



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico Polimeni



CUSTODE:

Avv. Antonio Renis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Paola Passeri -

CF:PSSPLA65M50L366F

con studio in MACERATA (MC) Via dei Velini 62

telefono: 0733541418

email: studiopaolapasseri@gmail.com

PEC: paola.passeri@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri -

Pagina 1 di 30





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Molino** a MORROVALLE Contrada Fontanelle 31, della superficie commerciale di **638,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è costituito da un edificio realizzato negli anni '60, originariamente destinato a mulino per la produzione di farine e prodotti simili. E' situato nella frazione Trodica di Morrovalle, località Fontanelle, in via Michelangelo. L'edificio presenta una struttura portante mista, composta da pareti in muratura in mattoni pieni, travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento con travi sottostanti tipo "Varese". Nella parte sud-est è presente un edificio accessorio adibito a ripostiglio, con struttura portante in muratura di mattoni pieni. Il solaio di copertura è costituito da travi in legno e lastre metalliche. Estrenamente l'edificio è in parte intonacato e tinteggiato e in parte con pareti di mattoni lasciati a vista. L'edificio si sviluppa su un piano seminterrato e tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). L'accesso principale avviene mediante una scala esterna in ferro situata sul prospetto principale, che conduce al piano terra rialzato rispetto al terreno circostante.

Al piano terra troviamo, due locali principali destinati a molino e da un ulteriore locale destinato a deposito e bagno. Tramite una scala interna si accede al piano seminterrato, dove troviamo un vano principale e due vani di altezza pari a 2.00 metri dove si trovano le turbine. Esternamente al piano terra troviamo altre porzioni di immobile (vecchia porzione del molino) collegate da una zona a portico e due silos.

Tramite altra scala interna si accede al piano primo dove troviamo un magazzino e un locale destinato a molino; al piano secondo troviamo due locali destinati a deposito.

Gli infissi con struttura metallica e vetri semplici sono vetusti, le porte sono in metallo, o in struttura metallica e vetri semplici. Richiedono interventi di manutenzione.

Gli infissi del deposito al piano terra sono in legno e anch'essi vetusti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.729,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonatanelle 31, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: F. 43 - P.lla 1 sub 2 e 4 Est: F. 43 p.lla 1 sub 6 e 5 Sud: F. 43 p.lla 1 sub 6 Ovest: F. 40 P.lla 24

L'immobile risulta essere graffiato con : il foglio 43, P.lla 1 sub 6, con il foglio 43, p.lla 1 sub 7 e con foglio 40, p.lla 24.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

A.1 **terreno residenziale**, composto da composto da corte esclusiva sub 7, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: C.da Fontanelle, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il sub. 2 della Particella n. 1 del Foglio 43 confina a Nord-Ovest con la Strada



Provinciale, a Nord-Est con il sub. 4 della Particella n. 1 del Foglio 43, a Sud-Est con i sub. 3-7 della Particella n. 1 del Foglio 43, a Sud-Ovest con la Particella 24 del Foglio 40 (canale idrico).

Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato destinato a molino.

A.2 terreno residenziale, composto da composto da corte esclusiva al sub. 7, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: C.da Fontanelle 31, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il sub. 6 della Particella n. 1 del Foglio 43 confina a Nord con il sub 4 e 5 della p.lla 1 del foglio 43, a Sud con le p.lle 210 e 212 del foglio 43, a Est con la P.lla 167 del Foglio 43, a Ovest con il sub 7 della p.lla 1 del foglio 43 e con la Particella 24 del Foglio 40 (canale idrico).

Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato destinato a molino, pavimentato per la maggior parte con getto di cemento.

A.3 terreno residenziale, composto da porzione di terreno ad uso corte, identificato con il numero A3.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig classe 01, superficie 285, reddito agrario 1,99 €, reddito dominicale 2,28 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a Nord con la Strada Provinciale, a Est con la Particella n. 170 del Foglio 43, a Sud con la Particella n. 168 del Foglio 43, a Ovest con i sub 5 e 6 del foglio 43 p.lla 1.
Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato lasciata a prato.

A.4 terreno residenziale, composto da corte , identificato con il numero A4.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig classe 01, superficie 55, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,44 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a Nord con la Strada Provinciale, a Est con la Particella n. 210 del Foglio 43, a Sud con la Particella n. 210 del Foglio 43, a Ovest con la Particella n. 167 del Foglio 43
Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato lasciata a prato.

A.5 altro terreno, composto da canale idrico non utilizzato, identificato con il numero A5.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.729,34 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a Nord con le Particelle 300-97-554-555-45-38 dello stesso Foglio catastale, ad Est con la Particella n. 1 del Foglio 43, a Sud con le Particelle n. 25 del Foglio 40.
trattasi di una porzione del canale idrico dato in concessione all'ex mulino, attualmente completamente prosciugato e coperto da sterpaglie. Viene considerato come terreno parte della "corte" dell'immobile principale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	638,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	405,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 345.725,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 345.725,62
Data della valutazione:	06/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 02/04/2009 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 36052/10370 di repertorio, registrata il 03/04/2009 a Macerata ai nn. RP 1073 - RG 5301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 400.000,00 €..

Importo capitale: 200.000,00 €..

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/10/2012 a firma di Equitalia Centro Spa ai nn. 750526/2012 di repertorio, registrata il 24/10/2012 a Macerata ai nn. RP 1844 - RG 13589, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.

Importo ipoteca: 110.178,38 €..

Importo capitale: 55.089,19 €..

La formalità è riferita solamente a Immobile in Morrovalle al foglio 40, P.lla 24

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/01/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 45/2015 di

repertorio, registrata il 26/01/2015 a Macerata ai nn. Rp 86 - RG 919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00 €..

Importo capitale: 36.785,85 €.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 456 di repertorio, registrata il 08/05/2015 a Macerata ai nn. RP 686 - RG 4890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.000,00 €..

Importo capitale: 7.630,01 €.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2015 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 4590 di repertorio, registrata il 05/01/2016 a Macerata ai nn. RP 28 - RG 45, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 03/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 279 di repertorio, registrata il 01/03/2023 a Macerata ai nn. RP 2318 - RG 3060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 25/01/1989), con atto stipulato il 10/01/1989 a firma di Notaio Marchesini Nicola ai nn. Rep 60105 di repertorio, registrato il 25/01/1989 a Macerata ai nn. Rp 806- RG 1057.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 43 P.lla 1 sub 2, graffato sub. 6, graffato sub. 7 graffato con foglio 40, p.lla 24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 25/03/1998), con atto stipulato il 25/03/1998 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. Rep 4071 di repertorio, registrato il 24/04/1998 a Macerata ai nn. RP 3319 - RG 4394.

Il titolo è riferito solamente a Riferito ai terreni Foglio 43 - Particella 167 e 170

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **18/1960** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di Molino a Cilindri, presentata il 10/05/1960 con il n. 1576 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza di costruzione N. **141/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un silos da grano ed adattamento e sistemazione di parte del vecchio molino; sopraelevazione di fabbricato ad uso abitazione, presentata il 14/12/1968 con il n. Prot. n. 4496 di protocollo, rilasciata il 30/01/1969, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza in sanatoria N. **615/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condonò edilizio, presentata il 27/03/1986, rilasciata il 30/09/1989 con il n. Pratica n. 615 di protocollo, agibilità del 17/09/1990 con il n. Pratica n. 615 di protocollo

Richiesta autorizzazione per scarico acque reflue N. **415/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scarico acque reflue, presentata il 22/11/1989 con il n. 415 di protocollo

Licenza di costruzione N. **416/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE LOCALE WC, presentata il 22/11/1989 con il n. 416 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 19 del 03-06-2015, l'immobile ricade in zona EA - Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 29 NTA: Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, boschi), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti extraurbani), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. di Morrovalle Adeguato al P.T.C. 52 pendenza superiore al 30%), di particolari elementi della struttura geomorfologica (varchi e confluenze fluviali), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione e rimangono vigenti le prescrizioni della pianificazione sovracomunale; in particolare, nelle porzioni individuate come soggette a rischio idraulico, potranno essere consentiti solo gli interventi ammessi dalle Norme di Attuazione del PAI per le aree inondabili. Al fine comunque di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 5 dell'articolo 29, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali censiti dal PIANO di cui al punto 15 dell'art. 27 prevalgono le norme di cui al successivo art. 68. Per le aree interessate dalla perimetrazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) prevalgono le norme del suddetto PIANO. Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle altre zone agricole (EN, EI, EP) purché contigue ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme.. Il titolo è riferito solamente al Alla particella. 1 Foglio 43 , sub 2-6-7 e p.lle 167 e 170 dello stesso foglio

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 19 del 03-06-2015, l'immobile ricade in zona VF - Zona di rispetto e parco Fluviale del Fiume Chienti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.44 NTA: Definizione: Sono le zone destinate alla salvaguardia dell'ambiente fluviale e finalizzate a garantirne la fruizione a livello turistico-ricreativo ed educativo. ATTUAZIONE DEL P.R.G. – CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI – PRESCRIZIONI: In esse, fino all'adozione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che

nei regolamenti l'uso nell'ambito della funzione protezionistica, educativa, turistica e ricreativa dei luoghi, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti esistenti, l'utilizzazione agricola del suolo e l'attuazione degli interventi necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale. Il Piano Particolareggiato potrà prevedere l'installazione a carattere precario, così come definito dal D.P.R. 380/01, art. 6, comma 2, lettera b), di modeste attrezzature per la sosta, per il ristoro e il deposito di materiali e attrezzi necessari per la manutenzione dei luoghi. Inoltre, nelle more di adozione del suddetto P.P., non è ammesso alcun tipo di viabilità che non sia a carattere pedonale o ciclabile.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 40 p.lla 24 e parte del Foglio 43 p.lla 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sub 7 - Nella porzione adibita a silos l'altezza catastale identificata in m 16, non corrisponde in tutte le porzioni, infatti è presente un solaio che individua l'altezza in m 2.10 circa, non è presente il muro che separa il locale indicato come turbina 2 dalla sala macchine, al piano terra e piano secondo sono individuati dei locali di ridotte dimensioni a deposito che sul posto invece non sono presenti. Tali irregolarità possono essere regolarizzate tramite Pratica edilizia in sanatoria. Nella corte sub 6 è presente un fabbricato privo di qualsiasi autorizzazione di costruzione, in pessime condizioni, con struttura mista in acciaio e legno e copertura in lamiera. Tale fabbricato dovrà essere demolito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato privo di autorizzazioni edilizie: €1.000,00
- Sanatoria edilizia (spese tecniche): €1.000,00
- Sanatoria edilizia (diritti segreteria e sanzioni): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €100,00
- Spese tecniche: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Riferita all'immobile foglio 43 p.lla 1 sub 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MORROVALLE CONTRADA FONTANELLE 31

MOLINO

DI CUI AL PUNTO A

Molino a MORROVALLE Contrada Fontanelle 31, della superficie commerciale di **638,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è costituito da un edificio realizzato negli anni '60, originariamente destinato a mulino per la produzione di farine e prodotti simili. E' situato nella frazione Trodica di Morrovalle, località Fontanelle, in via Michelangelo. L'edificio presenta una struttura portante mista, composta da pareti in muratura in mattoni pieni, travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento con travi sottostanti tipo "Varese". Nella parte sud-est è presente un edificio accessorio adibito a ripostiglio, con struttura portante in muratura di mattoni pieni. Il solaio di copertura è costituito da travi in legno e lastre metalliche. Estrenamente l'edificio è in parte intonacato e tinteggiato e in parte con pareti di mattoni lasciati a vista. L'edificio si sviluppa su un piano seminterrato e tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). L'accesso principale avviene mediante una scala esterna in ferro situata sul prospetto principale, che conduce al piano terra rialzato rispetto al terreno circostante.

Al piano terra troviamo, due locali principali destinati a molino e da un ulteriore locale destinato a deposito e bagno. Tramite una scala interna si accede al piano seminterrato, dove troviamo un vano principale e due vani di altezza pari a 2.00 metri dove si trovano le turbine. Esternamente al piano terra troviamo altre porzioni di immobile (vecchia porzione del molino) collegate da una zona a portico e due silos.

Tramite altra scala interna si accede al piano primo dove troviamo un magazzino e un locale destinato a molino; al piano secondo troviamo due locali destinati a deposito.

Gli infissi con struttura metallica e vetri semplici sono vetusti, le porte sono in metallo, o in struttura metallica e vetri semplici. Richiedono interventi di manutenzione.

Gli infissi del deposito al piano terra sono in legno e anch'essi vetusti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.729,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonatanelle 31, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: F. 43 - P.lla 1 sub 2 e 4 Est: F. 43 p.lla 1 sub 6 e 5 Sud: F. 43 p.lla 1 sub 6 Ovest: F. 40 P.lla 24

L'immobile risulta essere graffato con : il foglio 43, P.lla 1 sub 6, con il foglio 43, p.lla 1 sub 7 e con foglio 40, p.lla 24.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:



tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri -

Pagina 8 di 30



stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da un edificio realizzato negli anni '60, originariamente destinato a mulino per la produzione di farine e prodotti simili. E' situato nella frazione Trodica di Morrovalle, località Fontanelle, in via Michelangelo. L'edificio presenta una struttura portante mista, composta da pareti in muratura in mattoni pieni, travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento con travi sottostanti tipo "Varese". Nella parte sud-est è presente un edificio accessorio adibito a ripostiglio, con struttura portante in muratura di mattoni pieni. Il solaio di copertura è costituito da travi in legno e lastre metalliche. Estrenamente l'edificio è in parte intonacato e tinteggiato e in parte con pareti di mattoni lasciati a vista. L'edificio si sviluppa su un piano seminterrato e tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). L'accesso principale avviene mediante una scala esterna situata sul prospetto principale, che conduce al piano terra rialzato rispetto al terreno circostante.

Al piano terra troviamo, un locale destinato a molino, due sale macchine, due locali con posizionate le turbine e un portico. Tramite una scala interna si accede al piano seminterrato, dove troviamo un locale destinato a molino e due silos.

Tramite altra scala interna si accede al piano primo dove troviamo un magazzino e un locale destinato a molino; al piano secondo troviamo due locali destinati a deposito.

Gli infissi con struttura metallica e vetri semplici sono vetusti, le porte sono in metallo, o in struttura metallica e vetri semplici. Richiedono interventi di manutenzione.

Gli infissi del deposito al piano terra sono in legno e anch'essi vetusti.

CLASSE ENERGETICA:



[131,14 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-28368 registrata in data 12/10/2018

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
Molino	638,60	x	100 %	=	638,60
Totale:	638,60				638,60

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da composto da corte esclusiva sub 7, identificato con il numero A1. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: C.da Fontanelle, piano: S1-2, intestato a **** DATO OSCURATO ****
- Coerenze: il sub. 2 della Particella n. 1 del Foglio 43 confina a Nord-Ovest con la Strada Provinciale, a Nord-Est con il sub. 4 della Particella n. 1 del Foglio 43, a Sud-Est con i sub. 3-7 della Particella n. 1 del Foglio 43, a Sud-Ovest con la Particella 24 del Foglio 40 (canale idrico).



Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato destinato a molino.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno (corte)	113,00	x	10 %	=	11,30
Totale:	113,00				11,30

terreno residenziale, composto da composto da corte esclusiva al sub. 7, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: C.da Fontanelle 31, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il sub. 6 della Particella n. 1 del Foglio 43 confina a Nord con il sub 4 e 5 della p.lla 1 del foglio 43, a Sud con le p.lle 210 e 212 del foglio 43, a Est con la P.lla 167 del Foglio 43, a Ovest con il sub 7 della p.lla 1 del foglio 43 e con la Particella 24 del Foglio 40 (canale idrico).

Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato destinato a molino, pavimentato per la maggior parte con getto di cemento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno (corte)	374,00	x	10 %	=	37,40
Totale:	374,00				37,40

terreno residenziale, composto da porzione di terreno ad uso corte, identificato con il numero A3.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig classe 01, superficie 285, reddito agrario 1,99 €, reddito dominicale 2,28 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a Nord con la Strada Provinciale, a Est con la Particella n. 170 del Foglio 43, a Sud con la Particella n. 168 del Foglio 43, a Ovest con i sub 5 e 6 del foglio 43 p.lla 1.

Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato lasciata a prato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno (corte)	285,00	x	10 %	=	28,50
Totale:	285,00				28,50

terreno residenziale, composto da corte , identificato con il numero A4.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig classe 01, superficie 55, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,44 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a Nord con la Strada Provinciale, a Est con la Particella n. 210 del Foglio 43, a Sud con la Particella n. 210 del Foglio 43, a Ovest con la Particella n. 167 del Foglio 43

Trattasi di terreno, porzione di corte del fabbricato lasciata a prato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno (corte)	55,00	x	10 %	=	5,50
Totale:	55,00				5,50

altro terreno, composto da canale idrico non utilizzato, identificato con il numero A5.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.729,34 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a Nord con le Particelle 300-97-554-555-45-38 dello stesso Foglio catastale, ad Est con la Particella n. 1 del Foglio 43, a Sud con le Particelle n. 25 del Foglio 40.

trattasi di una porzione del canale idrico dato in concessione all'ex mulino, attualmente completamente prosciugato e coperto da sterpaglie. Viene considerato come terreno parte della "corte" dell'immobile principale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
canale	3.230,00	x	10 %	=	323,00
Totale:	3.230,00				323,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2020

Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: Opificio

Indirizzo: Via Sansovino

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 291,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: Opificio

Indirizzo: Via Sansovino

Superfici principali e secondarie: 590

Superfici accessorie:

Prezzo: 233.000,00 pari a 394,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: Comparabili italia

Descrizione: Opificio

Indirizzo: Via Canaletto 2

Superfici principali e secondarie: 440

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 545,45 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	233.000,00	240.000,00
Consistenza	1.044,30	590,00	440,00
Data [mesi]	0	63,00	26,00
Prezzo unitario	-	394,92	545,45
Impiantistica	5,00	6,00	8,00
Manutenzione esterna	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,18	-407,75	-420,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	394,92	394,92
Impiantistica		20.000,00	20.000,00
Manutenzione esterna		25.000,00	25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		233.000,00	240.000,00
Data [mesi]		-25.688,25	-10.920,00
Prezzo unitario		179.410,00	238.647,29
Impiantistica		-20.000,00	-60.000,00
Manutenzione esterna		-25.000,00	-50.000,00
Prezzo corretto		341.721,75	357.727,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

349.724,52

Divergenza:

4,47%

<

5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

638,60

x

334,89

=

213.860,75

Valore superficie accessori:

405,70

x

334,89

=

135.864,87

tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri -

Pagina 12 di 30



349.725,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 349.725,62

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 349.725,62

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato. Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia

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	Molino	638,60	405,70	349.725,62	349.725,62
				349.725,62 €	349.725,62 €

tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri -

Pagina 13 di 30



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 345.725,62

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:

€. 345.725,62





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A tettoia a MORROVALLE Via Michelangelo Buonarroti 204, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 83/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 83/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 917/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una tettoia esterna, costruita in aderenza alla facciata Ovest del fabbricato artigianale adibito a oleificio.

La stessa ha struttura portante in elavazione e di copertura in acciaio zincato e sovrastante manto di copertura in pannelli sandwich.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H media 4.42 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 93 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 45 mq, rendita 7,67 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti 204, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord-Sud ed Ovest : Foglio 41 - p.la 93 sub. 55 Est : Foglio 41 - p.la 93 sub. 52

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.392,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.392,65
Data della valutazione:	06/02/2025

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 17/09/1985 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. Rep n. 85656/14656 di repertorio, registrata il 24/09/1985 a Macerata ai nn. RG 7907 - RP 5735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi

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 13/01/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 45/2015 di repertorio, registrata il 26/01/2015 a Macerata ai nn. Rp 86 - RG 919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 80.000,00 €..

Importo capitale: 36.785,85 €.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 456 di repertorio, registrata il 08/05/2015 a Macerata ai nn. RP 686 - RG 4890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 16.000,00 €..

Importo capitale: 7.630,01 €.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 279 di repertorio, registrata il 01/03/2023 a Macerata ai nn. RP 2318 - RG 3060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/1985), con atto stipulato il 17/09/1985 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. Rep. 85656/14656 di repertorio, registrato il 24/09/1985 a Macerata ai nn. RG 7906 - RP 5734.

Il titolo è riferito solamente a Alla p.lla 123 del Foglio 41, che è stata unita al foglio 41 p.lla 93 con tipo Mappale n. 70942 del 07/05/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione della Nuda proprietà (dal 09/10/1987), con atto stipulato il 09/10/1987 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. Rep 93508 di repertorio, registrato il 16/10/1987 a Macerata ai nn. RP 7234 - RG 10556.

Il titolo è riferito solamente a P.lla 93 del foglio 41

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 09/10/1987), con atto stipulato il 09/10/1987 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. REp 93508 di repertorio, registrato il 16/10/1987 a Macerata ai nn. RP 7234 - RG 10556.

Il titolo è riferito solamente a f. 41 - P.lla 93.

Atto di donazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio N. **Sanatoria n. 1142**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un magazzino ad uso deposito olive., presentata il 29/06/1987 con il n. Prot. 04047 di protocollo

Condono edilizio N. **Sanatoria n. 1117**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due cisterne ad uso oleificio, presentata il 22/12/1986 con il n. Prot. 8859 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **Scia n. 162/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria dei locali a servizio dell'oleificio per riparazione danni alluvione Marzo 2011, realizzazione secondo impianto frangitura olive., presentata il 08/06/2013 con il n. Prot. 11251 di protocollo, agibilità del 06/05/2014 con il n. Prot. n. 8786 di protocollo

Permesso di Costruire N. **Permesso n. 2 del 14/01/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento edificio artigianale - Realizzazione Tettoia e Centrale Termica, presentata il 11/10/2013 con il n. Prot. n. 19142 di protocollo, rilasciata il 14/01/2014 con il n. Permesso n. 2 di protocollo, agibilità del 06/05/2014 con il n. Prot. n. 8786 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 19 del 03-06-2015, l'immobile ricade in zona Zona produttiva di completamento "DB". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 21 Norme tecniche di Attuazione Le zone produttive di completamento sono destinate alla costruzione, alla ricostruzione, all'ampliamento ed alla conservazione degli impianti produttivi esistenti (industriali - artigianali - commerciali e simili). INDICI E PARAMETRI : Indice di densità fondiaria 3,00 mc/mq; Altezza massima 9,00 mt; Distanza minima dai confini 5,00 mt ; Distanza minima tra fabbricati 10,00 mt; Distanza minima dalle strade 10,00 mt.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MORROVALLE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 204

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

tettoia a MORROVALLE Via Michelangelo Buonarroti 204, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 83/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 83/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 917/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una tettoia esterna, costruita in aderenza alla facciata Ovest del fabbricato artigianale adibito a oleificio.

La stessa ha struttura portante in elavazione e di copertura in acciaio zincato e sovrastante manto di copertura in pannelli sandwich.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H media 4.42





m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 93 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 45 mq, rendita 7,67 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti 204, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord-Sud ed Ovest : Foglio 41 - p.lla 93 sub. 55 Est : Foglio 41 - p.lla 93 sub. 52

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una tettoia esterna, costruita in aderenza alla facciata Ovest del fabbricato artigianale adibito a oleificio.

La stessa ha struttura portante in elavazione e di copertura in acciaio zincato e sovrastante manto di copertura in pannelli sandwich.

L'Ape non viene rilasciata in quanto trattasi un immobile isolato con superficie totale inferiore a 50 mq.



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
Tettoia	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri -

Pagina 19 di 30





COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/12/2021
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Magazzino/Cantina
 Indirizzo: Via Alighieri snc
 Superfici principali e secondarie: 33
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 8.272,00 pari a 250,67 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 28/02/2022
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Negozio, Cantina e Tettoia
 Indirizzo: Via Carducci 17
 Superfici principali e secondarie: 167
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 35.000,00 pari a 209,58 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	8.272,00	35.000,00
Consistenza	45,00	33,00	167,00
Data [mesi]	0	38,00	36,00
Prezzo unitario	-	250,67	209,58
opere di manutenzione	5,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,26	21,37	90,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	209,58	209,58
opere di manutenzione		1.500,00	1.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		8.272,00	35.000,00
Data [mesi]		812,03	3.255,00
Prezzo unitario		2.514,97	-25.568,86



opere di manutenzione	0,00	-1.500,00
Prezzo corretto	11.599,00	11.186,14

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **11.392,57**

Divergenza: 3,56% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 253,17 = **11.392,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.392,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.392,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato. Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia

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):

tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri -

Pagina 21 di 30



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	tettoia	45,00	0,00	11.392,65	11.392,65
				11.392,65 €	11.392,65 €

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:**€. 11.392,65****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:**€. 11.392,65**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MORROVALLE Via Michelangelo Buonarroti 204, frazione Trodica, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 83/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 83/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 917/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi nello specifico di un locale con destinazione a CENTRALE TERMICA, costruita in aderenza alla parete sud del fabbricato artigianale adibito a oleificio, anche se non utilizzata con tale scopo.

La stessa ha struttura portante di elevazione in calcestruzzo armato, tamponatura in muratura ed intonacata esternamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H media 3.47 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 93 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti 204, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Est - Sud ed Ovest : Foglio 41 - p.lla 93 sub. 55 Nord : Foglio 41 - p.lla 93 sub. 52

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.335,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.335,93
Data della valutazione:	06/02/2025

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 17/09/1985 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. Rep n. 85656/14656 di repertorio, registrata il 24/09/1985 a Macerata ai nn. RG 7907 - RP 5735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi

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 13/01/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 45/2015 di repertorio, registrata il 26/01/2015 a Macerata ai nn. Rp 86 - RG 919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 80.000,00 €..

Importo capitale: 36.785,85 €.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 456 di repertorio, registrata il 08/05/2015 a Macerata ai nn. RP 686 - RG 4890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 16.000,00 €..

Importo capitale: 7.630,01 €.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 279 di repertorio, registrata il 01/03/2023 a Macerata ai nn. RP 2318 - RG 3060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/1985), con atto stipulato il 17/09/1985 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. Rep. 85656/14656 di repertorio, registrato il 24/09/1985 a Macerata ai nn. RG 7906 - RP 5734.

Il titolo è riferito solamente a Alla p.lla 123 del Foglio 41, che è stata unita al foglio 41 p.lla 93 con tipo Mappale n. 70942 del 07/05/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione della Nuda proprietà (dal 09/10/1987), con atto stipulato il 09/10/1987 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. Rep 93508 di repertorio, registrato il 16/10/1987 a Macerata ai nn. RP 7234 - RG 10556.

Il titolo è riferito solamente a P.lla 93 del foglio 41

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 09/10/1987), con atto stipulato il 09/10/1987 a firma di Notaio Cardarelli Antonio ai nn. REp 93508 di repertorio, registrato il 16/10/1987 a Macerata ai nn. RP 7234 - RG 10556.

Il titolo è riferito solamente a f. 41 - P.lla 93.

Atto di donazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio **N. Sanatoria n. 1142**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un magazzino ad uso deposito olive., presentata il 29/06/1987 con il n. Prot. 04047 di protocollo

Condono edilizio **N. Sanatoria n. 1117**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due cisterne ad uso oleificio, presentata il 22/12/1986 con il n. Prot. 8859 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. Scia n. 162/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria dei locali a servizio dell'oleificio per riparazione danni alluvione Marzo 2011, realizzazione secondo impianto frangitura olive., presentata il 08/06/2013 con il n. Prot. 11251 di protocollo, agibilità del 06/05/2014 con il n. Prot. n. 8786 di protocollo

Permesso di Costruire **N. Permesso n. 2 del 14/01/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento edificio artigianale - Realizzazione Tettoia e Centrale Termica, presentata il 11/10/2013 con il n. Prot. n. 19142 di protocollo, rilasciata il 14/01/2014 con il n. Permesso n. 2 di protocollo, agibilità del 06/05/2014 con il n. Prot. n. 8786 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 19 del 03-06-2015, l'immobile ricade in zona Zona produttiva di completamento "DB". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 21 Norme tecniche di Attuazione Le zone produttive di completamento sono destinate alla costruzione, alla ricostruzione, all'ampliamento ed alla conservazione degli impianti produttivi esistenti (industriali - artigianali - commerciali e simili). INDICI E PARAMETRI : Indice di densità fondiaria 3,00 mc/mq; Altezza massima 9,00 mt; Distanza minima dai confini 5,00 mt ; Distanza minima tra fabbricati 10,00 mt; Distanza minima dalle strade 10,00 mt.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MORROVALLE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 204, FRAZIONE
TRODICA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A



cantina a MORROVALLE Via Michelangelo Buonarroti 204, frazione Trodica, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 83/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 83/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 917/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi nello specifico di un locale con destinazione a CENTRALE TERMICA, costruita in aderenza alla parete sud del fabbricato artigianale adibito a oleificio, anche se non utilizzata con tale scopo.

La stessa ha struttura portante di elevazione in calcestruzzo armato, tamponatura in muratura ed intonacata esternamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H media 3.47





m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 93 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti 204, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Est - Sud ed Ovest : Foglio 41 - p.lla 93 sub. 55 Nord : Foglio 41 - p.lla 93 sub. 52

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi nello specifico di una CENTRALE TERMICA, costruita in aderenza alla parete sud del fabbricato artigianale adibito a oleificio.

La stessa ha struttura portante di elevazione in calcestruzzo armato, tamponatura in muratura ed intonacata esternamente.

L'ape non viene redatta in quanto trattasi di edificio nel quale non è previsto un sistema tecnico di riscaldamento/climatizzazione.



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
Centrale Termica	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri -

Pagina 27 di 30





COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/12/2021
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Magazzino/Cantina
 Indirizzo: Via Alighieri snc
 Superfici principali e secondarie: 33
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 8.272,00 pari a 250,67 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 28/02/2022
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Negozio, Cantina e Tettoia
 Indirizzo: Via Carducci 17
 Superfici principali e secondarie: 167
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 35.000,00 pari a 209,58 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	8.272,00	35.000,00
Consistenza	13,00	33,00	167,00
Data [mesi]	0	38,00	36,00
Prezzo unitario	-	250,67	209,58
Opere di manutenzione	5,00	5,00	6,00
Tinteggiatura	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,26	21,37	90,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	209,58	209,58
Opere di manutenzione		1.200,00	1.200,00
Tinteggiatura		1.500,00	1.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	8.272,00	35.000,00

Data [mesi]	812,03	3.255,00
Prezzo unitario	-4.191,62	-32.275,45
Opere di manutenzione	0,00	-1.200,00
Tinteggiatura	-1.500,00	-1.500,00
Prezzo corretto	3.392,42	3.279,55
Valore corpo (media dei prezzi corretti):		3.335,98
Divergenza:	3,33% <	5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 256,61 = **3.335,93**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.335,93**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.335,93**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato. Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia

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	cantina	13,00	0,00	3.335,93	3.335,93
				3.335,93 €	3.335,93 €

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:

€. 3.335,93

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:

€. 3.335,93

data 06/02/2025

il tecnico incaricato
Geom. Paola Passeri -