



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC.
COOP.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ANTONELLA MERCORELLI

CF:MRCNNL83R46L191X

con studio in TOLENTINO (MC) Via Guglielmo Oberdan, 5

telefono: 0733972337

fax: 0733972337

email: antonellamercorelli@gmail.com

PEC: antonella.mercorelli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ANTONELLA MERCORELLI

Pagina 1 di 34



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2021

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

A negozio a CIVITANOVA MARCHE via Luigi Einaudi 120, della superficie commerciale di **228,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **LOCALE COMMERCIALE**, della superficie pari a 228,00 mq, ubicato al piano terra di un edificio denominato "Centro Commerciale Aurora" sito nella semiperiferia del Comune di Civitanova Marche (MC), a poche centinaia di metri dal casello autostradale dell'A/14. Il locale è suddiviso in tre locali serviti da un piccolo w.c..L'immobile ha diritto sulle parti comuni così come per legge e per destinazione come catastalmente identificate tra cui la corte che circonda il fabbricato, locale centrale termica, portici, scale etc..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45 (sotto controsoffittatura).Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 232 sub. 230 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria D/8, rendita 2.035,50 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corte, sub 241 (spazi comuni), sub 265 (prop. L'impronta Immobiliare srl), salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 318.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 318.600,00
Data della valutazione:	23/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10/11/2016, con scadenza il 30/11/2022, registrato il 25/11/2016 a Agenzia Entrate Macerata ai nn. serie 3T n°9329 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 13.200 €.

La sottoscritta C.T.U. ha comunicato alle parti, a mezzo P.E.C. e raccomandata A/R secondo le norme, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 23/11/2022 alle ore 09.30. Presente al sopralluogo, oltre alla sottoscritta C.T.U., la signora *** DATO OSCURATO *** in qualità di consigliere delegato della ditta *** DATO OSCURATO *** .

NOTA: A seguito di una seconda verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino (MC) si è riscontrato che il contratto di locazione in oggetto non risulta rinnovato alla data del 11-01-2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ANTONELLA MERCORELLI
Pagina 2 di 34



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, stipulata il 13/05/2020 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 1879/2020 Rep. di repertorio, iscritta il 10/06/2020 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 734 RP e 5605 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 231.858,40 €.

L'ipoteca giudiziale riguarda anche altri immobili che non fanno parte dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/06/2020 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 802 Rep. di repertorio, iscritta il 18/06/2020 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 779 RP e 5965 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 250.000,00 €.

Importo capitale: 196.875,50 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/06/2020 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 802 Rep. di repertorio, iscritta il 18/06/2020 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 780RP e 5965 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 15.000,00 €.

Importo capitale: 12.553,48 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/07/2020 a firma di Tribunale Ordinario di Padova ai nn. 3663/2020 Rep. di repertorio, iscritta il 03/08/2020 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1053 RP e 8341 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 393.560,67 €.

Importo capitale: 371.809,80 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2021 a firma di U.N.E.P. c/o il Tribunale di Macerata ai nn. 19052/2021 di repertorio, trascritta il 30/07/2021 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 9131 RP e 11678 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:	€. 312,77
Millesimi condominiali:	7,915
Ulteriori avvertenze:	

Nota: L'amministratore pro tempore dell'edificio denominato "centro commerciale Aurora", nella persona del sig.  in data 28/11/2022 tramite mail ordinaria comunicava alla sottoscritta che:

"In risposta alla vostra richiesta siamo a comunicare quanto segue:

La società *** DATO OSCURATO *** alla data odierna risulta a codesto condominio proprietaria delle unità immobiliari denominate nella contabilità condominiale con le sigle NEG20 e NEG21E corrispondenti rispettivamente ai sub 230 e 329 del catasto urbano. Al NEG20 corrispondono millesimi 7,915 di proprietà generale mentre al NEG21E corrispondono millesimi 5,120. Il NEG20 risulta concesso in locazione alla società *** DATO OSCURATO ***. Alla società *** DATO OSCURATO *** è stata inviata in data 07/11/22 richiesta di pagamento relativa ad oneri condominiali ordinari scaduti di sua competenza per un totale pari ad Euro 312,77 riguardante il periodo che va dal 01/07/22 al 31/12/22 come da bilancio preventivo approvato in data 27/10/22. Tali somme alla data odierna non sono ancora state versate."


6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 43054/20115 Rep di repertorio, trascritto il 16/10/2017 a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 8660 RP e 11717 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 43054/20115 Rep- di repertorio, trascritto il 16/10/2017 a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 8660 RP e 11717 RG.

NOTA: nell'atto viene indicato che: [...omissis..... "Garantisce altresì la società stessa che le unità immobiliari in contratto sono libere da ogni e qualsiasi onere, peso, vincolo, privilegio, iscrizione e trascrizione pregiudizievole, fatta tassativa eccezione per le servitù derivanti da servizi di utilità pubblica - elettrodotti, acquedotto e rete telefonica; per il diritto di passaggio concesso ai proprietari, e loro aventi causa, di un limitrofo fondo, tali  in forza di atto rogato in data 14/05/1977 dal Notaio Carlo Moretti da Potenza Picena Rep. 65587/3408 trascritto a MC il 30/05/1977 al n. 3882 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili (pratica n. 299/1975) **N. 19828/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio commerciale, presentata il 15/11/1975 con il n. 19828 prot di protocollo, rilasciata il 29/11/1975 con il n. 19828 prot di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Concessione per l'esecuzione di lavori edili (pratica 299/1975) **N. 14550/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche al progetto per la costruzione di un edificio commerciale in fase di costruzione con N.O. n° 19828 del 29/11/1975, rilasciata il 05/11/1977 con il n. 1450 prot di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Concessione per l'esecuzione di lavori edili (pratica 299/1975) **N. 17314/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica interna e dei prospetti pertinente il fabbricato commerciale in corso d'opera sito in C.da Piane di Chienti, rilasciata il 04/05/1981 con il n. 17314 prot di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Concessione per l'esecuzione di lavori edili (pratica 299/1975) **N. 16699/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica della suddivisione interna dei vani pertinenti il fabbricato commerciale, autorizzato con N.O. n° 19828 del 29/11/1975 e successive varianti, rilasciata il 08/11/1982 con il n. 16699 prot di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Concessione edilizia per lavori edili (pratica 299/1975) **N. 14980/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica della suddivisione interna dei vani e dei prospetti pertinenti il fabbricato commerciale, autorizzato con N.O. n° 19828 del 29/11/1975 e successive varianti, rilasciata il 04/06/1986 con il n. 14980 prot di protocollo, agibilità del 30/12/1986.
Il titolo è riferito solamente a Intero edificio .

NOTE SULL'AGIBILITA': sono state reperite due autorizzazioni di abitabilità: la 1° rilasciata il 30/12/1986 e la 2° rilasciata il 13/07/1987. Si veda l'allegato n. 9 alla presente.

Denuncia Inizio attività edilizia **N. 295/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione opere al piano 1° (porzione dell'ex sub 154), presentata il 10/05/2007 con il n. 22776 prot di protocollo

UNDIA **N. 447/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 295/2007 per modifica divisori e foro finestra locale al piano primo (ex sub 154 porzione), frazionamento piccola superficie del locale bagno da dare come parte comune etc., presentata il 16/07/2007 con il n. 34269 prot settore urbanistica di protocollo

AEL (Attività Edilizia Libera) **N. 198/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione impianto fotovoltaico per uso comune condominiale potenza picco 6 Kw aderente al tetto dell'edificio , presentata il 16/06/2016 con il n. 23242 prot Settore Urbanistica di protocollo

AEL (attività edilizia libera) **N. 460/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria per installazione impianto illuminazione interna e climatizzazione estiva ed invernale; sostituzione pavimentazione, creazione di pareti interne in lastre di cartongesso per divisione aree lavoro etc., presentata il 12/12/2016 con il n. 63248 prot Settore Urbanistica di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL. G. P. n. 280 del 5/7/2007 PRESA D'ATTO DEL. C.C. n. 23 del 7/5/08 (Adeguamento scritto-grafico) , l'immobile ricade in zona Zona "DRI" - zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona Omogenea (Dri - zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali) Sistemi e subsistemi L2 - luoghi centrali e attrezzature della municipalità. Destinazione Uso principale: Tc- attrezzature commerciali. Tipologia d'intervento ri-ristrutturazione. Art. 4.2.4.5 - Sub-sistema L2 : luoghi centrali e attrezzature della municipalità 1. Il sub-sistema comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali, di servizio e attrezzature per la



Municipalità virtuale, quali: Zona Mostre, Centro Servizi, Corso Umberto, Cecchetti, Ceccotti, palazzetto dello sport, ospedale, villa Pini, scuole e attrezzature a carattere sovracomunale. 2. Gli interventi in queste parti della città dovranno interessare gli spazi aperti, i parcheggi, le strade, i lotti di pertinenza, ricomponendoli entro un disegno complessivo che valorizzi il ruolo di luoghi dello stare ed aumenti lo spazio dedicato al pedone; il Piano indica anche una ragionevole riduzione delle superfici totalmente impermeabilizzate. Gli interventi sugli edifici sono di manutenzione, adeguamento e riqualificazione con operazioni di densificazione e sostituzione degli edifici esistenti che modifichino il principio insediativo e nuova edificazione. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali: - "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tr campeggi) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali) in misura pari almeno al 50%. Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammesse le "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività agricole" (A). La residenza deve preferibilmente essere localizzata ai piani superiori degli edifici. 4. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una o più carreggiate, con marciapiedi pavimentati. Gli incroci sono a raso. I parcheggi debbono essere realizzati in modo da essere reversibili e da consentirne un uso flessibile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA:

Risultando possibile l'eventuale vendita all'incanto, ai sensi dello art.567 del codice di procedura civile ed alle disposizioni di legge successive, (ivi compresa la L. n.47/85, art.40, comma 4° e 5°, modificato e sostituito dall'art.7, comma 2° del DL n.2 del 12.01.88, convertito nella L. 68/88), successivamente all'acquisto ed al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento

non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Art. 13 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 - Art. 34 comma 2/ter e 36 DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni: si riscontra la mancanza nell'elaborato grafico dei due nuovi divisori realizzati per la creazione di una zona ufficio/archivio ed una zona destinata come unità commerciale (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio atto di aggiornamento catastale con applicativo Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione atto di variazione catastale : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
 (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)
 L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA LUIGI EINAUDI 120

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CIVITANOVA MARCHE via Luigi Einaudi 120, della superficie commerciale di **228,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **LOCALE COMMERCIALE**, della superficie pari a 228,00 mq, ubicato al piano terra di un edificio denominato "Centro Commerciale Aurora" sito nella semiperiferia del Comune di Civitanova Marche (MC), a poche centinaia di metri dal casello autostradale dell'A/14. Il locale è suddiviso in tre locali serviti da un piccolo w.c..L'immobile ha diritto sulle parti comuni così come per legge e per destinazione come catastalmente identificate tra cui la corte che circonda il fabbricato, locale centrale termica, portici, scale etc..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45 (sotto controsoffittatura).Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 232 sub. 230 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria D/8, rendita 2.035,50 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: corte, sub 241 (spazi comuni), sub 265 (prop. L'impronta Immobiliare srl), salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montecosaro, Comune di Potenza Picena, Comune di Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
 farmacie
 negozi al dettaglio
 palestra



tecnico incaricato: ANTONELLA MERCORELLI
 Pagina 7 di 34



palazzetto dello sport

media

ottimo



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 metri

superstrada distante 1 km

buono



buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della



media

esposizione:

nella media



luminosità:

al di sopra della



media

panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

al di sopra della



media

servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto ricade all'interno di un più ampio fabbricato ad uso commerciale denominato come già detto "Centro Commerciale Aurora" costituito da 6 corpi attestati a pettine su un fronte continuo a nord e distanziati tra di loro da una serie di spazi interni aperti verso sud e destinati perlopiù a parcheggi. L'edificio si sviluppa su due piani ad eccezione di due corpi centrali che sono a tre piani.

Le caratteristiche costruttive sono quelle dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato commerciale costituita da una struttura portante con travi e pilastri in c.a., solai di piano in laterocemento, copertura piana ove in parte risulta installato nell'anno 2014 un impianto fotovoltaico di 6 Kw di picco a servizio dell'intero edificio.

Il fabbricato nel suo complesso presenta uno stato manutentivo buono.

L'unità immobiliare in oggetto, attualmente locata ad una società di spedizioni ed imballaggio, è sita al piano terra con accesso principale a nord. L'immobile risulta dotato di 3 ampie vetrine in alluminio, di cui due dotate di porta di accesso, una sul lato nord utilizzata dai clienti e l'altra posta ad est utilizzata come ingresso di servizio (vedi foto nn. 1,2,3,4). Entrambi gli accessi risultano indipendenti. L'immobile, inizialmente composto da un'unico grande ambiente servito da un piccolo w.c. nell'anno 2016 è stato oggetto di lavori che hanno comportato la realizzazione di nuovi divisori in cartongesso andando così a creare n. 3 vani di cui il più ampio utilizzato come magazzino (vedi foto n. 5), dal quale si accede al servizio igienico, cieco, che risulta fornito di normali dotazioni sanitarie quali lavabo, vaso e bidet avente le pareti piastrellate fino ad un'altezza da terra di 2,00 ml (vedi foto n. 6). Il secondo vano, centrale, viene utilizzato come zona ufficio/archivio ed è dotato di ampia finestratura delle dimensioni pari a 4,40 ml x 3,45 ml non apribile. L'ultimo vano, dotato di vetrina con ingresso a nord, viene utilizzato per l'accoglienza dei clienti (vedi foto nn. 7,8). Ogni ambiente risulta avere una pavimentazione differente. Il locale magazzino presenta una pavimentazione in grès, la zona ufficio/archivio un laminato rifinito finto parquet e la zona vendita una pavimentazione in gomma.

L'intero immobile risulta controsoffittato ad un'altezza da terra pari a 3,45 ml con pannelli modulari in gesso ove risulta installato sia l'impianto di illuminazione, composto da moduli con neon, e sia parte dell'impianto di riscaldamento costituito da corpi riscaldanti ad aria, con funzione sia di riscaldamento che di climatizzazione estiva. Vi è la presenza altresì in alcune stanze di split alle pareti. Durante il sopralluogo non è stato fornito alla sottoscritta alcun libretto dell'impianto termico per cui



non è stato possibile redigere l'APE secondo le norme.

L'immobile risulta dotato altresì di un boiler, marca Ariston, per l'acqua calda sanitaria installato all'interno del locale w.c..

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: perlopiù ampie vetrine ed infisso a nastro realizzati in alluminio

pavimentazione interna: realizzata in grès, laminato finto parquet e piastrelle in gomma

Degli Impianti:

elettrico: perlopiù sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione

idrico: sottotraccia con alimentazione in alimentazione in diretta, la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione



al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locale commerciale	228,00	x	100 %	=	228,00
Totale:	228,00				228,00



tecnico incaricato: ANTONELLA MERCORELLI
Pagina 9 di 34





PIANO TERRA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2022

Fonte di informazione: sito: immobiliare.it - agenzia IQera - riferimento annuncio 34954

Descrizione: Trattasi di 4 unità immobiliari ubicate all'interno del "Centro Commerciale Aurora" (Stesso edificio)

Indirizzo: via Luigi Einaudi 174

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.170.000,00 pari a 1.462,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (14/01/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino immobiliare (14/01/2023)

Valore minimo: 1.041,00

Valore massimo: 1.481,00



tecnico incaricato: ANTONELLA MERCORELLI
Pagina 10 di 34



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,00 x 1.400,00 = **319.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 319.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 319.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore venale di mercato all'attualità degli immobili oggetto di esecuzione si è adottato il criterio di stima di valutazione per comparazione. Si è tenuto conto prevalentemente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi confrontandoli con altri presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato su beni simili mediante acquisizione di dati tecnici e operatori del settore immobiliare.

METODO DI MISURA:

Il metodo di misura delle superfici indicate si riferisce alla "superficie catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, e la Norma UNI 10750/2005 (sostituita a partire dal 1 gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011). Il computo metrico delle superfici delle unità immobiliari è eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali. La superficie catastale delle unità immobiliari è definita come somma della superficie reale dell'immobile, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni

fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

La valutazione espressa per gli immobili urbani è riferita al loro stato attuale ed è comprensiva dei diritti sulla corte e sui vari accessori comuni o esclusivi alle varie unità immobiliari presenti.

L'ingombro del vano scala, ove esistente e comune a più unità immobiliari, viene defalcato dal conteggio mentre la scala interna dell'unità principale sarà computata una sola volta nella sua proiezione.

Si specifica che tutte le costruzioni che risultano realizzate abusivamente non verranno conteggiate nel calcolo della superficie totale degli immobili in quanto il loro valore non compensa le spese necessarie per una loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet del settore

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ANTONELLA MERCORELLI
Pagina 11 di 34



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	228,00	0,00	319.200,00	319.200,00
				319.200,00 €	319.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 318.600,00****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: **€. 318.600,00**ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: ANTONELLA MERCORELLI
Pagina 12 di 34