



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMAN COMPANY SRLS

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

CRISTIANO SOPRANZETTI

CF:SPRCST75T17E388E
con studio in CASTELPLANIO (AN) Via Roma, 68
telefono: 0731811243
fax: 0731811243
email: sopranzetti@libero.it
PEC: cristiano.sopranzetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MATELICA VIALE CESARE BATTISTI 11, della superficie commerciale di **337,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è sito a Matelica (MC), in viale C. Battisti n. 11; esso è stato costruito alla fine degli anni '60 ed ha una forma irregolare; si eleva su cinque piani, di cui quattro fuori terra, ed ha una copertura a capanna. La struttura portante è in muratura con blocchi di argilla legati con malta cementizia. I divisori interni sono in blocchi di laterizio legati con la stessa malta di cui sopra ed i solai sono in laterocemento. I collegamenti verticali sono dati da una scala interna, mentre le facciate sono tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T-1 - 4, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 302 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 272 mq, rendita 5.338,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE CESARE BATTISTI, piano: S1 - T-1 - 4, intestato a [REDACTED] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/09/2011 Pubblico ufficiale SALVI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 10301 registrato in data - ISTANZA 61169/17 UNICO 8872/11 Voltura n. 7691.1/2017 - Pratica n. MC0061170 in atti dal 18/12/2017

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	337,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.457,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.457,34
Data della valutazione:	20/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni al riguardo sono state desunte dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.



Francesco Tafuri di Napoli in data 06.05.2021.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/04/2021 a Macerata ai nn. 6342/4923, a favore di Aman Company srl , contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione nn. 6342/4923 del 29/04/2021 - Verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale Giudiziario del tribunale di Macerata 02/04/2021, repertorio 772, a favore di Aman Company srls sede San Giuseppe Vesuviano (Na), contro [REDACTED] sede Matelica (MC), gravante per l'intera proprietà sull'immobile in oggetto.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le indicazioni al riguardo sono state desunte dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Francesco Tafuri di Napoli in data 06.05.2021.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione (dal 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. 10301/6226 di repertorio, trascritto il 03/10/2011 a Macerata ai nn. 13944/8872.

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Maria Amelia Salvi in data 26 settembre 2011, repertorio 10301/6226, trascritto il 03 ottobre 2011 ai nn. 13944/8872, la società [REDACTED] [REDACTED] sede di Matelica (MC) si trasformava nella società [REDACTED] sede Matelica (MC).

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1985 fino al 20/06/2005), con atto stipulato il 02/12/1985 a firma di Notaio Pacifico Gianferro, registrato il



19/12/1985 a Macerata ai nn. 5978, trascritto il 27/12/1985 a Macerata ai nn. 11071/8110.

Con atto a rogito del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata in data 02/12/1985, registrato il 19 detti al n. 5978, trascritto il 27 dicembre 1985 ai nn. 11071/8110, [REDACTED]

[REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED] fra l'altro, l'intera proprietà dell'immobile in oggetto.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2005 fino al 26/09/2011), con atto stipulato il 20/06/2005 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 78776/26219 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Macerata ai nn. 10400/6099.

Successivamente con atto rogato dal Notaio Pacifico Gianferro in data 20 giugno 2005, repertorio 78776/26219, trascritto il 05 luglio 2005 ai nn. 10400/6099, [REDACTED] conferiva in favore della società [REDACTED] sede Matelica (MC), l'intera proprietà, fra l'altro, dell'immobile di cui all'oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare ciò che segue, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Matelica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 46 e successive varianti, intestata a Grimaldi Ivo, per lavori di Autorizzazione a costruire un complesso edilizio ad uso civili abitazione in viale C. Battisti e Viale Martiri della Libertà, rilasciata il 24/11/1967 con il n. 46 di protocollo

Licenza di Costruzione N. 23, intestata a Grimaldi Ivo, per lavori di Autorizzazione ad eseguire una Variante al progetto del fabbricato sito in viale C. Battisti e Martiri della Libertà approvato con lic. edilizia n. 46 del 24.11/1967, rilasciata il 27/06/1968 con il n. 23 di protocollo, agibilità del 04/09/1969 con il n. 4911 di protocollo

Concessione per la Esecuzione di Opere N. 1 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Lavori di ristrutturazione interna e cambio di destinazione d'uso di un alloggio sito al piano 1°, da adibire a negozio, nonché sistemazione interna al piano terra, modifica di vetrine e scala di collegamento fra 1° piano e piano terra, presentata il 03/07/1985, rilasciata il 21/01/1986 con il n. 1 di protocollo

Concessione per la Esecuzione di Opere N. 26, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 1 del 21/01/1986, presentata il 10/04/1986, rilasciata il 21/05/1986 con il n. 26 di protocollo, agibilità del 11/07/1986 con il n. 6971 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 dpr 380/2001) N. 17, intestata a Condominio Palazzo Grimaldi, per lavori di Permesso di Costruire per accertamento di conformità relativo al fabbricato "Palazzo Grimaldi" sito in Viale Martiri della Resistenza, via Pergolesi, Vial eC. Battisti, presentata il 13/07/2021 con il n. 12346 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 25 del 30/03/2006 - n. 5 del 10/02/2014 - n. 42 del 30/07/2015 - n. 39 del 30/06/2021, l'immobile ricade in zona 17 BR Residenziale (art. 17) - Ristrutturazione e completamento - Br. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrate nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17 del 07/06/2022 - Pratica n. 654 - ancora non rilasciato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrate nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17 del 07/06/2022 - Pratica n. 654 - ancora non rilasciato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 art. 36)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Primari: €.614,62
- Oneri secondari: €.501,38
- Contributo costo di costruzione: €.656,66
- Sanzione amministrativa: €.6.192,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Descrizione	Importo (€)
Oneri Primari	614,62
Oneri secondari	501,38
Contributo costo di costruzione	656,66
Sanzione amministrativa	6.192,00
Totale	7.964,66



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATELICA VIALE CESARE BATTISTI 11

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MATELICA VIALE CESARE BATTISTI 11, della superficie commerciale di **337,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è sito a Matelica (MC), in viale C. Battisti n. 11; esso è stato costruito alla fine degli anni '60 ed ha una forma irregolare; si eleva su cinque piani , di cui quattro fuori terra, ed ha una copertura a capanna. La struttura portante è in muratura con blocchi di argilla legati con malta cementizia. I divisori interni sono in blocchi di laterizio legati con la stessa malta di cui sopra ed i solai sono in laterocemento. I collegamenti verticali sono dati da una scala interna, mentre le facciate sono tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T-1 - 4, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 302 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 272 mq, rendita 5.338,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE CESARE BATTISTI, piano: S1 - T-1 - 4, intestato a [REDACTED] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/09/2011 Pubblico ufficiale SALVI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 10301 registrato in data - ISTANZA 61169/17 UNICO 8872/11 Voltura n. 7691.1/2017 - Pratica n. MC0061170 in atti dal 18/12/2017

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1986.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie



supermercato



municipio



scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

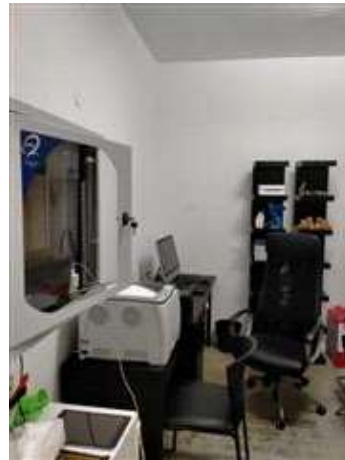


THOMAS THOMAS THOMAS THOMAS THOMAS THOMAS THOMAS THOMAS THOMAS THOMAS

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare esaminata è distribuita su quattro piani di cui tre, quelli adibiti a punto vendita, collegati tra loro per mezzo di una scala interna; al piano seminterrato troviamo il deposito mentre al piano terra e primo vi è il negozio. La porta di accesso è in alluminio mentre gli infissi al piano primo sono in legno, vetro termico, con sistema di oscuramento costituito da tendaggi. La pavimentazione è in cemento mentre quella del bagno e dell'ufficio, posti al piano primo, è ceramica. La tinteggiatura interna è presente ovunque fatta eccezione per la parte rivestita del wc. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico e termico quest'ultimo elettrico con terminali costituiti da termo-convettori caldo/freddo.





CLASSE ENERGETICA:

[66,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220720-043024-41288 registrata in data 20/07/2022

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio Negozio P.S1	99,00	x	25 %	=	24,75
Negozio P.T	128,00	x	100 %	=	128,00
Negozio P.1	360,00	x	50 %	=	180,00
Soffitta P. 4	45,90	x	10 %	=	4,59
Totale:	632,90				337,34



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: 20/07/2022

Fonte di informazione: Casa.it - Rif. 17902 Codice annuncio 44728342

Descrizione: Vendesi piena proprietà di negozio

Indirizzo: via Francesco Nuzi 39 - Matelica

Superfici principali e secondarie: 665

Superfici accessorie:

Prezzo: 532.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2022

Fonte di informazione: Casa.it - Rif. 17900 Codice annuncio 44728335

Descrizione: Vendesi piena proprietà di locale ad uso commerciale

Indirizzo: via Francesco Nuzi 39 - Matelica

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.100,00 pari a 820,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima del Market Comparison Approach, MCA, è uno dei tre metodi di stima previsti dagli IVS ovvero dagli Standard Internazionali di Valutazione. Esso si basa sul criterio del Valore di Mercato. Gli IVS prevedono oltre l'MCA il metodo Income Approach, IA, basato sul criterio della capitalizzazione dei redditi, e il metodo del Coast Approach, CA, basato sul criterio del valore di costo. Lo sviluppo del metodo MCA prevede l'acquisizione preventiva di dati sicuri relativi ai beni comparabili (Comparables) e del bene oggetto della stima (Subject).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	532.000,00	168.100,00
Consistenza	337,34	665,00	205,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	800,00	820,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	800,00	800,00
-----------------	---------------------	--------	--------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	532.000,00	168.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-262.128,00	105.872,00
Prezzo corretto	269.872,00	273.972,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **271.922,00**

Divergenza: 1,50% < 5%

La valutazione del fabbricato in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima M.C.A. (Market Comparison Approach) utilizzando annunci immobiliari pubblicati in zona. Il risultato ottenuto rappresenta un valore di stima o giudizio di valore oggettivo in quanto il più probabile, poichè scelto, tra tutti i possibili valori, come quello che avrebbe maggiore possibilità di successo in caso di vendita. Pertanto, visto quanto sopra, viene indicato in € 806,08 il valore unitario al metro quadrato commerciale determinato dal metodo di stima denominato Market Comparison Approach

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 337,34 x 806,08 = **271.922,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 271.922,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 271.922,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona

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	negozio	337,34	0,00	271.922,00	271.922,00
				271.922,00 €	271.922,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.464,66**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 262.457,34**

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: **€. 262.457,34**

data 20/07/2022

il tecnico incaricato
CRISTIANO SOPRANZETTI

