



**TRIBUNALE DI MACERATA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 59/2022 - Registro generale delle esecuzioni**



**Creditore Procedente**



**Credit Agricole Italia s.p.a.**



**Oggetto: PERIZIA**



Cingoli, lì 10/11/2023



Il C.T.U. incaricato  
geom. Paolo Bartolelli



## - Premessa

Il 20 marzo 2023, l'ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Enrico Pannaggi, affidava a me, geom. Paolo Bartolelli, iscritto all'Albo provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Macerata con il n. 1011, l'incarico per rispondere ai quesiti di cui alla esecuzione immobiliare n. 59/2022 del Registro generale delle esecuzioni del tribunale di Macerata.

## 2 - Quesiti

Estratto dal Verbale di giuramento del 20/03/2023, l'esperto, previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione PROVVEDA a :

- 1) descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico);*
- 2) individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3) rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4) accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5) indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6) accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa);*
- 7) indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8) precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*

9) accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

10) accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

11) accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

12) procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato, nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

13) verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;

14) redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa;

16) che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

### **3 - Operazioni peritali**

Il giorno 27/03/2023, sono state svolte le ricerche catastali presso l'archivio dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.

In data 08/09/2023 sono state eseguite le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il giorno 19/05/2023, si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile, dove è stato possibile visionare e verificare gli interni delle unità immobiliari, eseguendo anche un sommario rilievo metrico dei locali; operazioni oggetto di comunicazione alle parti in data 05/05/2023, mediante raccomandata postale AR ed a mezzo telematico PEC.

Nella medesima giornata si è provveduto ad effettuare l'accesso ai documenti amministrativi presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Civitanova Marche

**quesito 1)**

*Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*

Il bene oggetto di perizia tratta due unità immobiliari ad uso commerciale disposti al piano terra nell'ambito di una palazzina condominiale ubicata nel centro urbano del capoluogo del Comune di Civitanova Marche.

Il negozio censito al catasto fabbricati foglio 12 p.lla 78 sub 2, via Vodice n. 1 e 3, attualmente utilizzato come agenzia di viaggi;

Il negozio censito al catasto fabbricati foglio 12 p.lla 78 sub 3, via corso Garibaldi n. 230, attualmente utilizzato come profumeria/make up.

Entrambe i locali sono accessibili dalla via pubblica.

**quesito 2)**

*Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*

**- NEGOZIO 1 -**

Comune di Civitanova Marche

Sez urb	F	p.lla	Sub	zona cens	Indirizzo	Pia no	cat.	clas	cons.za	rendita €
001	12	78	2	-	via Vodice n 9	T	C/2	4	103 mq	135,93

**confini:** parte esecutata, via Vodice  salvo altri.

Il bene consegue diritti proporzionali sulle parti comuni riferite alla corte comune (identificata nella planimetria catastale con il mappale 472 di mq 288) e su locale centrale termica.

**- NEGOZIO 2 -**

Comune di Civitanova Marche

Sez urb	F	p.lla	Sub	zona cens	Indirizzo	Piano	cat.	clas	cons.za	rendita €
001	12	78	3	-	Corso Giuseppe Garibaldi n 1	T	C/1	5	89 mq	1.581,18

**confini:** parte esecutata, corso Garibaldi,  salvo altri.



Il bene consegue diritti proporzionali sulle parti comuni riferite alla corte comune (identificata nella planimetria catastale con il mappale 472 di mq 288) e su locale centrale termica.

L'immobile identificato al catasto fabbricati foglio 12 p.la 78 sub 2 risulta ad oggi catastalmente intestato al Sig. [REDACTED] per una quota di piena proprietà 1/1. Provenienza atto compravendita notaio Testa Antonio Piaz in Civitanova Marche (MC) rep. n° 137794 del 29/05/2000 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 15/06/2000 RP 4929 e RG 7776.

L'immobile identificato al catasto fabbricati foglio 12 p.la 78 sub 3 risulta ad oggi catastalmente intestato al Sig. [REDACTED] per una quota di piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Provenienza atto compravendita notaio Testa Antonio in Civitanova Marche (MC) rep. N° 163637/17374 del 26/07/2006 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 21/08/2006 RP 9303 RG 15232 da [REDACTED] successiva nota in rettifica (luogo di nascita della parte acquirente da Montecosaro a Macerata e relativo CF) trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 10/10/2006 RP 10897 e RG 17883. Alla [REDACTED] con atto di compravendita notaio Mastronardi Omero notaio in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 30/01/1978 RP 914 RG 1037.

Le planimetrie catastali che identificano gli immobili in oggetto non corrispondono fedelmente allo stato dei luoghi e pertanto ne consegue la necessità di redazione nuova variazione catastale anche al fine di allineare la categoria catastale (commerciale) all'effettiva utilizzazione e destinazione d'uso.

Per quanto alla toponomastica gli indirizzi indicati nelle visure catastali per le unità immobiliari risultano errati; gli esatti indirizzi e numeri civici sono quelli indicati in risposta al quesito 1 di cui sopra.

**quesito 3)**

Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non si ravvisano difformità o variazioni di identificativi catastali tra l'atto di pignoramento e l'attuale definizione degli immobili trattati, fermo restando la necessità di apportare una variazione catastale come sopra giustificata.

**quesito 4)**

Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Dalle verifiche ipocatastali effettuate si dichiara che l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà prodotti nell'ultimo ventennio, fermo restando l'errata indicazione, esclusivamente in visura catastale, del luogo di nascita dell'esecutato e relativo CF relativamente all'unità immobiliare sez. urb. 1 foglio 12 mappale 78 sub 3.

**quesito 5)**

Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

- Iscrizione del 03/07/2015, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 1085 R.G. 7430, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto notarile pubblico notaio Amoresano Amelia n. 3359/2834 del 02/07/2015 in favore della Cassa di Risparmio di Fano Spa – socio unico con sede Fano (PS) piazza XX Settembre n. 19 c.f. 02464210414, contro
- – piena proprietà 1/1 separazione dei beni, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;
- Iscrizione del 30/10/2018, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 1748 R.G. 12361, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ASTE GIUDIZIARIE atto notarile pubblico notaio Sanangelantoni Sergio rep. n. 28928/16679 del 29/10/2018 in favore della Bper Banca Spa con sede a Modena (MO), domicilio ipotecario eletto a Civitanova Marche (MC) piazza San Domenico Savio c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED] – piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

- Nota Trascrizione del 30/01/2020, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 915 R.G. 1207, PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA atto notarile pubblico notaio Sanangelantoni Sergio rep. n. 30360/17908 del 28/01/2020 in favore di [REDACTED]

[REDACTED] – piena proprietà 1/1 in separazione dei beni gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

- Iscrizione del 10/06/2020, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 734 R.G. 5605, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO atto giudiziario Tribunale di Padova n. 1879/2020 del 13/05/2020 in favore della Banca di credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia Soc. Coop. con sede a Cartura (PD), c.f. 00285800280, contro [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

- Iscrizione del 03/08/2020, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 1053 R.G. 8341, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO atto giudiziario Tribunale Ordinario di Padova rep. n. 3663/2020 del 29/07/2020 in favore della Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco Soc. Coop con sede a Sant'Elena (PD), c.f. 00311340285, contro [REDACTED]

[REDACTED] – piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

- Iscrizione del 23/11/2020, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 1670 R.G. 13729, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO atto giudiziario Tribunale Civile di Ancona rep. n. 435 del 13/03/2019 in favore di UBI LEASING SPA con domicilio ipotecario a Jesi in via Pasquinelli n. 2/A, c.f. 01000500171, contro

[redacted] piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

- Iscrizione del 19/04/2021, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 635 R.G. 5617, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO atto giudiziario Tribunale di Macerata rep n. 896 del 18/09/2020 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena (SI), c.f. 00884060526, contro [redacted] [redacted] – piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;
- Iscrizione del 10/03/2021, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 404 R.G. 3430, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO atto giudiziario Tribunale di Macerata rep n. 896/2020 del 18/09/2020 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena (SI), c.f. 00884060526, contro [redacted] [redacted] – piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione;
- Iscrizione del 19/04/2021, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 635 R.G. 5617, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO atto giudiziario Tribunale di Macerata rep. n. 896/2020 del 18/09/2020 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena (SI), c.f. 00884060526, contro [redacted] [redacted] – piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione (ipoteca giudiziaria in rettifica alla precedente RP 404 del 10/03/2021);
- Nota Trascrizione del 14/04/2022, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.P. 4151 R.G. 5706, ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE atto giudiziario UNEP Tribunale di Macerata rep. n. 636 del 29/03/2022 in favore della Bper Banca SPA con sede a Modena (MO), c.f. 01153230360, contro [redacted] [redacted] piena proprietà 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione.

**quesito 6)**

*Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove*

*possibile- con quale spesa (indicativa);*

Da un esame dell'attuale situazione urbanistica, l'immobile risulta collocato in zona centrale totalmente urbanizzata ed edificata.

In dettaglio l'area di sedime del costruito viene definita B – zona totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

Da quanto reperito e ricostruito lo stato dei luoghi risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi:

- Licenza di costruire n° 27195 del 28/05/1973 – realizzazione edificio abitativo;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. 15635/27195 del 01/10/1974 pratica 86/73 (variante- rettifica di intestazione e modifica sostanziale fabbricato);
- Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. 9109 del 28/11/1975 pratica 86/73 (variante – modifiche di divisione);
- Concessione per esecuzione lavori edili prot. n. 20907 del 21/04/1977 pratica 86/73 (variante – modifica dei prospetti e divisione interna dei vani pertinenti l'edificio d'abitazione);
- Abitabilità del 19/12/1977 pratica 86/73;
- Comunicazione lavori interni art. 26 L.47/85 prot. 24555 del 07/07/2000 (F 12 part 78 sub 2);
- CILA prot. 12601 del 11/03/2016 (F 12 part 78 sub 3);

Dal confronto tra quanto desumibile dagli atti autorizzativi e quanto rilevato in sito vengono riscontrate difformità edilizie, che possono essere di seguito riassunte:

- sub 2 = realizzazione di tramezzature interne non previste negli autorizzativi edilizi/comunicazioni e planimetria catastale in atti datata 03/12/1977;
- sub 3 = realizzazione di tramezzature interne non previste nella CILA dell'anno 2016;

Gli interventi non comunicati dovranno essere sottoposti ad istanza di sanatoria.

Occorre inoltre segnalare che la conformazione planimetrica del locale tecnico ad uso centrale termica condominiale risulta modificata ed ampliata rispetto la forma originaria desunta dalle planimetrie catastali del 03/12/1977.

**quesito 7)**

*Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*

Al momento del sopralluogo entrambe le unità immobiliari risultano utilizzati e nello specifico:

- sez. urb.1 foglio 12 mappale 78 sub 2 = concesso con contratto di locazione commerciale del 07/10/2019 ad uso deposito e uffici con inizio dal 07/10/2019 al 06/10/2025 con rinnovo tacito fino a disdetta comunicata all'altra parte, codice identificativo TQL20T000649000GG; da ricerche esperite presso Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Macerata risulta registrato al n. 649 serie 3t del 27/01/2020;
- sez. urb. 1 foglio 12 mappale 78 sub 3 = concesso con contratto di locazione commerciale del 01/11/2015 ad uso di attività commerciale di vendita al dettaglio con inizio 01/02/2016 al 31/01/2022 con rinnovo tacito fino a disdetta comunicata all'altra parte; da ricerche esperite presso Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Macerata non risultano in essere contratti riferiti all'unità immobiliare in parola.

**quesito 8)**

*Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*

Il debitore risulta pieno proprietario per la quota di 1/1.

**quesito 9)**

*Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*

I beni eseguiti sono stati acquistati come bene personale.

**quesito 10)**

*Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Non risultano in essere, formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

L'amministratore del condominio, previa richiesta, ha provveduto in data 08/09/2023 tramite pec a fornire informazioni riguardanti i subalterni oggetto di perizia.

Si è potuto rilevare quanto segue:

- Non ci sono attualmente lavori straordinari deliberati;
- Le spese medie annue ordinarie € 150,00 per il sub 2;
- Le spese medie annue ordinarie € 120,00 per il sub 3;
- L'importo delle spese residue (sub 3 + sub 2) è di € 60,00;

Il regolamento condominiale non esiste e vengono applicate le norme del Codice Civile come da norma;

- Alla data del 08/09/23 il Condominio non presenta situazioni di morosità.

#### **quesito 11)**

*Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non si rilevano l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente.

#### **quesito 12)**

*Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato, nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*

#### **- Individuazione e descrizione generale dei beni**

La presente relazione di stima ha per oggetto due unità immobiliari ad uso commerciale poste al piano terra nell'ambito di un'area urbanizzata ed inserita nell'ambito del centro del capoluogo.

L'edificio condominiale, benchè si presenti idoneamente statico, senza la presenza di lesioni o quadro fessurativo che possano indurre a ritenere instabilità strutturali temute od in atto, risente comunque del periodo di realizzo dell'opera (1973), in epoca antecedente alle prescrizioni edificatorie imposte dalla normativa sismica, ove pertanto gli standards di sicurezza strutturale – antisismica non potranno essere al pari

di edifici di nuova costruzione.

La struttura portante in elevazione a telaio in calcestruzzo armato e solai di interpiano e copertura in latero-cemento.

Al riguardo delle finiture esterne l'immobile risulta rifinito in prevalenza con rivestimento con laterizi a vista e restante con intonaco civile (pilastri ed aggetti...) il tutto appunto con finiture e gusti architettonici propri del periodo di realizzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione della palazzina si mostra in sufficiente condizione sia di conservazione che di manutenzione, salvo problematiche (in copertura, stillicidio acque....) al momento non ravvisabili.

- **Negozi sub 2**

Locale ad uso commerciale prospiciente e con ingresso da via pubblica, provvisto di ampie aperture finestrate/vetrine per l'esposizione.

Al suo interno l'ambiente, disposto su unico livello, si mostra perfettamente rifinito e conservato per l'uso per cui destinato, con pavimentazione in laminato, intonaco alle pareti e controsoffitto con lastre in cartongesso debitamente tinteggiate e presenza di un efficiente sistema di illuminazione e di condizionamento della temperatura interna.

Gli impianti tecnologici presenti (idrico, elettrico e di condizionamento) benchè presenti ed in apparenza perfettamente efficienti dovranno necessariamente essere verificati e certificati per la conformità.

**- Superficie utile interna**

- o Locale commerciale = mq 92,10

**- Superficie commerciale**

La superficie convenzionale dell'immobile è stata determinata applicando, alle superfici desunte dagli elaborati progettuali, verificati in sito, i coefficienti commerciali dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Descrizione	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Negozi	104,95 mq	1,00	104,95 mq

superficie commerciale totale = 104,95 mq

• **Negozi sub 3**

Locale ad uso commerciale prospiciente e con ingresso da via pubblica, provvisto di ampie aperture finestrate/vetrine per l'esposizione.

Al suo interno l'ambiente, disposto su unico livello, si mostra perfettamente rifinito e conservato per l'uso per cui destinato, con pavimentazione in laminato, intonaco alle pareti e controsoffitto con lastre in cartongesso debitamente tinteggiate e presenza di un efficiente sistema di illuminazione e di condizionamento della temperatura interna.

Gli impianti tecnologici presenti (idrico, elettrico e di condizionamento) benchè presenti ed in apparenza perfettamente efficienti dovranno necessariamente essere verificati e certificati per la conformità .

**- Superficie utile interna**

- o Locale commerciale = mq 90,84

**- Superficie commerciale**

La superficie convenzionale dell'immobile è stata determinata applicando, alle superfici desunte dagli elaborati progettuali, verificati in sito, i coefficienti commerciali dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Descrizione	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Negozi	102,80 mq	1,00	102,80 mq

superficie commerciale totale = 102,80 mq

Nb: il coefficiente di ragguaglio risulta medesimo per entrambe i negozi in quanto, benchè il sub 3 si mostra maggiormente strutturato, possiede una superficie finestrata minore rispetto al sub 2.



## VALUTAZIONE DEI BENI

### Premessa :

I beni risultano ubicati in un ambito territoriale in cui il mercato immobiliare si mostra vivace, e la loro dislocazione risulta prossima rispetto il centro economico del capoluogo comunale.

### • **stima comparativa**

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi di finitura e stato conservativo sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché della situazione del mercato immobiliare, ritengo congruo considerare un valore unitario medio della superficie commerciale pari ad €/mq 1.600,00.

Al valore unitario dovranno essere detratte alcune spese occorrenti per ricondurre i beni alle normali condizioni di conformità urbanistica e di sicurezza strutturale.

### Individuazione e quantificazione sommaria spese occorrenti per ciascun negozio :

- 1)Pratica di sanatoria edilizia ed oneri oblativi = € 3.500,00
- 2)Verifica conformità impianti tecnologici = € 1.500, 00
- 3)Pratica variazione catastale = € 1.500,00
- 4)Compartecipazione condominiale alla sanatoria riferita alla centrale termica e variazione catastale = € 1.500,00

=====  
Sommano = € 8.000,00



❖ **UIU sez. urb. 1 foglio 12 mappale 78 sub 2**

Sup. commerciale = mq 104,95

Prezzo unitario = €/mq 1.600,00

Spese previste per conduzione all'ordinarietà = € 8.000,00

**Valutazione** = (104,95 mq X 1.600,00 €/mq) - € 8.000,00 = € 159.920,00

❖ **UIU sez. urb. 1 foglio 12 mappale 78 sub 3**

Sup. commerciale = mq 102,80

Prezzo unitario = €/mq 1.600,00

Spese previste per conduzione all'ordinarietà = € 8.000,00

**Valutazione** = (102,80mq X 1.600,00 €/mq) - € 8.000,00 = € 156.480,00

**quesito 13)**

*Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando –in caso affermativo– i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;*

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto appare appropriata la formazione di più lotti, così distinti:

- **Lotto 1** = distinto al catasto fabbricati del Comune di Civitanova Marche sez. urb. 1 foglio 12 particella 78 sub 2, con diritto sulla corte comune e locale centrale termica, valutato in € 160.000,00
- **Lotto 2** = distinto al catasto fabbricati del Comune di Civitanova Marche sez. urb. 1 foglio 12 particella 78 sub 3, con diritto sulla corte comune e locale centrale termica, valutato in € 156.000,00

**quesito 14)**

*Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa;*

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica di entrambe i negozi, documentazione fornita direttamente dalla ditta esecutata.

**quesito 16)**

*Che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità*

Vedasi elaborato "Segnalazioni irregolarità".

Ritenendo, di aver espletato l'incarico affidatomi, ringrazio per la fiducia accordata e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cingoli, lì 10/11/2023

Il C.T.U.

geom. Paolo BARTOLELLI

