



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BRUNO SIMONI

CF:SMNBRN77C04B474A

con studio in MACERATA (MC) VIA ROCCO CHINNICI, 4

telefono: 3382518424

fax: 0733263589

email: brunosimoni@libero.it

PEC: bruno.simoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MACERATA VIA VIRGILIO PALADINI SNC, della superficie commerciale di 376,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Macerata (MC) in via Virgilio Paladini SNC, trattasi di un garage in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni duemila, si eleva per quattro piani seminterrati/interrati. La struttura portante verticale è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento. Esternamente i prospetti sono tamponati con mattoncini di laterizio a facciavista. Gli infissi sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S4, è composta da garage, ufficio, bagno e ripostiglio, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i soffitti rifiniti in cartongesso, i pavimenti del garage in cls mentre i pavimenti e rivestimenti del bagno e dell'ufficio sono in monocottura, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sottotraccia con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica. Sono presenti infiltrazioni di acqua dai piani superiori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S4, ha un'altezza interna di 4.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 281 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 326 mq, rendita 404,08 Euro, indirizzo catastale: VIA VIRGILIO PALADINI SNC, piano: S4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	376,00 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:	€ 300.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 300.800,00
Data della valutazione:	09/03/2023

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 30/11/2009 a firma di NOTAIO SALVI MARIA AMELIA ai nn. 5955/3410 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 18566 - R.P. 4182, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 12 ANNO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 05/08/2021 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 12097 - R.P. 9482, a favore di FEDAIA SPV S.R.L., contro 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:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 30/12/2002), con atto stipulato il 30/12/2002 a firma di NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO ai nn. 69533/29938 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 17502 - R.P. 12315

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA VIA VIRGILIO PALADINI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MACERATA VIA VIRGILIO PALADINI SNC, della superficie commerciale di **376,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Macerata (MC) in via Virgilio Paladini SNC, trattasi di un garage in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni duemila, si eleva per quattro piani seminterrati/interrati. La struttura portante verticale è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento. Esternamente i prospetti sono tamponati con mattoncini di laterizio a facciavista. Gli infissi sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S4, è composta da garage, ufficio, bagno e ripostiglio, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i soffitti rifiniti in cartongesso, i pavimenti del garage in cls mentre i pavimenti e rivestimenti del bagno e dell'ufficio sono in monocottura, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sottotraccia con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica. Sono presenti infiltrazioni di acqua dai piani superiori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S4, ha un'altezza interna di 4.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 281 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 326 mq, rendita 404,08 Euro, indirizzo catastale: VIA VIRGILIO PALADINI SNC, piano: S4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

similari a quello in esame.

I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra precisate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di MACERATA (MC), 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 doppio	376,00	0,00	300.800,00	300.800,00
				300.800,00 €	300.800,00 €

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: €. 300.800,00

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: €. 300.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MACERATA VIA VIRGILIO PALADINI SNC, della superficie commerciale di 288,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Macerata (MC) in via Virgilio Paladini SNC, trattasi di un garage in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni duemila, si eleva per quattro piani seminterrati/interrati. La struttura portante verticale è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento. Esternamente i prospetti sono tamponati con mattoncini di laterizio a facciavista. Gli infissi sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S4, è composta da garage, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i soffitti rifiniti in cartongesso, i pavimenti in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S4, ha un'altezza interna di 4,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 281 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 280 mq, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VIRGILIO PALADINI SNC, piano: S4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	288,00 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:	€ 230.400,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.400,00
Data della valutazione:	09/03/2023

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 30/11/2009 a firma di NOTAIO SALVI MARIA AMELIA ai nn. 5955/3410 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 18566 - R.P. 4182, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 12 ANNO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/08/2021 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 12097 - R.P. 9482, a favore di FEDAIA SPV S.R.L., contro 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:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 30/12/2002), con atto stipulato il 30/12/2002 a firma di NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO ai nn. 69533/29938 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 17502 - R.P. 12315

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 18294/2001 - PRAT. ED. N. 4225, intestata a [] per lavori di REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE, presentata il 29/05/2001 con il n. 18294/2001 di protocollo, rilasciata il 02/11/2001 con il n. 18294/2001 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 1996/2002 - PRAT. ED. N. 4225, intestata a [] per lavori di REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE - VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 18294 DEL 02.11.2001, presentata il 19/01/2002 con il n. 1996/2002 di protocollo, rilasciata il 24/01/2002 con il n. 1996/2002 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 10267/2002 - PRAT. ED. N. 4225, intestata a [] per lavori di REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE - VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 18294 DEL 02.11.2001, presentata il 04/04/2002 con il n. 10267/2002 di protocollo, rilasciata il 02/05/2002 con il n. 10267/2002 di protocollo

D.I.A. N. 38337 DEL 1.12.2002 - PRAT. ED. N. 4225, intestata a [] per lavori di VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 18294/2001 DEL 02.11.2001, presentata il 11/11/2002 con il n. 38337 di protocollo

D.I.A. N. 30764 DEL 02.10.2003 - PRAT. ED. N. 4225, intestata a [] per lavori di VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 18294 DEL 02.11.2001, presentata il 02/10/2003 con il n. 30764 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 30/2005 - PRAT. ED. N. 4225, intestata a [] per lavori di REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE - COMPLETAMENTO CON VARIANTE DEI LAVORI GIA' ASSENTITI CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 18294 DEL 02.11.2001, presentata il 17/02/2005 con il n. 7023/2005 di protocollo, rilasciata il 07/03/2005 con il n. 30/2005 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 85/2008, intestata a [] per lavori di REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE, presentata il 20/05/2006 con il n. 22075/2006 di protocollo, agibilità del 19/05/2008 con il n. 85/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE PROSPETTICHE (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE PROSPETTICHE. IN VISURA CATASTALE E' PRESENTE UNA RISERVA PER "ERRATI ELEMENTI CATASTALI IN ATTO". (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S4, è composta da garage, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i soffitti rifiniti in cartongesso, i pavimenti in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando.

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
GARAGE	288,00	x	100 %	=	288,00
Totale:	288,00				288,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame.

I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra precisate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 288,00 x 800,00 = 230.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 230.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 230.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame.

I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra precisate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di MACERATA (MC), 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 doppio	288,00	0,00	230.400,00	230.400,00
				230.400,00 €	230.400,00 €

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: € 230.400,00

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: € 230.400,00

data 09/03/2023

il tecnico incaricato
BRUNO SIMONI

