



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa DI GENNARO Filomena

CUSTODE:

Dott. BENIGNI Alessandro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Montironi

CF:MNTRRT58A28F482D

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Einaudi, 168

telefono: 0733773422

email: info@studiomontironi.eu

PEC: roberto.montironi1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2024

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

A capannone industriale a CORRIDONIA Viale Del Lavoro 9, della superficie commerciale di **807,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Trattasi di una porzione di immobile sul lato Ovest facente parte di un edificio di maggiori dimensioni composto da unità artigianali e residenziali, tale porzione è libera su tre lati con a disposizione una corte di manovra ed accesso autonomo su Viale Del Lavoro al civico n. 9. Tale unità si sviluppa su due piani, un piano terra con destinazione laboratorio con annessi nella parte nord di uffici amministrativi ed un piano interrato al quale si accede da una rampa di collegamento interna ad uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1° sottostrada, ha un'altezza interna di ml. 4,70 laboratorio- ml. 2,85 deposito. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.295,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei n. 8, piano: Terra, intestato :
, derivante da Variazione catastale del 20/01/2001 prat. 102879

Coerenze: Corte comune sub.28 lato nord ed ovest, corte sub. 27 ad Est, unità sub.35 e sub.39 lato sud

Indirizzo catastale non coerente. Effettivo Viale Del Lavoro n. 9

- foglio 26 particella 137 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 229 mq, rendita 425,77 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei n. 8, piano: Terra e primo sottostrada, intestato a
derivante da variazione del 19/01/2026 prat. MC0005542

Coerenze: Unità sub. 46 lato Est

Indirizzo catastale non coerente. Effettivo Viale Del Lavoro n. 9

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	807,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 442.053,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 442.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 3+3, stipulato il 01/07/2024, con scadenza il 01/07/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 1.300.

Contratto d'affitto stipulato in data 01/07/2024 fra ' con
e la

Tale contratto non risulta registrato ai competenti uffici. Il canone di locazione pattuito può ritenersi congruo per l'ubicazione dell'immobile.

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 16/10/2009 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 24758/7845 di repertorio, iscritta il 19/10/2009 a Macerata ai nn. 16036/3602, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SpA, contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 940.000.

Importo capitale: 470.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al CEU foglio 26 part. 137 sub. 29

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2015 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 43480/15365 di repertorio, iscritta il 13/05/2015 a Macerata ai nn. 5088/725, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SpA, contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al CEU foglio 26 part. 137 sub. 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2015 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 43481/15366 di repertorio, iscritta il 21/05/2015 a Macerata ai nn. 5378/766, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SpA, contro derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al CEU foglio 26 part. 137 sub. 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/08/2024 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 2536 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a Macerata ai nn. 13001/10182, a favore di
contro

derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato industriale sito a Corridonia Via Del Lavoro n. 9 censito al CEU foglio 26 particella 137 sub. 29 e 30.

A seguito di aggiornamento catastale per frazionamento del piano interrato il sub. 30 (oggetto di pignoramento) è stato soppresso e costituiti i sub. 46 e 47

*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
Millesimi condominiali:	non è stata
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non si	rinvenuta la
rilevano vincolo	costituzione di un
	condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la
quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 07/04/2022), con atto stipulato il 07/04/2022 a firma di Notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. Rep. 111311/17812 di repertorio, trascritto il 21/04/2022 a Macerata ai nn. 6116/4451.

Trattasi di cessione di quote societarie

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

società di fatto per la
quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 14/09/1979 fino al 29/12/1984), con atto stipulato il 14/09/1979 a firma di Notaio Marchesini Nicola ai nn. Rep.40907 di repertorio, registrato il 05/11/1979 a Macerata ai nn. 5907, trascritto il 12/11/1979 a Macerata ai nn. 10534/7910.

Trattasi di acquisto del lotto di terreno individuato al C.T del Comune di Corridonia al foglio 26 paticelle 115 e 137 per mq. 4555

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/1984 fino al 15/09/1993), con atto stipulato il 29/12/1984 a firma di Notaio Marchesini Nicola ai nn. Rep.51429 di repertorio, registrato il 07/01/1985 a Macerata ai nn. 110, trascritto il 16/01/1985 a Macerata ai nn. 554/432.
Trattasi della trasformazione della società da "di fatto" a

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 15/09/1993 fino al 19/12/1997), con atto stipulato il 15/09/1993 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. Rep. 82824 di repertorio, trascritto il 08/10/1993 a Macerata ai nn. 8777/6591.
Trattasi della trasformazione della società all'intestazione
C.

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 19/12/1997 fino al 15/05/2020), con atto stipulato il 19/12/1997 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. Rep. 120790/11152 di repertorio, registrato il 08/01/1998 a Macerata ai nn. 63.
Trattasi di Cessione di quote e modifica patti sociali

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 15/05/2020 fino al 07/04/2022), con atto stipulato il 15/05/2020 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. Rep. 48234/18588 di repertorio, registrato il 08/06/2020 a Macerata ai nn. 3859.
Trattasi di trasformazione della società da SNC ad SAS

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 476 Prat. 1369**, intestata a contitolare calzaturificio ', per lavori di Ampliamento opificio, presentata il 24/03/1990 con il n. 4240 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/09/1990 con il n. -- di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 4 Prat. 1369**, intestata a contitolare calzaturificio per lavori di Rinnovo concessione n. 476 per il completamento dei lavori e modifiche interne., presentata il 06/05/1994 con il n. 7239 di protocollo, rilasciata il 19/07/1994 con il n. -- di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 555 Prat. 1369**, intestata a per lavori di Completamento opere di cui alla concessione edilizia n. 4 e variante in sanatoria art.13 L_47/85, presentata il 14/11/1997 con il n. 20690 di protocollo, rilasciata il 15/04/1998 con il n. -- di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 816 Prat. 1369**, intestata a contitolare del calzaturificio " per lavori di Variante alla concessione n.ro 555 del 15/04/1998, presentata il 10/12/1999 con il n. 30287 di protocollo, rilasciata il 16/06/2000 con il n. -- di protocollo

RICHIESTA AGIBILITA' N. **Prat. 1369 AGIBILITA'**, intestata a in qualità

di contitolare ' per lavori di REALIZZAZIONE OPIFICIO INDUSTRIALE, presentata il 08/08/2009 con il n. 20446 di protocollo, rilasciata il 15/01/2026 con il n. -- di protocollo, agibilità del 08/08/2009 con il n. 20446 di protocollo.

Agibilità attestata con silenzio assenso in base all'ex art. 25 del DPR 380/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato al PTC presa d'atto D.G.P. 453/08, l'immobile ricade in zona Zona Produttiva "DB" di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed ampliamento degli edifici esistenti a carattere industriale, artigianale e secondario in genere, con i seguenti indici:

IF indice edificabilità fondiaria	mc/mq.	3,50
DC Distanze dai condini	ml.	6.00
DS Distanza dalla strada	ml.	8,50
Hmax Altezza massima	ml.	10,50

E' consentita la realizzazione di due alloggi di civile abitazione per ciascuna attività produttiva insediabile e per una superficie complessiva di mq. 250,00. Tali alloggi dovranno essere vincolati mediante atto notarile alle unità produttive di riferimento al fine di evitare la singola alienazione.

E' consentito l'insediamento di attività terziarie per un massimo del 25% della volumetria esistente nel rispetto degli standard di parcheggio previsti dalla normativa vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'aggiornamento catastale per divisione del deposito al piano interrato, il sub.30 presente nell'atto di pignoramento è stato soppresso e costituiti i sub. 46 e 47.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva il frazionamento del locale deposito al piano interrato. (normativa di riferimento: DPR 380/01 Testo unico edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA a sanatoria per il frazionamento del locale deposito al piano interrato: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

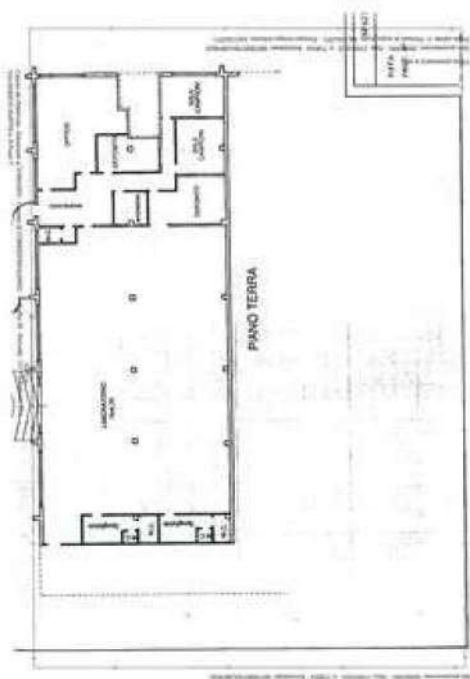


Planimetria interrato con evidenziata la parete di separazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Variazione per aggiornamento catastale del 19/01/2026 con soppressione del sub_30 e creazione dei nuovi sub_46 e 47



Scheda catastale PT - sub_29



Scheda catastale P.1S - sub_47

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

La titolarità attuale è conforme ai titoli di provenienza nel ventennio

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 del 22/01/2008)

L'immobile risulta **conforme**..

E' presente agli atti ma non rinvenuto sul posto la dichiarazione di conformità dell'impianto in base alla precedente normativa 46/90. Si consiglia comunque una verifica da parte di un professionista ai fini della verifica e emissione della dichiarazione di conformità in base all'attuale normativa.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 del 22/01/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

E' presente agli atti ma non rinvenuto sul posto la dichiarazione di conformità dell'impianto in base alla precedente normativa 46/90. Si consiglia comunque una verifica da parte di un professionista ai fini della verifica e emissione della dichiarazione di conformità in base all'attuale normativa.

BENI IN CORRIDONIA VIALE DEL LAVORO 9

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CORRIDONIA Viale Del Lavoro 9, della superficie commerciale di **807,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Trattasi di una porzione di immobile sul lato Ovest facente parte di un edificio di maggiori dimensioni composto da unità artigianali e residenziali, tale porzione è libera su tre lati con a disposizione una corte di manovra ed accesso autonomo su Viale Del Lavoro al civico n. 9. Tale unità si sviluppa su due piani, un piano terra con destinazione laboratorio con annessi nella parte nord di uffici amministrativi ed un piano interrato al quale si accede da una rampa di collegamento interna ad uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1° sottostrada, ha un'altezza interna di ml. 4,70 laboratorio- ml. 2,85 deposito. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.295,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei n. 8, piano: Terra, intestato a
, derivante da Variazione catastale del 20/01/2001 prat. 102879

Coerenze: Corte comune sub.28 lato nord ed ovest, corte sub. 27 ad Est, unità sub.35 e sub.39 lato sud

Indirizzo catastale non coerente. Effettivo Viale Del Lavoro n. 9

- foglio 26 particella 137 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 229 mq, rendita 425,77 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei n. 8, piano: Terra e primo sottostrada, intestato a
, derivante da variazione del 19/01/2026 prat. MC0005542

Coerenze: Unità sub. 46 lato Est

Indirizzo catastale non coerente. Effettivo Viale Del Lavoro n. 9

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Prospetto Nord-Est



Prospetto Nord



Prospetto Ovest



Vista laboratorio PT



Vista Laboratorio PT



Vista deposito Piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LOCALIZZAZIONE AMBIENTALE



LOCALIZZAZIONE PUNTUALE

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
ospedale
spazi verde



COLLEGAMENTI

superstrada distante Km. 1
autostrada distante 10 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile industriale libero su tre lati con una discreta corte esterna della superficie di circa mq. 500, che si sviluppa su due piani, il piano terra leggermente rialzato di circa 80 cm. dal piano di campagna ad uso laboratorio ed il piano interrato ad uso deposito. Strutturalmente è realizzato in cemento armato con paretina in c.a. perimetrale al piano interrato, pilastrature a maglia regolare in opera, solaio di piano in pannelli precompressi, il tamponamento perimetrale con una paretina sempre in c.a. in opera, tale struttura risulta depositata all'ex genio civile in data 28/02/1991 e collaudata con esito positivo il deposito avvenuto in data 03/05/1996.

Il piano terra è suddiviso in zona uffici amministrativi e zona laboratorio con annessi servizi igienico-sanitari. Il piano seminterrato con accesso da una rampa interna è unico locale deposito con annessi locali igienico sanitari.

La porzione ad uso uffici, posizionata di testa fronte strada con accesso autonomo dall'esterno e comunicante con il laboratorio, occupa una superficie lorda di mq. 218,00 circa suddiviso in ingresso con adiacente bagno, un ampio vano di mq.60.00 ad uso amministrativo, sala esposizione della superficie di mq. 39.00 circa, due locali per archivio, corridoio disimpegno. Le partizioni interne sono

in muratura intonacata e tinteggiata la pavimentazione è completamente in ceramica. sono presenti impianti elettrico e telefonico, idraulico con acqua calda e fredda, di riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia murale autonoma. Gli infissi esterni in alluminio apribili, infissi interni del tipo tamburato e laccato bianco. L'altezza utile del locale è pari a ml. 3,30.

Il laboratorio adiacente alla porzione amministrativa occupa una superficie lorda di mq. 467,00 circa compresi i locali igienico sanitari, mentre la superficie utile del solo laboratorio è di mq. 419.00 ed un'altezza utile di ml. 4,70. la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate il solaio realizzato con pannelli è a vista. E' presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento ad aria canalizzata con diffusori a soffitto alimentati da caldaia a gasolio. dotato di portone carrabile con piccola rampa di accesso, ben illuminato di luce naturale con ampi infissi in alluminio presenti nelle pareti perimetrali. All'interno sono presenti due locali spogliatoio per il personale dotati di locali WC. pavimentati e rivestiti in ceramica.

Il magazzino presente al piano interrato è collegato al laboratorio da una comoda rampa che permette il transito di piccoli mezzi per la movimentazione dei carichi, tale piano presenta una superficie lorda di mq.245,00 circa, comprensiva della rampa di accesso, mentre la superficie utile del deposito è di mq. 173 oltre ai locali di servizio ad uso WC e deposito che occupano una superficie di mq.32.00 l'altezza utile del locale è di ml. 2,85. La pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono a vista in cemento, il solaio costituito da pannelli in c.a.v. è a vista. E' presente l'impianto elettrico, i locali igienico sanitari presenti sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica. Riceve in parte luce naturale diretta da infissi sulla parete nord per la parte emergente dal piano terra.

In generale l'immobile si trova in buone condizioni sia a livello strutturale che impiantistico, si presta a molteplici utilizzazioni in virtù anche della zona ben attrezzata e dotata di collegamenti viari interconnessi con la vicina superstrada di collegamento alla costa ed all'interno della Regione.



Vista ufficio PT



Ingresso uffici PT



Vista ufficio PT



bagno uffici PT



Spogliatoio PT



Rampa accesso interrato

CLASSE ENERGETICA:

[183,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260202-043015-99822 registrata in data 02/02/2026

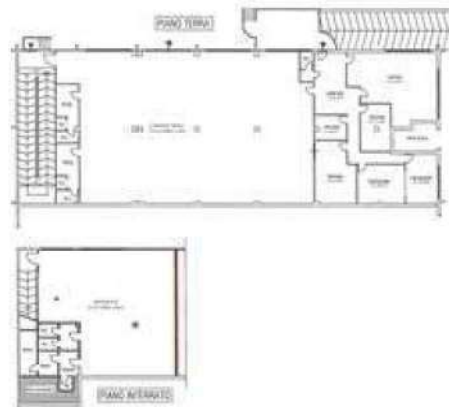
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio Piano Terra	467,00	x	100 %	=	467,00
Uffici a servizio esclusi dell'unità principale	218,00	x	100 %	=	218,00
Deposito interrato	245,00	x	50 %	=	122,50
Totale:	930,00				807,50



Individuazione dei lotti



Perimetro lotto 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Portale immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Via Enrico Mattei Corridonia

Superfici principali e secondarie: 850

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 550.000,00 pari a 647,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 467.500,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Portale Immobiliare.it

Descrizione: Capannone Industriale libero su tre lati della superficie di mq. 2.400 sviluppo al piano terra e primo completo di zona uffici

Indirizzo: Via Donatello Morrovalle (MC)

Superfici principali e secondarie: 2400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.560.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 1.326.000,00 pari a 552,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Portale immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: Contrada Fonte Lepre Corridonia

Superfici principali e secondarie: 365

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 767,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 238.000,00 pari a 652,05 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento applicato alla valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di cui si conoscono i prezzi di vendita. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa come area delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal pavimento. Gli immobili di confronto sono quelli sopra riportati e desunti da una ricerca di mercato mediante annunci immobiliari di immobili industriali in vendita nella zona e nello stesso segmento di mercato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	238.000,00	467.500,00	1.326.000,00
Consistenza	807,50	365,00	850,00	2.400,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	767,12	647,06	650,00
Stato di conservazione	6,00	6,00	5,00	6,00
Logistica servizi e collegamenti	6,00	6,00	6,00	5,00

Funzionalità altezza di piano laboratorio	6,00	7,00	6,00	6,00
---	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	198,33	389,58	1.105,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	550,00	550,00	550,00
Stato di conservazione		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Logistica servizi e collegamenti	1 %	2.380,00	4.675,00	13.260,00
Funzionalità altezza di piano laboratorio	2 %	4.760,00	9.350,00	26.520,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		238.000,00	467.500,00	1.326.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		243.375,00	-23.375,00	-875.875,00
Stato di conservazione		0,00	15.000,00	0,00
Logistica servizi e collegamenti		0,00	0,00	13.260,00
Funzionalità altezza di piano laboratorio		-4.760,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		476.615,00	459.125,00	463.385,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **466.375,00**

Divergenza: 3,67% < **5%**

Dal confronto delle varie caratteristiche dei tre immobili individuati nella zona emerge uno scostamento minimo dello 0,92% a dimostrazione della bontà della valutazione. Il prezzo rilevato dagli annunci è stato opportunamente scontato del 15% per la trattativa di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 807,50 x 577,55 = **466.371,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 466.371,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 466.371,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento applicato alla valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA). La ricerca di mercato è stata condotta ricercando annunci di vendita sui principali portali immobiliari per immobili nello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	807,50	0,00	466.371,62	466.371,62
				466.371,62 €	466.371,62 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessità di divisibilità in quanto la quota oggetto di esecuzione è totale.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 23.318,58
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 442.053,04

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 53,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 442.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a CORRIDONIA Viale Del Lavoro 9, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Trattasi di una porzione al piano interrato facente parte dell'immobile di maggiori dimensioni ad uso artigianale/industriale libero su tre lati ed in adiacenza ad altre unità. L'accesso avviene da una rampa esterna comune anche ai sub. 32 e 32, collegata all'area condominiale al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1° sottostrada, ha un'altezza interna di Altezza netta ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 146 mq, rendita 135,72 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei n. 8, piano: Primo sottostrada, intestato a , derivante da variazione del 19/01/2026 prat. MC0005542
Coerenze: Unità sub. 47 lato Ovest, Sub_31 autorimessa lato Est, porzioni comuni sub_26
Indirizzo catastale non coerente. Effettivo Viale Del Lavoro n. 9

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.329,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

All'atto del sopralluogo tale porzione risulta occupata dal Sig.

Lo stesso afferma che tale porzione è detenuta in uso gratuitamente per il deposito di materiale e macchine per calzature.

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 16/10/2009 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 24758/7845 di repertorio, iscritta il 19/10/2009 a Macerata ai nn. 16036/3602, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SpA, contro] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 940.000.

Importo capitale: 470.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al CEU foglio 26 part. 137 sub. 29

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2015 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 43480/15365 di repertorio, iscritta il 13/05/2015 a Macerata ai nn. 5088/725, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SpA, contro] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al CEU foglio 26 part. 137 sub. 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2015 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 43481/15366 di repertorio, iscritta il 21/05/2015 a Macerata ai nn. 5378/766, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SpA, contro] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al CEU foglio 26 part. 137 sub. 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/08/2024 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 2536 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a Macerata ai nn. 13001/10182, a favore d

derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato industriale sito a Corridonia Via Del Lavoro n. 9 censito al CEU foglio 26 particella 137 sub. 29 e 30.

A seguito di aggiornamento catastale per frazionamento del piano interrato il sub. 30 (oggetto di pignoramento) è stato soppresso e costituiti i sub. 46 e 47

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
Millesimi condominiali:	non è stata
sono inoltre presenti i seguenti vincoli c/o dotazioni condominiali: non si	rinvenuta la
rilevano vincolo	costituzione di un
	condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

con sede in Corridonia Via Del Lavoro 15 per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 07/04/2022), con atto stipulato il 07/04/2022 a firma di Notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. Rep. 111311/17812 di repertorio, trascritto il 21/04/2022 a Macerata ai nn. 6116/4451.

Trattasi di cessione di quote societarie

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

società di fatto per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 14/09/1979 fino al 29/12/1984), con atto stipulato il 14/09/1979 a firma di Notaio Marchesini Nicola ai nn. Rep.40907 di repertorio, registrato il 05/11/1979 a Macerata ai nn. 5907, trascritto il 12/11/1979 a Macerata ai nn. 10534/7910.

Trattasi di acquisto del lotto di terreno individuato al C.T del Comune di Corridonia al foglio 26 patricelle 115 e 137 per mq. 4555

con sede in Corridonia Via Enrico Mattei per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/1984 fino al 15/09/1993), con atto stipulato il 29/12/1984 a firma di Notaio Marchesini Nicola ai nn. Rep.51429 di repertorio, registrato il 07/01/1985 a Macerata ai nn. 110, trascritto il 16/01/1985 a Macerata ai nn. 554/432.

Trattasi della trasformazione della società da "di fatto" a

con sede in Corridonia Via Enrico Mattei per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 15/09/1993 fino al 19/12/1997), con atto stipulato il 15/09/1993 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. Rep. 82824 di repertorio, trascritto

il 08/10/1993 a Macerata ai nn. 8777/6591.

Trattasi della trasformazione della società all'intestazione
C.

per la quota di
1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 19/12/1997 fino al 15/05/2020), con atto stipulato
il 19/12/1997 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. Rep. 120790/11152 di repertorio, registrato il
08/01/1998 a Macerata ai nn. 63.

Trattasi di Cessione di quote e modifica patti sociali

de in Corridonia Via Del Lavoro 15 per
la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 15/05/2020 fino al 07/04/2022), con
atto stipulato il 15/05/2020 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. Rep. 48234/18588 di
repertorio, registrato il 08/06/2020 a Macerata ai nn. 3859.

Trattasi di trasformazione della società da SNC ad SAS

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 476 Prat. 1369**, intestata a contitolare
calzaturificio per lavori di Ampliamento opificio, presentata il 24/03/1990 con il n.
4240 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/09/1990 con il n. -- di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 4 Prat. 1369**, intestata a contitolare
calzaturificio, per lavori di Rinnovo concessione n. 476 per il completamento dei lavori
e modifiche interne., presentata il 06/05/1994 con il n. 7239 di protocollo, rilasciata il 19/07/1994 con
il n. -- di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 555 Prat. 1369**, intestata a per
lavori di Completamento opere di cui alla concessione edilizia n. 4 e variante in sanatoria art.13
L_47/85, presentata il 14/11/1997 con il n. 20690 di protocollo, rilasciata il 15/04/1998 con il n. -- di
protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **n.ro 816 Prat. 1369**, intestata a contitolare
del calzaturificio 'er lavori di Variante alla concessione n.ro 555 del 15/04/1998,
presentata il 10/12/1999 con il n. 30287 di protocollo, rilasciata il 16/06/2000 con il n. -- di
protocollo

RICHIESTA AGIBILITA' N. **Prat. 1369 AGIBILITA'**, intestata a l in qualità
di contitolare " ', per lavori di REALIZZAZIONE OPIFICIO INDUSTRIALE, presentata
il 08/08/2009 con il n. 20446 di protocollo, rilasciata il 15/01/2026 con il n. -- di protocollo, agibilità
del 08/08/2009 con il n. 20446 di protocollo.

Agibilità attestata con silenzio assenso in base all'ex art. 25 del DPR 380/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato al PTC presa d'atto
D.G.P. 453/08, l'immobile ricade in zona Zona Produttiva "DB" di completamento. Norme tecniche
di attuazione ed indici:

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed ampliamento degli edifici esistenti a carattere
industriale, artigianale e secondario in genere, con i seguenti indici:

IF indice edificabilità fondiaria	mc/mq.	3,50
DC Distanze dai condini	ml.	6.00
DS Distanza dalla strada	ml.	8,50
Hmax Altezza massima	ml.	10,50

E' consentita la realizzazione di due alloggi di civile abitazione per ciascuna attività produttiva insediabile e per una superficie complessiva di mq. 250,00. Tali alloggi dovranno essere vincolati mediante atto notarile alle unità produttive di riferimento al fine di evitare la singola alienazione.

E' consentito l'insediamento di attività terziarie per un massimo del 25% della volumetria esistente nel rispetto degli standard di parcheggio previsti dalla normativa vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'aggiornamento catastale per divisione del deposito al piano interrato, il sub.30 presente nell'atto di pignoramento è stato soppresso e costituiti i sub. 46 e 47.

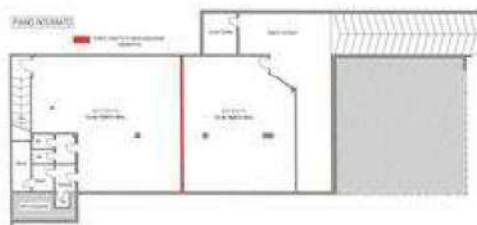
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tale porzione è derivata dal frazionamento dell'originale deposito annesso all'opificio (ex sub.30). I costi di regolarizzazione urbanistica sono stati dettagliati nel lotto 1 (normativa di riferimento: DPR 380/01 Testo unico edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica urbanistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Planimetria interrato con evidenziata la parete di separazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Variazione per aggiornamento catastale del 19/01/2026 con soppressione del sub_30 e creazione dei nuovi sub_46 e 47



Planimetria Sub_46

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La titolarità attuale è conforme ai titoli di provenienza nel ventennio

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il certificato di conformità impiantistica per tale porzione. Con molta probabilità l'impianto è enito a quello del lotto 1 (normativa di riferimento: DM 37/08 del 22/01/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verica da parte di un professionista ai fini dell'immissione della dichiarazione di conformità: €1.500,00

Si consiglia una verifica da parte di un professionista ai fini della verifica e emissione della dichiarazione di conformità in base all'attuale normativa.

BENI IN CORRIDONIA VIALE DEL LAVORO 9

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CORRIDONIA Viale Del Lavoro 9, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Trattasi di una porzione al piano interrato facente parte dell'immobile di maggiori dimensioni ad uso artigianale/industriale libero su tre lati ed in adiacenza ad altre unità. L'accesso avviene da una rampa esterna comune anche ai sub. 32 e 32, collegata all'area condominiale al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1° sottostrada, ha un'altezza interna di Altezza netta ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 146 mq, rendita 135,72 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei n. 8, piano: Primo sottostrada, intestato a _____ derivante da variazione del 19/01/2026 prat. MC0005542
Coerenze: Unità sub. 47 lato Ovest, Sub_31 autorimessa lato Est, porzioni comuni sub_26
Indirizzo catastale non coerente. Effettivo Viale Del Lavoro n. 9

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Prospetto Nord-Est



Rampa accesso



Disimpegno antistante accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche.). Il traffico nella

zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LOCALIZZAZIONE AMBIENTALE



LOCALIZZAZIONE PUNTUALE

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
ospedale
spazi verde



COLLEGAMENTI

superstrada distante Km. 1
autostrada distante 10 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un magazzino presente al piano interrato al quale si accede da una rampa esterna rettilinea comoda anche per il transito di automezzi e furgoncini per la movimentazione dei carichi, tale piano presenta una superficie lorda di mq.156,00 circa, mentre la superficie utile del deposito è di mq. 146,00 l'altezza utile del locale è di ml. 2,85. La pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono a vista in cemento, il solaio costituito da pannelli in c.a.v. è a vista. E' presente l'impianto elettrico. Riceve in parte luce naturale diretta dalla vetrina presente verso la rampa di accesso. In generale tale unità si presenta in buone condizioni, strutturalmente idonea ad attività di deposito merci di vario tipo.

Ai fini della prestazione energetica tale unità per la sua destinazione priva anche di impianto non è soggetta al rilascio del Certificato di Prestazione Energetica.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito interrato	156,00	x	100 %	=	156,00
Totale:	156,00				156,00



Individuazione dei lotti

Perimetro lotto 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di tale porzione è collegata alle considerazioni e ricerca di mercato fatte per il lotto -1-, nello specifico il prezzo al metro quadrato ricavato dai tre comparabili con il procedimento MCA e pari ad € 577,55/mq. che opportunamente ridotto del 50% in funzione della destinazione rispetto all'immobile principale determina il prezzo di applicazione al mq. lordo dell'unità e fissato in € 289,00/mq

Pertanto la valutazione di tale cespide sarà pari a mq. 156,00 x € 289/mq = € 45.084,00

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa come area delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal pavimento. Gli immobili di confronto sono quelli sopra riportati e desunti da una ricerca di mercato mediante annunci immobiliari di immobili industriali in vendita nella zona e nello stesso segmento di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	45.084,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.084,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.084,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione di tale porzione è collegata al criterio utilizzato per la determinazione del valore del lotto -1- Ossia il valore congruo al mq viene estrapolato dal confronto dei tre comparabili individuati simili per caratteristiche e destinazione, restituendo un valore per la destinazione principale di € 577,55/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	156,00	0,00	45.084,00	45.084,00
				45.084,00 €	45.084,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessità di divisibilità in quanto la quota oggetto di esecuzione è totale.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 2.254,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.329,80**

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**

Arrotondamento del valore finale: € 329,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 41.000,00

data 04/02/2026

il tecnico incaricato
Roberto Montironi