



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

233/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRA MAGINI

CF: MGNLSN74M47H211X

con studio in RECANATI (MC) VIA GHETTI, 11

telefono: 0733433818

fax: 0733433818

email: studio.gruppok@gmail.com

PEC: alessandra.magini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2019

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

A capannone artigianale a ESANATOGLIA LOCALITA' CAMPOCUIANO SNC, frazione LOCALITA' CAMPOCUIANO, della superficie commerciale di **300,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s.l, ha un'altezza interna di 8,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 635 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.006,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CAMPOCUIANO SNC, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da variazione del 30/03/2009

Coerenze: lato Ovest sub 14 (rimessa - altra proprietà) - lato Nord sub. 16 (corte esterna - bene comune non censibile a tutti i subb) - lato Ovest sub. 25 (area urbana) - lato Sud sub. 27 (laboratorio - altra proprietà)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	300,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.568,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.500,00
Data della valutazione:	20/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario.

L'immobile risulta essere la sede dell'impresa individuale [redacted]

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** attiva, stipulata il 17/07/2008 a firma di notaio LORENZO VALERI ai nn. rep. 35235 di repertorio iscritta il 21/07/2008 a MACERATA ai nn. 11791/2977, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 21 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/11/2019 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. rep. 3286 di repertorio, trascritta il 20/12/2019 a MACERATA ai nn. 16682/12474, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 09/01/2020 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. rep. 3857 di repertorio, trascritta il 22/01/2020 a MACERATA ai nn. 612/765, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2007), con atto stipulato il 17/12/2007 a firma di notaio [redacted] in MATELICA ai nn. rep. 34613/8483 di repertorio, trascritto il 31/12/2007 a MACERATA ai nn. 21195/12860. Alla data dell'atto l'immobile era in corso di costruzione, composto dalle sole colonne e dal solaio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di frazionamento per trasferimento di diritti (dal 14/08/2007 fino al 17/12/2007), registrato il 14/08/2007 ai nn. 6141.1/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 11, intestata a **FRANCESCO GIULIO QUERLEGNONE**, per lavori di **COMPLETAMENTO ED AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**, presentata il 23/01/2008 con il n. 411 di protocollo, rilasciata il 21/05/2008 con il n. 11 di protocollo, agibilità del 15/07/2009 con il n. 3489 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subalterni 14 e 10 (quest'ultimo oggetto della presente procedura). L'edificio di cui l'immobile in oggetto è parte è stato realizzato con C.E. n. 15 del 22/07/2003 e successive varianti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGP n. 1 del 19/01/1999-variante DCc n. 29 del 28/11/2009 e n.6 del 19/03/2010 , l'immobile ricade in zona Dser produttiva artigianale di servizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

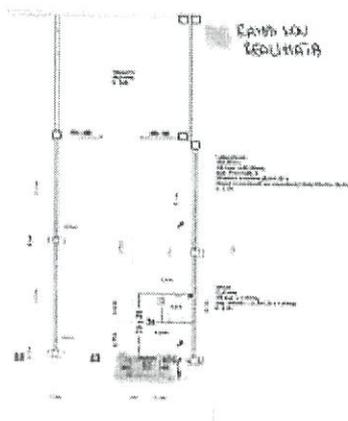
Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità esterne. Mancata realizzazione di rampe gradonate in corrispondenza degli ingressi. L'abuso risulta non sanabile in quanto incide sull'altezza totale del fabbricato. Si segnala che l'abuso descritto è stato ripetuto per tutte le rampe previste nel prospetto Nord e non solo in corrispondenza della proprietà in oggetto. Sul lato Est montaggio di pilastro e pannello in difformità al progetto autorizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.v.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

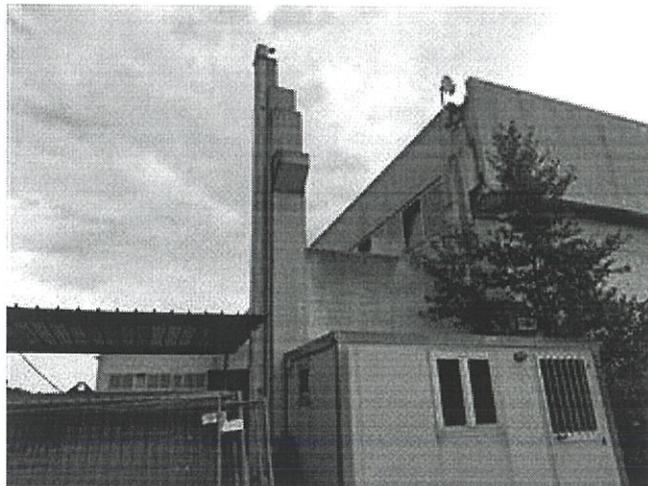
Costi di regolarizzazione:

- realizzazione rampa : €2.000,00
- Demolizione pilastro e pannello: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Si precisa che il preventivo riguarda la messa in pristino solo per la porzione oggetto della presente procedura e non per tutto l'immobile



Indicazione della rampa da realizzare



Particolare parete e pilastro

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne. Mancata realizzazione di divisorio interno tra zona laboratorio e zona deposito (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

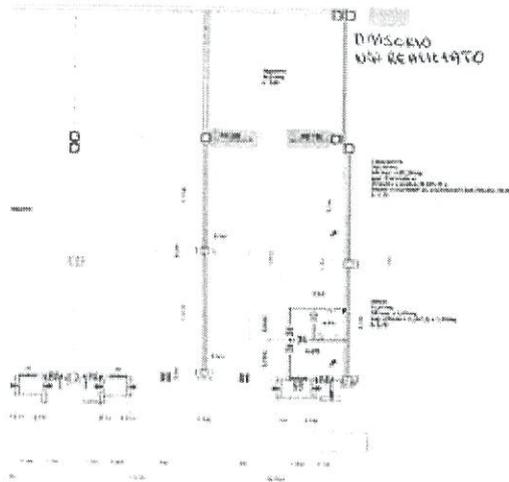
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €.516,00
- redazione di pratica edilizia: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Indicazione abuso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ESANATOGLIA LOCALITA' CAMPOCUIANO SNC, FRAZIONE LOCALITA' CAMPOCUIANO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a ESANATOGLIA LOCALITA' CAMPOCUIANO SNC, frazione LOCALITA' CAMPOCUIANO, della superficie commerciale di **300,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 8,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 635 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.006,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CAMPOCUIANO SNC, piano: S1, intestato a

derivante da variazione del 30/03/2009
Coerenze: lato Ovest sub 14 (rimessa - altra proprietà) - lato Nord sub. 16 (corte esterna -bene comune non censibile a tutti i subb) - lato Ovest sub. 25 (area urbana) - lato Sud sub. 27 (laboratorio - altra proprietà)

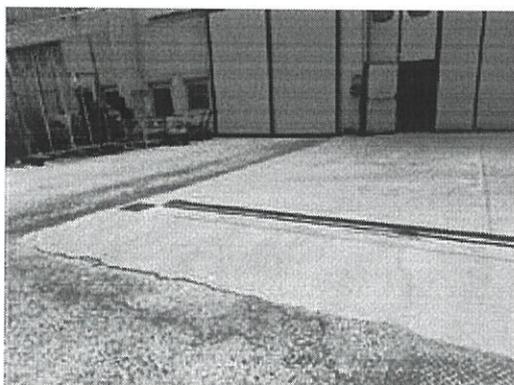
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2009.



Prospetto lato Sud su via Aldo Grossi



Prospetto principale - lato Nord



Corte esclusiva



Strada di accesso al bene da via Aldo Grossi



Prospetto lato Est



Area urbana lato Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono MATELICA, FABRIANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Matelica, riserva

naturale regionale del Monte San Vicino e del Monte Canfaiato.



Vista zona artigianale - foto 1



Vista zona artigianale - foto 2

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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile

Il bene in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Esanatoglia, all'interno dell'area artigianale denominata Campocuiano.

Descrizione del fabbricato

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato artigianale, di cui occupa una posizione di estremità. L'edificio principale è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 15 del 22/07/2003 e successive varianti, mentre l'unità oggetto della presente procedura deriva dall'ampliamento autorizzato con Permesso di Costruire n. 11 del 21/05/2008 (agibilità del 15/07/2009 prot. n. 3489).

Si distinguono infatti due corpi di fabbrica che si sviluppano da due quote d'imposta differenti. L'impronta planimetrica è a "L".

Le destinazioni d'uso presenti sono attività artigiane e locali di deposito.

La struttura portante è in c.a prefabbricato.

La porzione Sud che si affaccia su via Aldo Grasso si sviluppa su due livelli fuori terra. I pilastri sono in c.a facciavista, i pannelli di tamponatura sono tinteggiati di colore sabbia. Le finestre a piano terra hanno cornici di colore bianco, a piano primo sono presenti ampie finestrate a nastro. La copertura è piana con ampio cornicione in cemento.

La porzione Nord si sviluppa su due livelli, di cui uno sottostrada. I pannelli di tamponatura sono tutti color cemento, la copertura è a shed priva di cornicione. A piano primo sono presenti ampie finestrate a nastro.

Tutte le finestre hanno infissi metallici e sono prive di elementi oscuranti.

Il confine con via Aldo Grasso è delimitto da muretto in c.a.

Si segnala che la porzione Ovest del lotto, su cui le previsioni di piano consentono la realizzazione di un ulteriore ampliamento, alla data odierna è utilizzata quale area di deposito/stoccaggio di materiali vari.

Lo stato di conservazione dell'immobile, da quanto emerge dall'esame visivo, è da considerarsi buono, l'edificio è di recente costruzione.

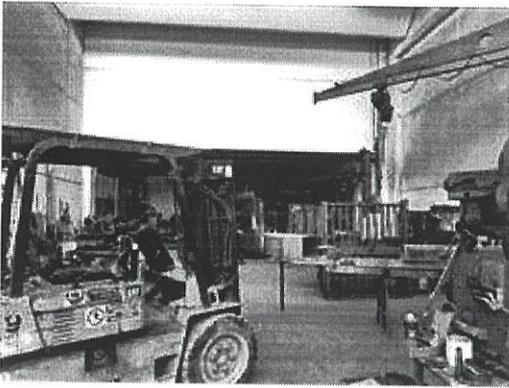
Descrizione dell'unità oggetto della presente procedura

Il bene in oggetto è ubicato al piano sottostrada dell'immobile in posizione di estremità (lato Ovest). Ad esso si accede da via Aldo Gosso a mezzo di strada privata che costeggia i lati Est e Nord (su quest'ultimo è posto l'ingresso al bene) Esso è a livello unico e presenta la distribuzione interna di seguito esplicitata: ufficio, antibagno, bagno e d un ampio laboratorio. Il laboratorio e l'ufficio hanno ingressi indipendenti dall'esterno. Il laboratorio ha altezza interna prevalente pari a ml 8,00, la porzione Sud pari a 3,85 ml; il pavimento è costituito da massetto industriale, le pareti sono allo stato grezzo. L'ufficio ha altezza interna pari a 3,00 ml, il pavimento è in monocottura e le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il laboratorio e l'ufficio sono dotati di illuminazione diretta.

Non è presente impianto di climatizzazione.

Sul lato Nord, in corrispondenza degli ingressi, è presente una corte esclusiva avente superficie pari a 103 mq.



interno laboratorio



interno laboratorio



particolare copertura a shed



interno ufficio



interno antibagno



interno bagno

CLASSE ENERGETICA:

G
[558,77 KWh/m²/anno]

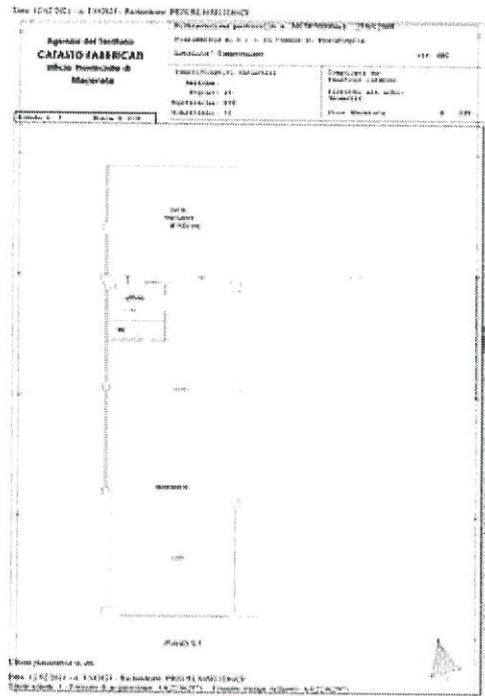
Certificazione APE N. 20210920-043016-04396 registrata in data 20/09/2021

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
superficie piano S1	290,00	x	100 %	=	290,00
corte esclusiva	103,00	x	10 %	=	10,30
Totale:	393,00				300,30



Pianta catastale in atti (conforme allo stato di fatto)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,30 x 280,00 = **84.084,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.084,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.084,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo studio del mercato immobiliare del Comune di Esanatoglia è stato svolto con l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato nell'attualità. A tal fine stata svolta una stima multiparametrica per coefficienti di differenziazione, mettendo in relazione i valori di compravendita rilevati ed il reale stato del bene.

Pertanto, il primo passo è stato determinare il valore unitario, prezzo a mq, di immobili con la medesima ubicazione e tipologia edilizia. La valutazione è stata quindi svolta tramite la rilevazione diretta dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) ed il confronto dell'immobile in oggetto con altri beni simili presenti sul mercato.

Il secondo passo è stato, al fine di tenere conto dello stato reale dell'immobile, adottare una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche intrinseche che lo caratterizzano.

Dall'indagine di mercato è stata condotta su locali con destinazione artigianale in accordo alla destinazione urbanistica e catastale del bene. I valori OMI si attestano, per uno stato conservativo

normale (capannoni tipici), tra un minimo pari a circa 225,00 euro/mq ed un valore massimo pari a 340,00 euro/mq.

Determinazione dei coefficienti di merito:

Trattasi di un immobile di recente realizzazione che non necessita di opere di manutenzione. Tuttavia si segnala che esso risulta penalizzato dalle modeste dimensioni dell'area di pertinenza. Si è optato pertanto per un valore unitario pari alla media della forbice individuata, 282,50 euro/mq che si arrotonda a **280,00 euro/mq**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di ESANATOGLIA, agenzie: ESANATOGLIA

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	capannone artigianale	300,30	0,00	84.084,00	84.084,00
				84.084,00 €	84.084,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è da considerarsi non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.568,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 68,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 79.500,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/09/2021

il tecnico incaricato
ALESSANDRA MAGINI