



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2022

DEBITORE:

GIUDICE:

Dottoressa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Avvocato Cataldi Michele

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Pettinari

CF:PTTLNZ76A04L366I

con studio in TREIA (MC) P.zza Arcangeli, 6

telefono: 0733215167

email: lorpettinari@tiscali.it

PEC: lorenzo.pettinari@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CIVITANOVA MARCHE Via Mazzini 59, quartiere centro, della superficie commerciale di 57,58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Negozio al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,56-4,37. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 745 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 59, piano: Terra, intestato a _____ sede in CIVITANOVA MARCHE (MC), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,58 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.418,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.418,00
Data della valutazione:	29/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il giorno del sopralluogo 05/10/2024 mi ha aperto l'ex gestore del pub/ristorante.

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, registrata il 11/03/2015 a Macerata ai nn. Numero di repertorio 103771/24385, Registro generale n. 2783, Registro particolare n. 370, a favore di _____, contro _____, derivante da 0100 IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: € 48109,85

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/07/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Numero repertorio 996 di repertorio, registrata il 06/11/2015 a Macerata ai nn. Registro generale n. 12306, Registro particolare n. 1828, a favore di _____ SPA, contro _____ L., derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 50000.

Importo capitale: € 28871,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2022 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Numero di repertorio 1476/2022 di repertorio, registrata il 27/07/2022 a Macerata ai nn. Registro generale n. 12093, Registro particolare n. 8890, a favore di _____ S.R.L., contro _____ L., derivante da 726 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:	€. 297,12
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	31,36

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie (anno 2023/2024) sono di € 297,12. Per quanto riguarda le spese condominiali scadute, l'attuale amministratore mi comunica che il precedente amministratore non gli ha riferito i debiti.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 20/10/2011), con atto stipulato il 20/10/2011 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. Numero di repertorio 96946/20551 di repertorio, registrato il 31/10/2011 a Macerata ai nn. Registro generale n. 15211, Registro particolare n. 9783

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 13/06/1997 fino al 20/10/2011), registrato il 15/12/1997 a Macerata ai nn. Rep. 77/561, Registro generale n. 797, Registro particolare n. 731

le per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 13/06/1997 fino al 20/10/2011), registrato il 24/05/2012 a Macerata ai nn. Rep. 723/9990/12, Registro generale n. 9311, Registro particolare n. 6714.
Rettifica successione

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2004 fino al 20/10/2011), con atto stipulato il 12/05/2004 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. Numero di repertorio 68257 di repertorio, registrato il 14/05/2004 a Macerata ai nn. Registro generale n. 7754, Registro particolare n. 4868

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nota osta per esecuzione lavori edili N. **144/1965**, intestata a , per lavori di Costruzione di un edificio d'abitazione, presentata il 11/05/1965 con il n. prot. 8318 di protocollo, rilasciata il 23/06/1965, agibilità del 25/10/1966 con il n. 144/1965 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. **144/1965**, intestata a , per lavori di Modifica interna pertinente il fabbricato di Via Mazzini n. 61-57, presentata il 24/10/1979 con il n. prot. 21028 di protocollo, rilasciata il 29/04/1980 con il n. 21028 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **144/1965** e successive varianti, intestata a , per lavori di Modifica impianto di riscaldamento, presentata il 30/06/1995 con il n. prot. 14889 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **144/1965**, intestata a , per lavori di Variante Modifica impianto di riscaldamento

Denuncia Inizio Attività N. **144/1965**, intestata a , per lavori di Opere inetrne, presentata il 09/08/2000 con il n. prot. 28352 di protocollo

Concessione per esecuzione dei lavori edili N. **144/1965**, intestata a , per lavori di Cambio di destinazione d'uso del piano terra di u fabbricato, rilasciata il 15/12/2000 con il n. 25011 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **Undia 37/05**, intestata a , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il



25/01/2002 con il n. prot. 3481 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **Undia 534/07**, intestata a _____ per lavori di Opere interne alle singole unità immobiliari per la realizzazione di locali da adibire a Pub/ristorante, presentata il 10/08/2007 con il n. prot. 38510 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a. Controsoffitto in difformità; b. Sporgenza sala ristorante in difformità; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia comprensiva di sanzioni e bolli: €.4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza locale sala ristorante inferiore, sporgenza non rappresentata (normativa di riferimento: Doc.Fa.)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale compresi diritti: €.1.500,00

Si fa presente che la commerciabilità dei fabbricati è subordinata alla conformità catastale come prescritto dall'art. 29 L. 52/1985 comma 1-bis e 1-ter

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dichiarazione di conformità degli impianti idrico ed elettrico. (normativa di riferimento: DM 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione impiantistica: €.5.000,00



BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA MAZZINI 59, QUARTIERE CENTRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CIVITANOVA MARCHE Via Mazzini 59, quartiere centro, della superficie commerciale di **57,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozio al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,56-4,37. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 745 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 59, piano: Terra, intestato a [redacted] sede in CIVITANOVA MARCHE (MC), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile nel quale è inserito il negozio oggetto di perizia, si trova nel comune di Civitanova Marche in via Mazzini n. 59, si sviluppa su 5 piani fuori terra occupati da sei unità abitative, quattro negozi, ed un magazzino. L'immobile edificato nel 1966 è catastalmente distinto al Foglio 18 Particella 745 sub. 4 ed ubicato nelle vie principali del tessuto urbano; dista circa 200 metri da Piazza XX Settembre e circa 300 metri dalla spiaggia. E' una zona facilmente raggiungibile e servita da market, negozi, banche poste ecc..

Il locale commerciale ultimamente utilizzato come pub-ristorante ed ora chiuso, si trova al piano terra nella porzione ovest dell'edificio, edificato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni, solai in



laterocemento, copertura parte a terrazzo e parte a capanna.

L'unità immobiliare urbana attualmente risulta comunicante con un'altra porzione di locale commerciale di altra proprietà e venivano utilizzate entrambi, fino ad un mese fa circa, come pub-ristorante e l'accesso avveniva dalla porzione in aderenza foglio 18 particella 745 sub 3. Quindi ad oggi l'ingresso al locale avviene solo dalla porta di servizio posta nel prospetto sud-ovest ed accessibile solo dalla corte del fabbricato.

Il negozio di circa 57,58 mq è composto dalla sala ristorante, la cucina, porzione di antibagno/spogliatoio e porzione di retro magazzino. Le stanze sono tutte ben illuminate, gli infissi sono in ferro con vetri doppi nella sala ristorante e singoli nella cucina, le pavimentazioni in graniglia, rivestimenti della cucina e della porzione di antibagno/spogliatoio sono in ceramica.

Presa a debita considerazione dello stato dei luoghi il locale attualmente oltre ad essere comunicante con un'altra unità immobiliare, non dispone dei servizi igienici e dell'accesso dalla strada di Via Mazzini. Da precisare inoltre che, per creare il locale autonomo e anche acquisire una maggiore valutazione necessita di alcuni lavori quali: demolizione parziale del parapetto nel prospetto nord e posa di nuovo infisso per l'accesso diretto dalla strada, oltre che realizzare le pareti divisorie dal locale in aderenza e la creazione dei servizi igienici.

CLASSE ENERGETICA:



[444,08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Prot. 1342392|22/10
/2024|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del
22/10/2024 registrata in data 22/10/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	57,58	x	100 %	=	57,58
Totale:	57,58				57,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 31/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su NEGOZIO, della superficie commerciale di 183,00. Locale commerciale, posto al piano terra di un edificio condominiale ad uso prevalentemente residenziale, ubicato nel centro cittadino. La costruzione dell'edificio originario risale alla metà degli anni '50, è stato sopraelevato nel 1965 e le facciate sono state ristrutturare nel 2004. Dal punto di vista strutturale si presenta con muratura esterna e pilastrature in muratura di mattoni pieni e solai interpiano in latero cemento. le facciate esterne risultano rifinite con intonaco civile e soprastante tinteggiatura. L'interno del locale commerciale si presenta in buono stato conservativo con controsoffitto in cartongesso, pavimentazione in gress, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato e infissi esterni in alluminio e vetrate a vista protette con inferiate metalliche esterne. L'unità inoltre è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario e impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica per riscaldamento e raffrescamento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 396 cm (controsoffitto a 316 cm). L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2002., 2

Indirizzo: Via Mazzini, 51 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 328.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 196.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 22.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 114/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Civitanova Marche, Via Carso 22, costituita da locale commerciale sui due piani T-S1, della superficie commerciale di mq.257,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune alla sez. urb.1, foglio 18 part. 945 sub 20, z.c.1, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.183, R.C.€. 3.251,20, Via Carso 22 piano T-S1, 1

Indirizzo: Via Carso, 22 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 194.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 320.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 218.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 318.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 78/2012



Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota di 2/96 di negozio, della superficie commerciale di 54,00 mq. sito in Civitanova Marche in Corso Umberto I, 68 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al : foglio 17 particella 424 sub. 8 categoria C/1, classe 9, consistenza 44 mq, rendita 1.436,16 Euro Situazione urbanistica: secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.2.1.4 - Sub-sistema R1: centri antichi., 2

Indirizzo: Via CORSO UMBERTO I, 68 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.650,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 6.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 352.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 3.000,00

Note: Negozi stato di conservazione ottimo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito al criterio di stima che si è adottato, si osserva che esso tiene conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come insieme di considerazioni logiche e metodologiche che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima sul più probabile valore venale dei beni espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni con essa rapportati. Il procedimento scelto per la stima è quello sintetico comparativo per valori tipi o unitari, ed a tal proposito si riporta l'estratto dell'interrogazione OMI inerente il 2° semestre dell'anno 2023. Viste le considerazioni di cui sopra, esaminate le caratteristiche della proprietà da stimare, tenuta in debita considerazione lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica ecc. ecc., chi scrive ritiene di non scostarsi dalla realtà attribuendo ai cespiti in narrativa, un più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,58	x	2.100,00	=	120.918,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 120.918,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 120.918,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	57,58	0,00	120.918,00	120.918,00
				120.918,00 €	120.918,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.418,00

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: €. 110.418,00

data 29/10/2024

il tecnico incaricato
Lorenzo Pettinari

