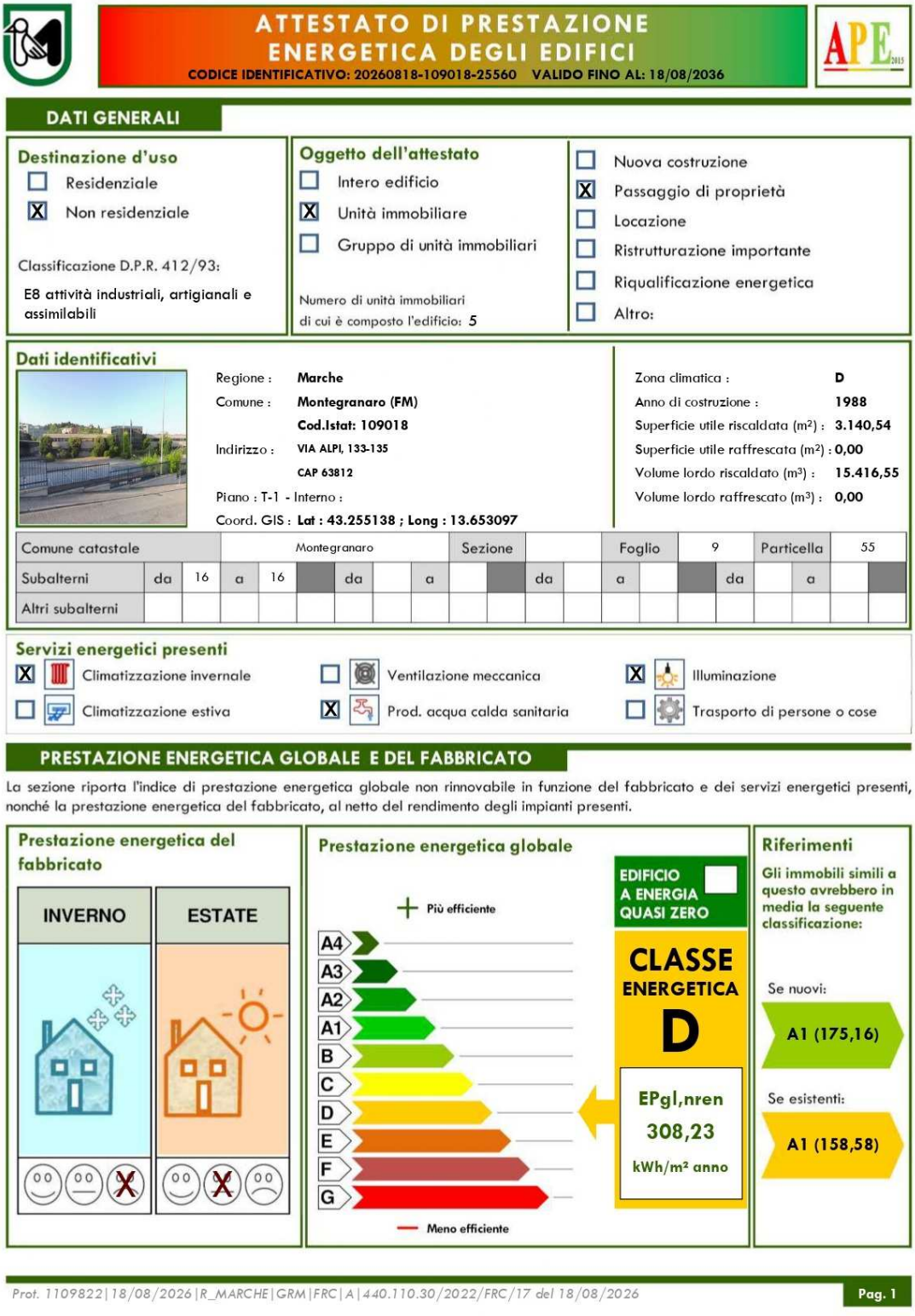


5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione

Le seguenti agibilità sono riferite a tutto il fabbricato: **AGIBILITA**' del 28/10/1991 (part. 55) e **RICHIESTA DI AGIBILITA'** del 15/02/2007 Prot. 2875 (part. 787, silenzio-assenso).

5.4 Attestazione di prestazione energetica

In base all'Attestato di Prestazione Energetica del 18/08/2026 inviato dalla proprietà, il bene in oggetto **LOTTO 11 – sub 16** è in Classe Energetica **D**



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260818-109018-25560 VALIDO FINO AL: 18/08/2036

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- [ ] Residenziale
- [X] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [X] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- [ ] Nuova costruzione
- [X] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi

Regione : Marche
Comune : Montegranaro (FM)
Cod.Istat: 109018
Indirizzo : VIA ALPI, 133-135
CAP 63812
Piano : T-1 - Interno :
Coord. GIS : Lat : 43.255138 ; Long : 13.653097

Zona climatica : D
Anno di costruzione : 1988
Superficie utile riscaldata (m²) : 3.140,54
Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
Volume lordo riscaldato (m³) : 15.416,55
Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale	Montegranaro	Sezione		Foglio	9	Particella	55
Subalterni	da 16 a 16	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti
- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [X] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente
A4
A3
A2
A1
B
C
D
E
F
G
— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO [ ]

CLASSE ENERGETICA D

EPgl,nren 308,23 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (175,16)

Se esistenti: A1 (158,58)

Prot. 1109822|18/08/2026|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del 18/08/2026 Pag. 1

6.0 Dati e oneri condominiali

I beni in esame non sono soggetti ad amministrazione condominiale.

7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

8.0 Valutazione di mercato

Quota interessata dalla procedura

100% di piena proprietà

Metodo di stima

Tenuto conto che il fabbricato è rimasto invariato dall'epoca della prima stima a oggi, con uno stato manutentivo buono, considerando l'ottima disposizione planimetrica e gli ampi spazi dedicati alla lavorazione e agli uffici, si ribadiscono i valori di stima agli atti e cioè **€ 350,00/m²** per le porzioni caratterizzate da opificio + uffici, come di seguito specificate

LOTTO 11 – sub 16, opificio + uffici

Valore di stima = **€ 350,00/m²**

CALCOLO VALORE DI STIMA LOTTO 11

Vs = Vu *Sc

Vst = valore di stima totale

Vu = valore di stima unitario in €/m²

Sc = superficie commerciale in m²

Detrazioni del valore di stima complessivo (art. 569 c.p.c.)

1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia
2. spese e oneri di regolarizzazione catastale
3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità
4. spese condominiali scadute e insolute

	LOTTO 11 – sub 16 (blocco opificio + uffici)		
Vu	Valore di stima unitario	€/m²	350,00
Sc	Superficie commerciale	m²	3.647,18
Vst	Valore di stima totale (previsionale)	€	**1.276.513,00**
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	**4.600,00**
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	**1.600,00**
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	**0,00**
-4	Spese condominiali scadute e insolute	€	**0,00**
	TOTALE	€	1.270.313,00
	TOTALE arrotondato	**€**	**1.270.000,00**

diconsi euro "unmilioneduecentosettantamila/00"

****

ALTIDONA, 24/08/2026

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da
Marco Piattoni
O = Collegio dei Geometri di Fermo
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-PTTMRC66D19D542D
C = IT