



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 167/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:  
CRESCIMBENI GIANFRANCO & F.LLI S.N.C.

GIUDICE:  
Dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Silvano Gironella**

CF:GRNSVN57E24E783N  
con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60  
telefono: 073332671  
fax: 0733367352  
email: SILVANO@STUDIOGIRONELLA.IT  
PEC: silvano.gironella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a CINGOLI Via Sciascia 4, frazione Località Grottaccia per la quota di 1/1 di piena proprietà (CRESCIMBENI GIANFRANCO & F.LLI S.N.C.)

Trattasi di n. 6 garage di metratura varia situati in due condomini limitrofi di cui n.5 situati in via Sciascia 4 e n. 1 in via Caravaggio 4.

Tutti i garage sono dotati di finiture minime (pavimenti) ed impianti idrico e/o elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 501 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: s1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 661 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Caravaggio 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc

**A** **Aree urbane** a SAN SEVERINO MARCHE Via Settempeda snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (CRESCIMBENI GIANFRANCO & F.LLI S.N.C.)

Trattasi di due aree urbane inserite nell'elaborato planimetrico di un condominio.

Le stesse risultano di fatto difformi da quanto evidenziato in pianta ovvero non sono più ben identificabili sul posto per costruzioni e utilizzazioni di terzi nel corso degli anni.

I confini sono pertanto da ripristinare.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 1687 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 109 mq, indirizzo catastale: Via Settempeda snc, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 135 particella 1687 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 22 mq,



indirizzo catastale: Via Settempeda snc, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc

Il terreno presenta una forma irregolare

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/08/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I box auto oggetto di stima sono tutti utilizzati dal debitore ad eccezione di uno che è stato dato in locazione (Cingoli) e le due aree (San Severino) che di fatto hanno perso forma e confini originali, risultano occupate/utilizzate da terzi.

## 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 **giudiziale** attiva, registrata il 25/06/2014 ai nn. 7024/842, a favore di Banca delle Marche spa, contro Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500000.

Contro l'esecutato più altri soggetti (vedi relazione notarile agli atti).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca volontaria, registrata il 27/07/2004 ai nn. 12123/3050, a favore di Banca delle Marche spa, contro Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Vedi certificazione notarile agli atti

verbale di pignoramento immobili, trascritta il 28/10/2022 ai nn. 16944/12308, a favore di Purple spv srl, contro Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc, derivante da decreto ingiuntivo.

Vedi relazione notarile agli atti

## 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:

Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc per la quota di 1/1, in forza di Atti di compravendita.

I beni sono stati acquistati dallo stesso soggetto con diversi atti di compravendita come ben dettagliato nella certificazione notarile agli atti.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni fanno parte di tre distinti condomini

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alcuni dei beni oggetto di stima presentano delle difformità di natura urbanistica e catastale come specificato in seguito.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CINGOLI VIA SCIASCIA 4, FRAZIONE LOCALITÀ GROTTACCIA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CINGOLI Via Sciascia 4, frazione Località Grottaccia per la quota di 1/1 di piena proprietà (CRESCIMBENI GIANFRANCO & F.LLI S.N.C.)

Trattasi di n. 6 garage di metratura varia situati in due condomini limitrofi di cui n.5 situati in via Sciascia 4 e n. 1 in via Caravaggio 4.

Tutti i garage sono dotati di finiture minime (pavimenti) ed impianti idrico e/o elettrico.

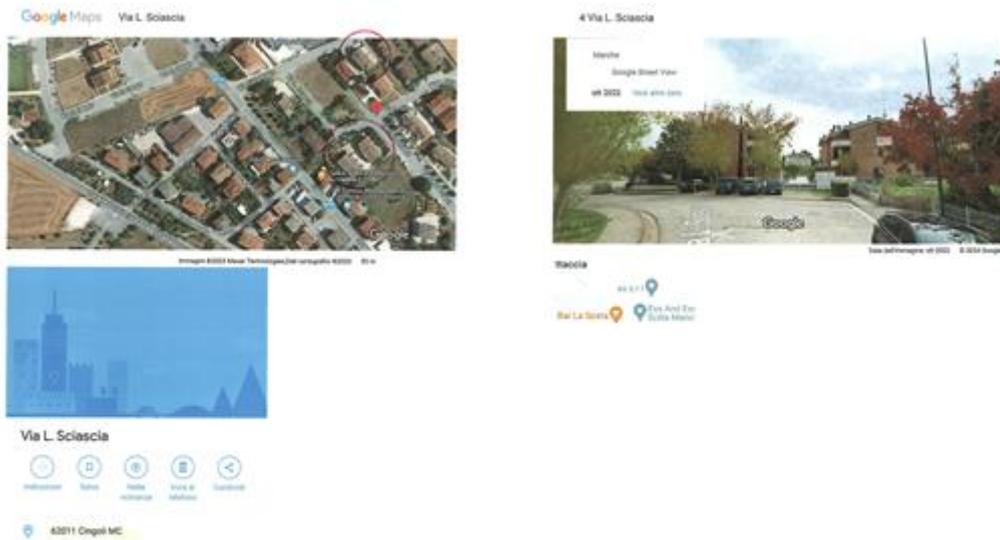
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 501 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: s1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 501 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: Via Sciascia 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 146 particella 661 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Caravaggio 4, piano: S1, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia quanto segue:

il sub 17 ha difformità urbanistica/catastale;

il sub 20 è utilizzato dall'esecutato come ufficio da cantiere;

il sub 9 ha una distribuzione degli spazi difforme (presenza di tramezzi) ed un'utilizzazione diversa dalla categoria.



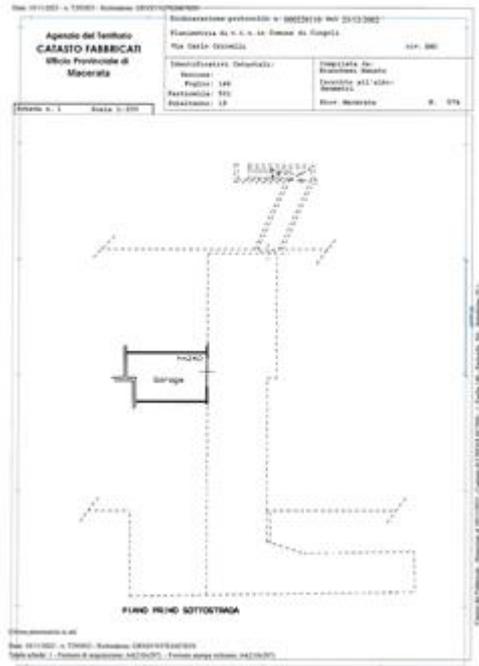
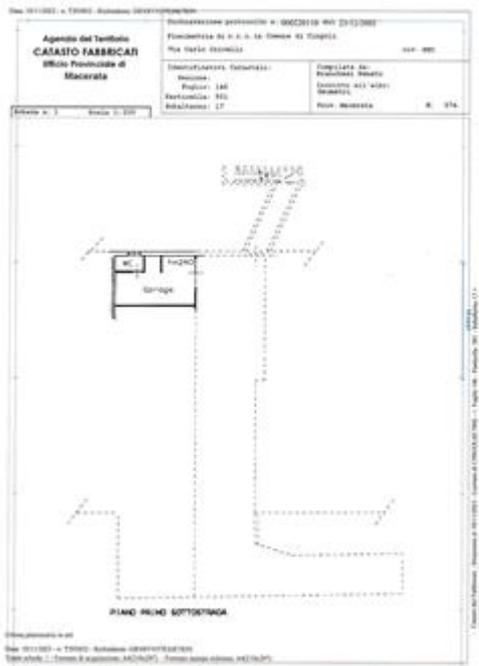
Quest'ultimo inoltre è utilizzato da terzi, diversamente dagli altri che sono nella piena disponibilità dell'esecutato.

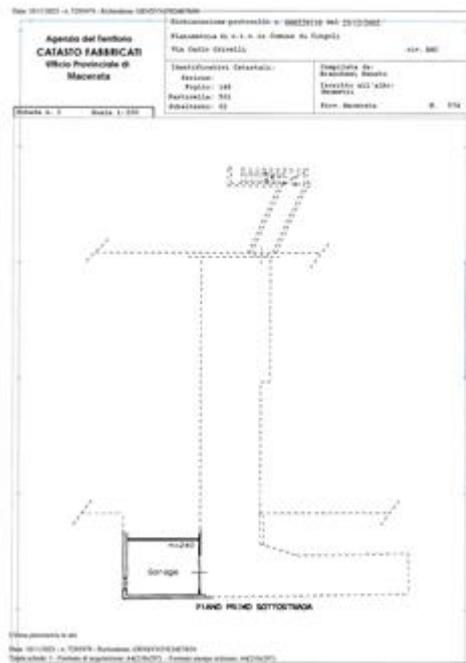
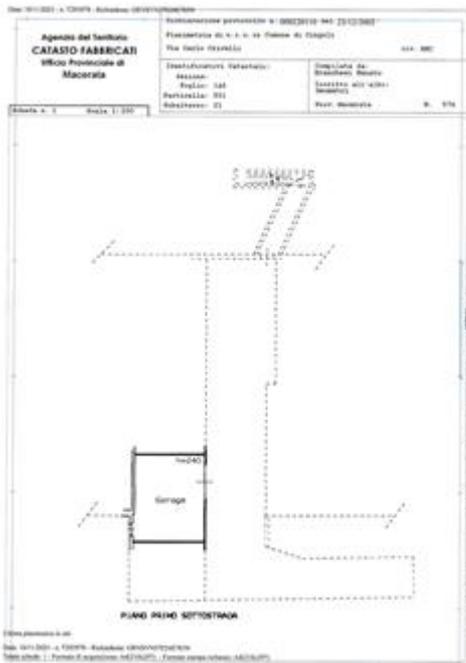
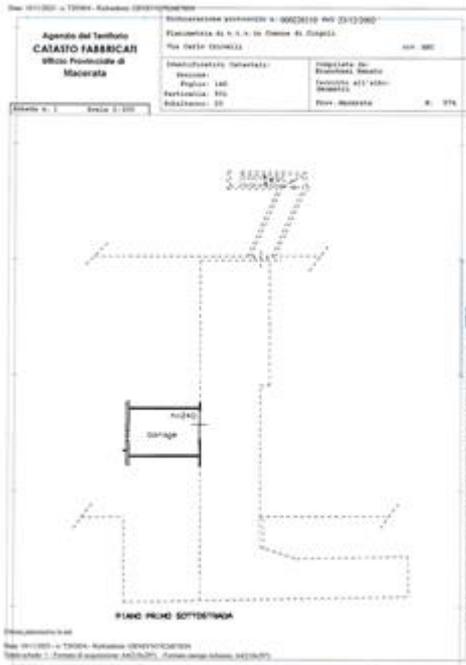
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Vedi schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **99.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.500,00**

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA SETTEMPEDA SNC

## AREE URBANE

DI CUI AL PUNTO A

**Aree urbane** a SAN SEVERINO MARCHE Via Settempeda snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (CRESCIMBENI GIANFRANCO & F.LLI S.N.C.)

Trattasi di due aree urbane inserite nell'elaborato planimetrico di un condominio.

Le stesse risultano di fatto difformi da quanto evidenziato in pianta ovvero non sono più ben identificabili sul posto per costruzioni e utilizzazioni di terzi nel corso degli anni.

I confini sono pertanto da ripristinare.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 1687 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 109 mq, indirizzo catastale: Via Settempeda snc, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc
- foglio 135 particella 1687 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 22 mq, indirizzo catastale: Via Settempeda snc, intestato a Crescimbeni Gianfranco e fratelli snc

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

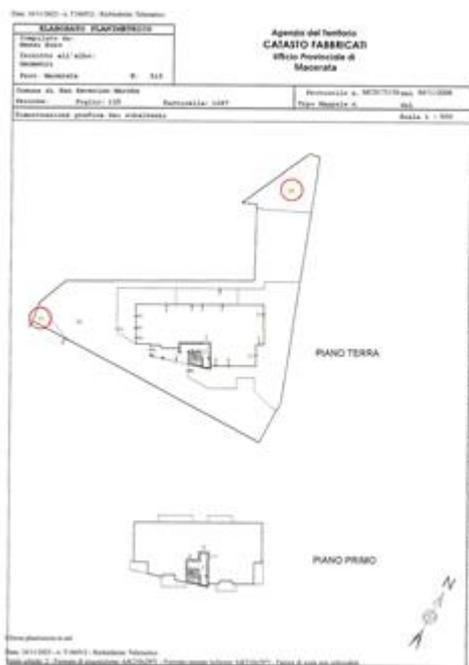
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le aree urbane identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia, sono due aree di forma irregolare senza una precisa identità in quanto:

- il sub 29 è di fatto accorpato ed utilizzato da terzi;
- il sub 31 si è praticamente dimezzato a seguito di lavori sulla corte condominiale comune ad ovest (ingresso carrabile);

Il valore indicato pertanto è stato quantificato prevalentemente in base alla superficie catastale del sub 29, nonostante sia un fondo intercluso (salvo acquisto da un confinante).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata,



conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli / San Severino Marche, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	0,00	0,00	99.500,00	99.500,00
A	Aree urbane	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
				<b>105.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Seppur divisibili per natura stessa dei beni, considerati i valori delle singole unità immobiliari, il sottoscritto anche per favorirne la vendita ritiene opportuno riunirli in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.000,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.000,00**

data 01/08/2024



il tecnico incaricato  
Silvano Gironella

