



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV Spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

FILIPPO LANZI

CF: LNZFPP78A02E783A

con studio in TOLentino (MC) VIA GIUSEPPE CEGNA, 15

telefono: 3493650979

email: filippolanz@virgilio.it

PEC: filippo.lanzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Scuola di infanzia a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca 1, della superficie commerciale di **208,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio relizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuori terra, e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinante a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 365. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria B/5, classe u, consistenza 757, rendita 547,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: Terra, intestato a () e (), derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/07/2009 protocollo n. MC0156169 in atti dal 21/07/2009 NEGOZIONIDO D'INFANZIA.
Coerenze: Fronte nord, est e sud: Corte comune censita la Fg 21, particella 169, subalterno 1
Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,00 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:	€ 197.600,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.600,00
Data della valutazione:	15/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2009, con scadenza il 10/07/2015 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 700.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]. L'occupante ha fornito copia del contratto stipulato in data 10 luglio 2009 con durata di 6 anni rinnovabili. L'importo annuo della locazione è pari a Euro 700 mensili (per totali 8.400 Euro annui). L'ultima scadenza contrattuale risulta essere luglio 2021.

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 27/08/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1272/2015 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Macerata ai nn. R.G. 12299 - R.P. 1825, a favore di Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 27/08/2015.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 138.809,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/12/2015 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1875 di repertorio, iscritta il 08/02/2016 a Macerata ai nn. R.G. 1608 - R.P. 198, a favore di Cassa di Risparmio di fano S.p.a, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/12/2015.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 78.998,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2061 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 a Macerata ai nn. R.G. 11585 - R.P. 8728, a favore di Purple Spv Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale 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:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione(immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione(immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 38/80, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Costruzione edificio per abitazioni e negozi, rilasciata il 24/04/1982 con il n. 38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 5845, intestata a ██████████, per lavori di parziale cambio di destinazione d'uso dei locali accessori all'abitazione posti al piano terra a locale negozio, presentata il 25/09/1997 con il n. 5845 di protocollo, rilasciata il 07/01/2007 con il n. 5845 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 3143, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione muro di recinzione e contenimento, presentata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo, rilasciata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 1659, intestata a ██████████, per lavori di Variante alla concessione edilizia 5845 del 07/01/2007, presentata il 02/03/2007 con il n. 1659 di protocollo, rilasciata il 02/03/2007 con il n. 1659 di protocollo

Concessione edilizia N. 4095, intestata a ██████████ per lavori di Completamento muretto di recinzione, presentata il 25/05/2007 con il n. 4095 di protocollo, rilasciata il 22/04/2008 con il n. 4095 di

protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 5963, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante alla concessione edilizia 4095/2007 del 22/04/2008, presentata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo, rilasciata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 2071, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne alle singole unita' immobiliari, presentata il 13/03/2009 con il n. 2071 di protocollo, rilasciata il 13/03/2009 con il n. 2071 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 3192, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne alle singole unita' immobiliari, presentata il 21/04/2009 con il n. 3192 di protocollo, rilasciata il 21/04/2009 con il n. 3192 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 5919, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne singole unita' immobiliari, presentata il 14/09/2009 con il n. 5919 di protocollo, rilasciata il 14/07/2009 con il n. 5919 di protocollo

Licenza edilizia N. CIL 2935, intestata a [REDACTED] (affittuario), per lavori di Opere interne alle singole unita' immobiliari, presentata il 06/04/2012 con il n. 2935 di protocollo, rilasciata il 06/04/2012 con il n. 2935 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N 41 del 28 / 11 / 2011 , l'immobile ricade in zona L13. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di lottizzazione L13 - art. 5 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

(normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e seguenti)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITA':

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN APPIGNANO VIA SAN GIACOMO DELLA MARCA 1

SCUOLA DI INFANZIA

DI CUI AL PUNTO A

Scuola di infanzia a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca 1, della superficie commerciale di **208,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio relizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuori terra, e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinando a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 365. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria B/5, classe u, consistenza 757, rendita 547,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: Terra, intestato a ██████████ e ██████████ derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/07/2009 protocollo n. MC0156169 in atti dal 21/07/2009 NEGOZIONIDO D'INFANZIA
Coerenze: Fronte nord, est e sud: Corte comune censita la Fg 21, particella 169, subalterno 1
Fronte ovest: altra proprietà'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

eccellente ★★★★★ ☆★★★★

campo da calcio

nella media ☆★★★★

farmacie

mediocre ☆★★★★

negozi al dettaglio

al di sotto della media ☆★★★★

spazi verde

nella media ☆★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★☆☆☆☆ ☆★★★★

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ☆☆☆☆☆

servizi:

buono ☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una scuola di infanzia sita al pianterreno di un edificio destinato ad abitazioni ed unità commerciali al pianterreno.

L'immobile si sviluppa su una superficie lorda di 208 mq ed è composto da aule didattiche, locali refettorio, camera, locale palestra, ufficio, oltre servizi igienici distinti per il personale impiegato e per i fruitori del locale ed una cucina con ripostiglio. La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 178 mq, con un'altezza libera interna pari 3,65 ml.

Internamente il locale presenta finiture in buono stato di conservazione consistenti in pavimentazioni in gres porcellanato presente nella gran parte del locale e parquet prefinito installato nella zona palestra, infissi interni in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, infissi esterni realizzati principalmente in alluminio verniciato con vetrate antinfortunistiche per quanto concerne le vetrine esterne e infissi in legno muniti di persiane per le finestre del locale.

Le dotazioni impiantistiche a servizio dell'unità immobiliare sono quelle elettriche di luce e forza motrice allacciata al contatore, l'impianto idrico allacciato al collettore comunale, impianto telefonico, impianto fognario allacciato al collettore comunale.

Il riscaldamento dei locali avviene tramite caldaia gas metano installata nel sottotetto del fabbricato con allacciati radiatori in alluminio e fan coil a parete discolati nelle varie stanze.

Esternamente a servizio del locale è presente una porzione di corte comune concessa in uso avente una superficie di 200 mq finita a giardino ed utilizzata per le attività ludiche dei bambini fruitori della scuola d'infanzia.

CLASSE ENERGETICA:



[163.46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20210915-043003-03940 registrata in data 15/09/2021

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
Scuola di infanzia	208,00	x	100 %	=	208,00
Totale:	208,00				208,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile oggetto di stima, vista la particolarità della destinazione d'uso, e la difficoltà di reperire informazioni su compravendite di immobili simili, è stata basata sulla valutazione di un immobile commerciale, opportunamente ragguagliata per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Nella zona di Appignano locali commerciali in buono stato conservazione aventi metrature importanti come quella oggetto valutazione hanno un prezzo medio sul mercato immobiliare pari a € 1200 al metro quadrato.

Tenuto conto della posizione periferica del fabbricato, lo stato di conservazione e le dotazioni impiantistiche dello stesso, la distribuzione interna presente funzionale all'attività insediata il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sia pari a € 1000,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,00 x 1.000,00 = 208.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 208.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 208.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del lotto di vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di valutazione, con riferimento al mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie: della zona, online, 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
	Scuola di				

A	infanzia	208,00	0,00	208.000,00	208.000,00
				208.000,00 €	208.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come configurato non può essere ulteriormente diviso a meno di un forte deprezzamento sul mercato immobiliare ed una forte inappetibilità dello stesso.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 10.400,00

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: € 197.600,00

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: € 197.600,00