



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unione Banche Italiane

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Bonanni Piernicola

CF:BNNPNC75M22L191H

con studio in SERRAPETRONA (MC) VIA B. GIGLI, 19

telefono: 0733961142

fax: 0733961142

email: geometrabonanni@libero.it

PEC: piernicola.bonanni1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a SAN SEVERINO MARCHE via Ferrante Ferranti snc, frazione Taccoli, della superficie commerciale di **1.308,65** mq per la quota di:

- 437/1000 di piena proprietà (██████████)
- 563/1000 di piena proprietà (██████████)

Il bene in oggetto si trova al piano terra (sub. 2) e al piano seminterrato (sub. 4) di un immobile composto da un appartamento al piano primo, due laboratori produttivi con corti esclusive (beni pignorati formanti unico lotto) un laboratorio al piano seminterrato (bene materialmente indiviso con il bene pignorato al piano seminterrato) e un'area urbana al piano terra. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato .

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 686 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria u, categoria D/1, rendita 2.933,48 Euro, indirizzo catastale: via Ferrante Ferranti snc, piano: Terra, intestato a ██████████
- foglio 141 particella 686 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria D/1, rendita 3.780,46 Euro, indirizzo catastale: via Ferrante Ferranti snc, piano: S1 -T, intestato a ██████████

Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.308,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 450.008,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 450.008,00
Data della valutazione:	04/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 26/02/2003 a firma di [REDACTED] ai nn. 70778 di repertorio, registrata il 01/03/2003 a Tolentino ai nn. 551/3113, a favore di [REDACTED] s.p.a, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 79323/16494 di repertorio, registrata il 16/09/2005 a Tolentino ai nn. 3369/14052, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 79324/16495 di repertorio, registrata il 16/09/2005 a Tolentino ai nn. 3370/14053, a favore di B [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 79325/16496 di repertorio, registrata il 17/09/2005 a Tolentino ai nn. 3416/14157, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 79326/16497 di repertorio, registrata il 17/09/2005 a Tolentino ai nn. 3417/14158, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia apertura di credito.



Importo ipoteca: 100.000,00.
Importo capitale: 50.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 01/09/2009 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 156019/1 di repertorio, registrata il 10/09/2009 ai nn. 3060/13845, a favore di [REDACTED] spa, contro [REDACTED], derivante da Art. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 83237,90.
Importo capitale: 41.618,95

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/04/2011 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 13/6311 di repertorio, registrata il 26/04/2011 ai nn. 1216/6076, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. 602/73).

Importo ipoteca: 104.232,88.
Importo capitale: 52.116,44

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/06/2011 a firma di [REDACTED] ai nn. 104464/12892 di repertorio, registrata il 26/07/2011 ai nn. 2098/11147, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: 60.000,00.
Importo capitale: 25.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/05/2013 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 137/6313 di repertorio, registrata il 29/05/2013 ai nn. 895/7558, a favore di [REDACTED] spa, contro [REDACTED], derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. 602/73).

Importo ipoteca: 223.472,04.
Importo capitale: 111.736,02

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/07/2013 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 156/6313 di repertorio, registrata il 19/08/2013 ai nn. 1409/11089, a favore di [REDACTED] spa, contro [REDACTED], derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. 602/73).

Importo ipoteca: 363.397,52.
Importo capitale: 181.698,76

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 26/02/2003 a firma di [REDACTED] ai nn. 70779 di repertorio, registrata il 01/03/2003 a Tolentino ai nn. 552/314, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.
Importo capitale: 200.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.

Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (art. 13, comma 8 Decies del D.L. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1523 di repertorio, registrata il 30/07/2020 ai nn. 6076/8214, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo

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:

In fase di trasferimento del lotto esecutato va realizzato il divisorio tra il sub. 4 esecutato e il sub. 5 e deve essere costituita una servitù di passaggio per lo stesso sub. 5 che altrimenti non avrebbe accesso autonomo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Lesti Danilo per la quota di 437/1000

Lesti Lorenzo per la quota di 563/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **141/96**, intestata a **Lesti Danilo**, per lavori di Costruzione fabbricato per attività produttive, rilasciata il 13/06/1996

Concessione edilizia N. **266/97**, intestata a **Lesti Danilo** per lavori di variante alla C.E. 141/96, rilasciata il 11/11/1997

Concessione edilizia N. **428/99**, intestata a **Lesti Danilo e Lesti Lorenzo**, per lavori di Variante alla C.E. 141/96, rilasciata il 18/10/1999

Autorizzazione edilizia N. **431/99**, intestata a **Lesti Danilo e Lesti Lorenzo**, per lavori di Realizzazione recinzione lotto produttivo, rilasciata il 25/10/1999

Autorizzazione edilizia N. **7/2001**, intestata a **Lesti Danilo e Lesti Lorenzo**, per lavori di Variante alla C.E. 141/96, rilasciata il 12/01/2001, agibilità del 13/11/2001 con il n. 4025/21330 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano seminterrato e piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 78 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona D. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I beni pignorati sono erroneamente suddivisi in due subalterni in quanto all'interno degli stessi è presente un ascensore montacarichi di collegamento dei due subalterni che non può essere adibito ad uso esclusivo di uno dei due sub. a meno di sostanziali e onerosi interventi edilizi per la rimozione dello stesso ascensore e la realizzazione di opere strutturali per l'inserimento di solaio di interpiano.

In fase di trasferimento del lotto esecutato va costituita una servitù di passaggio pedonale a favore del subalterno 5 che altrimenti non avrebbe un accesso autonomo.

L'elaborato planimetrico va rettificato oltre che per la fusione di unità immobiliari anche per la corretta individuazione grafica del bene comune non censibile a tutti i subalterni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche ad alcuni divisori interni e realizzazione di una pensilina in ferro sul prospetto est (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €.516,00
- Diritti di segreteria: €.200,00
- Spese tecniche: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, fusione di unità immobiliari e rettifica di elaborato planimetrico e elenco subalterni (normativa di riferimento: Regio Decreto n. 562/1939)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per modifica elaborato planimetrico e elenco sub. oltre a fusione di unità immobiliari

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €.100,00
- Spese tecniche: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di divisorio e porta : €.1.500,00



- Spese tecniche: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 4.

Va realizzato un divisorio tra il sub. 4 esecutato e il sub. 5



BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA FERRANTE FERRANTI SNC, FRAZIONE
TACCOLI

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SAN SEVERINO MARCHE via Ferrante Ferranti snc, frazione Taccoli, della superficie commerciale di **1.308,65** mq per la quota di:

- 437/1000 di piena proprietà (██████████)
- 563/1000 di piena proprietà (██████████)

Il bene in oggetto si trova al piano terra (sub. 2) e al piano seminterrato (sub. 4) di un immobile composto da un appartamento al piano primo, due laboratori produttivi con corti esclusive (beni pignorati formanti unico lotto) un laboratorio al piano seminterrato (bene materialmente indiviso con il bene pignorato al piano seminterrato) e un'area urbana al piano terra. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 686 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria u, categoria D/1, rendita 2.933,48 Euro, indirizzo catastale: via Ferrante Ferranti snc, piano: Terra, intestato a ██████████
- foglio 141 particella 686 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria D/1, rendita 3.780,46 Euro, indirizzo catastale: via Ferrante Ferranti snc, piano: S1 -T, intestato a ██████████

Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre



presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stabile è stato realizzato agli inizi degli anni 2000 con struttura portante in c.a.p. Le pareti perimetrali sono in pannelli in c.a. con interposto materiale isolante e gli infissi sono in parte in alluminio con vetro antisfondamento e in parte in pannelli sandwich con apertura a libro. La copertura è in parte a shed e in parte piana calpestabile (copertura parziale del p.s.l.) e in parte piana non calpestabile. Al piano terra troviamo il locale caldaia, i locali direzionali e un laboratorio e relativi servizi igienici oltre all'ascensore (montacarichi) di collegamento al piano sottostante dove si trova un'altro ampio laboratorio, locali ripostiglio e spogliatoi con relativi servizi igienici e la scala a rampe a cui si accede ai piani superiori (esclusiva dal p.s.l. al p.t.) . Internamente le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato ad esclusione del laboratorio al piano seminterrato dove è presente un massetto industriale. L'impianto elettrico è con canalizzazioni in pvc a vista, mentre l'impianto idrico e di scarico e sotto traccia e gli impianti termico e antincendio sono in disuso e in cattivo stato di conservazione così come il lastrico solare di copertura di parte del piano seminterrato che necessita di imminenti lavori di riparazione in quanto presenti diverse infiltrazioni di acqua piovana. La corte esterna è totalmente pavimentata e in parte include la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

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
Laboratorio produttivo	1.269,20	x	100 %	=	1.269,20
Corte esterna	788,90	x	5 %	=	39,45
Totale:	2.058,10				1.308,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima analitica che si reputa utilizzare per ottenere il probabile valore di mercato degli immobili è il metodo parametrico che partendo da un valore unitario (desunto da ricerche di mercato) moltiplicato per la superficie lorda (detta anche superficie commerciale) ci porterà al più probabile valore da porre a base d'asta.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.308,64 x 350,00 = **458.024,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 458.024,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 458.024,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima analitica che si reputa utilizzare per ottenere il probabile valore di mercato degli immobili è il metodo parametrico che partendo da un valore unitario (desunto da ricerche di mercato) moltiplicato per la superficie lorda (detta anche superficie commerciale) ci porterà al più probabile valore a base d'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche

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	laboratorio artigianale	1.308,64	0,00	458.024,00	458.024,00
				458.024,00 €	458.024,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 450.008,00**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 450.008,00

data 04/01/2024

il tecnico incaricato
Bonanni Piernicola

