



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. JONATA TELLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Elio Ballesi

CF:BLLEI180D09E783W

con studio in MACERATA (MC) BORGO PERANZONI, 141

telefono: 0733493070

fax: 0733493070

email: elioballesi@libero.it

PEC: elio.ballesi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2020

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

A negozio a TOLENTINO Viale Vittorio Veneto 43-45-47-49-51-53, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Premesso che i sub. 1 e 57 sono internamente comunicanti, in loco non esiste alcuna divisione effettiva (divisorio in laterizio o cartongesso), entrando ci si trova davanti ad una grande area ad oggi prettamente adibita a deposito, storicamente era presente un supermercato, l'area negozio è circa 1/3 dell'area adibita a magazzino. Internamente sono visibili tutte le strutture verticali in cemento armato e sono visibili tutti gli infissi esterni in alluminio che fanno entrare molta luce, alcuni di essi sono muniti di serranda avvolgibile esterna in ferro. Il subalterno 1 quindi è la parte iniziale dell'intera unità immobiliare cioè quella che insiste a sud-sud/est, accessibile sia dal marciapiede pubblico che dal loggiato condominiale. Pavimenti in lastre di marmo di Trani, intonaci e tinteggiature colore bianco. Come detto in premessa non esiste compartimentazione tra sub. 1 e sub. 57 pertanto mi permetto di indicare alcune criticità che sono prettamente presenti sui catastali. L'immobile è stato recentemente oggetto di interventi di ripristino agibilità post sisma 2016, pertanto la documentazione Urbanistica risulta in atti coerente con lo stato dei luoghi. I catastali, ancora oggi oggetto di copiose verifiche da parte dell'Ingegnere ██████████ che ha seguito tutto il progetto di ripristino agibilità post sisma, devono essere aggiornati e quindi risultano carenti e non conformi allo stato dei luoghi. La parte che principalmente non risulta conforme è posta sul sub. 57 e pertanto ritengo sia utile parlarne sul LOTTO 2 (magazzino). Come già detto il divisorio visibili su entrambe le planimetrie dei sub. oggetto di esecuzione non c'è, reputo anche questa una mancanza planimetrica catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 3,43. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4°, consistenza 129 mq, rendita 1.685,56 Euro, indirizzo catastale: V.le Vittorio Veneto, piano: PT, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Il Sub. 1 confina a Nord con il Sub. 57 e area condominiale, a Sud con la corte condominiale e marciapiede Comunale, Ovest con il Sub. 57 e a Est con area pubblica (marciapiede)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.780,00
Data della valutazione: 06/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'area è occupata prettamente da materiali, attrezzature, scaffalature etc...

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 29/10/2009 a Macerata ai nn. 3751-16765, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 320000.
Importo capitale: 160000.
Durata ipoteca: 15 anni.
Notaio [REDACTED] - subalterni 1 e 57

ipoteca **volontaria**, iscritta il 30/03/2021 a Macerata ai nn. 986-4808, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 100000.
Importo capitale: 50000.
Durata ipoteca: 15 anni.
Notaio [REDACTED] - riferito ai sub. 1 e 57

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/04/2010 a Macerata ai nn. 1293-5931, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 100000.
Importo capitale: 50000.
Durata ipoteca: 15 anni.
Notaio [REDACTED] - riferito ai sub. 1 e 57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/08/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 8685-6472, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Riferito ai sub. 1 e 57

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore della palazzina di Viale Vittorio Veneto n. 57, Geom. [REDACTED], non ha fatto pervenire la documentazione, sarà mia premura trasmettere integrazione alla perizia con la documentazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Sig. [REDACTED] è proprietario dei sub. 1 e 57, da oltre venti anni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1987).
Da impianto meccanografico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Permesso di Esecuzione Lavori Edili N. 797, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi, presentata il 12/08/1968 con il n. 10358 di protocollo, agibilità del 25/08/1971 con il n. 11493 di protocollo.

Volume intero edificato 21.051 mc

Variante al Permesso del 1968 N. 797 e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 12/02/1971 con il n. 2462 di protocollo

Autorizzazione scarico acque reflue N. AS-9-2008, intestata a [REDACTED] - Amm. [REDACTED], per lavori di Allaccio alla fognatura comunale, rilasciata il 22/01/2010 con il n. 1436 di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. 276-2013, intestata a [REDACTED] - Amm. [REDACTED], per lavori di Rifacimento del cornicione condominiale, presentata il 06/09/2013 con il n. 276-2013 di protocollo

Pratica Sisma - 490.40.20/2017/USR/1269 N. 32-2018 e MUDE 1269, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di LAVORI DI RIPARAZIONE DANNI E RINFORZO LOCALE A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 24/08/2016 E SUCCESSIVI SU IMMOBILE RESIDENZIALE E COMMERCIALE DENOMINATO [REDACTED], presentata il 24/04/2018 con il n. 32-2018 di protocollo.

Ripristino agibilità da danni sisma 2016

SCIA N. 75/2020, intestata a [REDACTED], per lavori di messa a norma



impianto elettrico, presentata il 08/06/2018 con il n. 75-2020 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di un divisorio, diversa altezza interna (netta) e manca la rappresentazione area wc e spogliatoi (normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1 e 57

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di elementi radianti (normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- ammodernamento impianto di riscaldamento: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1 e 57



BENI IN TOLENTINO VIALE VITTORIO VENETO 43-45-47-49-51-53, FRAZIONE -,
QUARTIERE -

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TOLENTINO Viale Vittorio Veneto 43-45-47-49-51-53, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED]). Premesso che i sub. 1 e 57 sono internamente comunicanti, in loco non esiste alcuna divisione effettiva (divisorio in laterizio o cartongesso), entrando ci si trova davanti ad una grande area ad oggi prettamente adibita a deposito, storicamente era presente un supermercato, l'area negozio è circa 1/3 dell'area adibita a magazzino. Internamente sono visibili tutte le strutture verticali in cemento armato e sono visibili tutti gli infissi esterni in alluminio che fanno entrare molta luce, alcuni di essi sono muniti di serranda avvolgibile esterna in ferro. Il subalterno 1 quindi è la parte iniziale dell'intera unità immobiliare cioè quella che insiste a sud-sud/est, accessibile sia dal marciapiede pubblico che dal loggiato condominiale. Pavimenti in lastre di marmo di Trani, intonaci e tinteggiature colore bianco. Come detto in premessa non esiste compartimentazione tra sub. 1 e sub. 57 pertanto mi permetto di indicare alcune criticità che sono prettamente presenti sui catastali. L'immobile è stato recentemente oggetto di interventi di ripristino agibilità post sisma 2016, pertanto la documentazione Urbanistica risulta in atti coerente con lo stato dei luoghi. I catastali, ancora oggi oggetto di copiose verifiche da parte dell'Ingegnere ([REDACTED]) che ha seguito tutto il progetto di ripristino agibilità post sisma, devono essere aggiornati e quindi risultano carenti e non conformi allo stato dei luoghi. La parte che principalmente non risulta conforme è posta sul sub. 57 e pertanto ritengo sia utile parlarne sul LOTTO 2 (magazzino). Come già detto il divisorio visibili su entrambe le planimetrie dei sub. oggetto di esecuzione non c'è, reputo anche questa una mancanza planimetrica catastale.

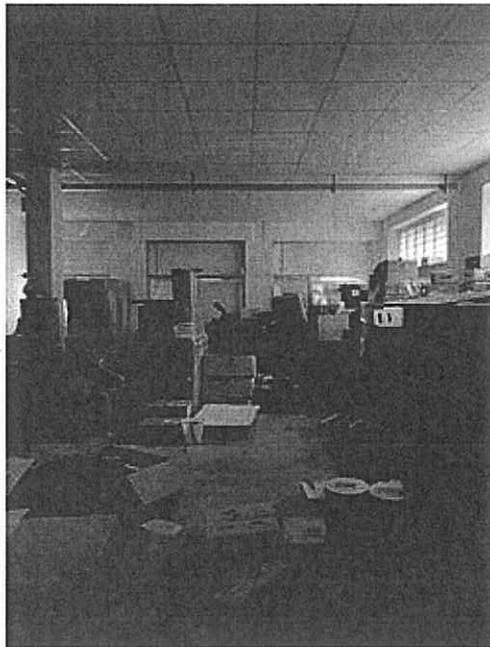
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 3,43. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4°, consistenza 129 mq, rendita 1.685,56 Euro, indirizzo catastale: V.le Vittorio Veneto, piano: PT, intestato a ([REDACTED]), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Il Sub. 1 confina a Nord con il Sub. 57 e area condominiale, a Sud con la corte condominiale e marciapiede Comunale, Ovest con il Sub. 57 e a Est con area pubblica (marciapiede)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2021.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima	★★★★★	★★★★★
esposizione:	buona media	★★★★★	★★★★★
luminosità:	ottima	★★★★★	★★★★★
panoramicità:	buona	★★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	buona	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	buona	★★★★★	★★★★★
servizi:	buona	★★★★★	★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica è presente come allegato con codice interno dello Studio Tecnico del Geom. Elio Balesi (CTU) in quanto alla data odierna la piattaforma ENEA-MARCHE è mal funzionante e non accetta depositi e/o non li trasmette. Sarà premura dello scrivente trasmettere come integrazione l'APE regolarmente depositato con il numero di certificato ufficiale.

CLASSE ENERGETICA:

[379,83 KWh/m²/anno]

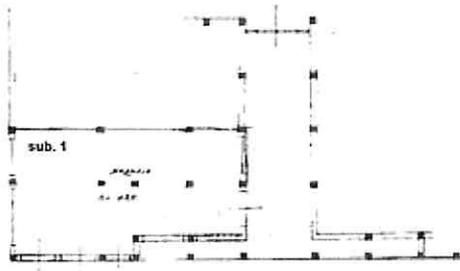
Certificazione APE N. simulato registrata in data 06/11/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
negozio	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2023

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: negozio (attività produttiva-commerciale)

Indirizzo: V.le Vittorio Veneto - Tolentino

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 110.500,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 108.290,00 pari a 833,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Servizi Immobiliari (04/07/2023)*

Domanda: immobili ad uso commerciale negozio in stato di manutenzione normale

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 anni

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 890,00

www. [redacted] .it (04/07/2023)

Domanda: immobile a destinazione commerciale comune di Tolentino

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 anni

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previa analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 23/01/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Tolentino (MC), agenzie: Servizi Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www. [redacted] .it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	130,00	0,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 16.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 3 % 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:	€. 2.220,00
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:	€. 71.780,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito commerciale a TOLENTINO Viale Vittorio Veneto 43-45-47-49-51-53, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Premesso che i sub. 1 e 57 sono internamente comunicanti, in loco non esiste alcuna divisione effettiva (divisorio in laterizio o cartongesso), entrando ci si trova davanti ad una grande area ad oggi prettamente adibita a deposito, storicamente era presente un supermercato, l'area adibita a magazzino è molto ampia e misura circa 320 mq. Internamente sono visibili tutte le strutture verticali in cemento armato e sono visibili tutti gli infissi esterni in alluminio che fanno entrare molta luce, alcuni di essi sono muniti di serranda avvolgibile esterna in ferro. Il subalterno 57 quindi è la parte più a Nord-Nord/Ovest dell'intera unità immobiliare, accessibile sia dal marciapiede pubblico che dal loggiato condominiale. Pavimenti in lastre di marmo di Trani, intonaci e tinteggiature colore bianco. Come detto in premessa non esiste compartimentazione tra sub. 1 e sub. 57 pertanto mi permetto di indicare alcune criticità che sono prettamente presenti sui catastali. L'immobile è stato recentemente oggetto di interventi di ripristino agibilità post sisma 2016, pertanto la documentazione Urbanistica risulta in atti coerente con lo stato dei luoghi. I catastali, ancora oggi oggetto di copiose verifiche da parte dell'Ingegnere che ha seguito tutto il progetto di ripristino agibilità post sisma, devono essere aggiornati e quindi risultano carenti e non conformi all'ostato dei luoghi. La parte che principalmente non risulta conforme è tutto il blocco bagni e spogliatoi che insistono su un'area di circa 25 mq del sub. 57, mantenuta in condizioni pessime; anche l'altezza dei locali, riportata negli elaborati planimetrici catastali, non porta con quella misurata in loco. Come già detto il divisorio visibile su entrambe le planimetrie dei subalterni oggetto di esecuzione non c'è, reputo anche questa una mancanza planimetrica catastale in difformità dello stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,43. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 112 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 312 mq, rendita 741,22 Euro, indirizzo catastale: V.le Vittorio Veneto, piano: PT, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 01/07/2019 Pratica n. MC0032574 in atti dal 01/07/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9087.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.730,00



Data della valutazione:

06/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'area è occupata prettamente da materiali, attrezzature, scaffalature etc...

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 29/10/2009 a Macerata ai nn. 3751-16765, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 320000.
Importo capitale: 160000.
Durata ipoteca: 15 anni.
Notaio [REDACTED] - subalterni 1 e 57

ipoteca **volontaria**, iscritta il 30/03/2021 a Macerata ai nn. 986-4808, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 100000.
Importo capitale: 50000.
Durata ipoteca: 15 anni.
Notaio [REDACTED] - riferito ai sub. 1 e 57

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/04/2010 a Macerata ai nn. 1293-5931, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 100000.
Importo capitale: 50000.
Durata ipoteca: 15 anni.
Notaio [REDACTED] - riferito ai sub. 1 e 57

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/08/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 8685-6472, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Riferito ai sub. 1 e 57

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore della palazzina di Viale Vittorio Veneto n. 57, Geom. [REDACTED] non ha fatto pervenire la documentazione, sarà mia premura trasmettere integrazione alla perizia con la documentazione condominiale.

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

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1987).
Da impianto meccanografico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Permesso di Esecuzione Lavori Edili N. 797, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi, presentata il 12/08/1968 con il n. 10358 di protocollo, agibilità del 25/08/1971 con il n. 11493 di protocollo.
Volume intero edificato 21.051 mc

Variante al Permesso del 1968 N. 797 e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 12/02/1971 con il n. 2462 di protocollo

Autorizzazione scarico acque reflue N. AS-9-2008, intestata a [REDACTED] - Amm. [REDACTED], per lavori di Allaccio alla fognatura comunale, rilasciata il 22/01/2010 con il n. 1436 di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. 276-2013, intestata a [REDACTED] - Amm. [REDACTED], per lavori di Rifacimento del cornicione condominiale, presentata il 06/09/2013 con il n. 276-2013 di protocollo

Pratica Sisma - 490.40.20/2017/USR/1269 N. 32-2018 e MUDE 1269, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di LAVORI DI RIPARAZIONE DANNI E RINFORZO LOCALE A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 24/08/2016 E SUCCESSIVI SU IMMOBILE RESIDENZIALE E COMMERCIALE DENOMINATO [REDACTED], presentata il 24/04/2018 con il n. 32-2018 di protocollo.
Ripristino agibilità da danni sisma 2016

SCIA N. 75/2020, intestata a [REDACTED] per lavori di messa a norma impianto elettrico, presentata il 08/06/2018 con il n. 75-2020 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di un divisorio, diversa altezza interna (netta) e manca la rappresentazione area wc e spogliatoi (normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1 e 57

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di elementi radianti (normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1 e 57

BENI IN TOLENTINO VIALE VITTORIO VENETO 43-45-47-49-51-53, FRAZIONE -,
QUARTIERE -

DEPOSITO COMMERCIALE



DI CUI AL PUNTO A

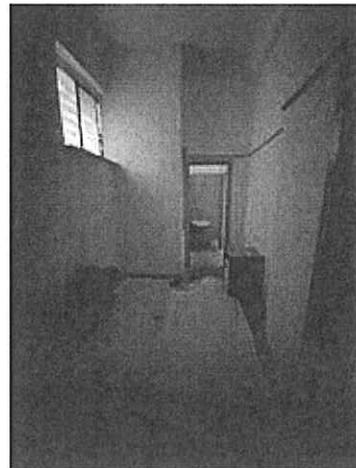
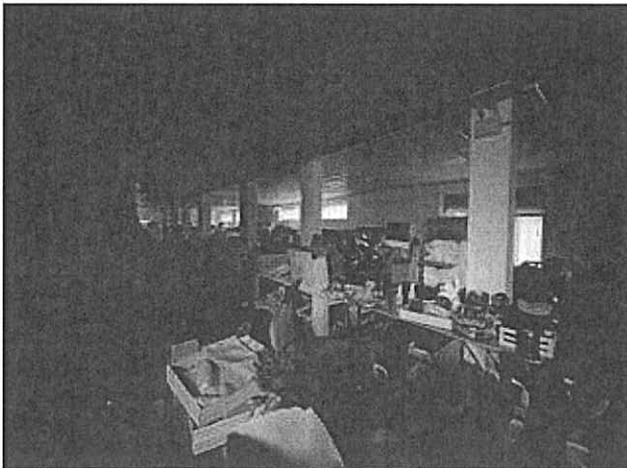
deposito commerciale a TOLENTINO Viale Vittorio Veneto 43-45-47-49-51-53, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Premesso che i sub. 1 e 57 sono internamente comunicanti, in loco non esiste alcuna divisione effettiva (divisorio in laterizio o cartongesso), entrando ci si trova davanti ad una grande area ad oggi prettamente adibita a deposito, storicamente era presente un supermercato, l'area adibita a magazzino è molto ampia e misura circa 320 mq. Internamente sono visibili tutte le strutture verticali in cemento armato e sono visibili tutti gli infissi esterni in alluminio che fanno entrare molta luce, alcuni di essi sono muniti di serranda avvolgibile esterna in ferro. Il subalterno 57 quindi è la parte più a Nord-Nord/Ovest dell'intera unità immobiliare, accessibile sia dal marciapiede pubblico che dal loggiato condominiale. Pavimenti in lastre di marmo di Trani, intonaci e tinteggiate colore bianco. Come detto in premessa non esiste compartimentazione tra sub. 1 e sub. 57 pertanto mi permetto di indicare alcune criticità che sono prettamente presenti sui catastali. L'immobile è stato recentemente oggetto di interventi di ripristino agibilità post sisma 2016, pertanto la documentazione Urbanistica risulta in atti coerente con lo stato dei luoghi. I catastali, ancora oggi oggetto di copiose verifiche da parte dell'Ingegnere che ha seguito tutto il progetto di ripristino agibilità post sisma, devono essere aggiornati e quindi risultano carenti e non conformi all'ostato dei luoghi. La parte che principalmente non risulta conforme è tutto il blocco bagni e spogliatoi che insistono su un'area di circa 25 mq del sub. 57, mantenuta in condizioni pessime; anche l'altezza dei locali, riportata negli elaborati planimetrici catastali, non porta con quella misurata in loco. Come già detto il divisorio visibile su entrambe le planimetrie dei subalterni oggetto di esecuzione non c'è, reputo anche questa una mancanza planimetrica catastale in difformità dello stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,43. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 112 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 312 mq, rendita 741,22 Euro, indirizzo catastale: V.le Vittorio Veneto, piano: PT, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 01/07/2019 Pratica n. MC0032574 in atti dal 01/07/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9087.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2021.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

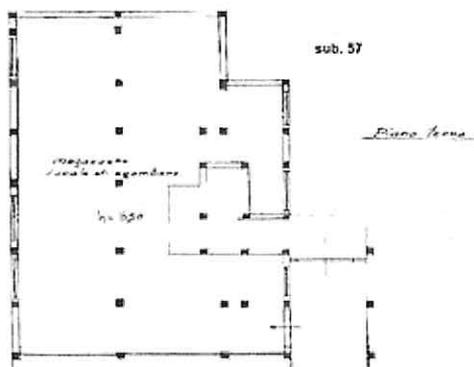
APE non necessario per destinazione immobile a magazzino C/2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
magazzino	320,00	x	100 %	=	320,00
Totale:	320,00				320,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2023

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: magazzino

Indirizzo: V.le Vittorio Veneto - Tolentino

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 117.600,00 pari a 367,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Servizi Immobiliari (04/07/2023)

Domanda: magazzino in stato di manutenzione normale

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 anni

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 490,00

www. [redacted] .it (04/07/2023)

Domanda: immobile a destinazione magazzino comune di Tolentino

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 anni

Valore minimo: 390,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del



giorno 23/01/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Tolentino (MC), agenzie: Servizi Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.██████████.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	320,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 3.270,00**

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: **€. 105.730,00**

data 06/07/2023

il tecnico incaricato
Elio Ballesi

