

**TRIBUNALE ORDINARIO
MACERATA**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

010/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNIONE BANCHE ITALIANE UBI Spa

ESECUTATO:

GIUDICE:

Dott. Enrico Andrea Polimeni

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

del 18/01/2026

TECNICO INCARICATO:

Luca Ottaviani



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 02/02/2018
	Reg. gen. n. 1347
	Reg. part. n. 1024

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	500/1000
Destinazione: LABORATORIO D1	Comune di MOGLIANO (MC) Via II Giugno ,10
Dati catastali: LOTTO 1	Foglio 11 Particella 157 Sub 2-3

LOTTO 1

VALORE MERCATO 1000/1000	€211.000,00 (Duecentoundicimila//00)
VALORE DI MERCATO 500/1000	€105.500,00 (Centocinquemilacinquecento//00)
BASE D'ASTA	€ 95.000,00 (Novantacinquemila//00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli, oneri : non sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: sussistono iscrizioni e trascrizioni
Stato di occupazione: occupato con contratto di affitto azienda scadenza 25/01/2027

NOTE DEL CTU

- 1) La ditta Catastale non corrisponde ai titoli ed ai diritti causa mancata voltura atto di convenzione matrimoniale tra () e (1/2) e (1/2), trascrizione correttamente effettuata.
Attività indispensabile per eventuale trasferimento proprietà, regolarizzabile con costi di circa €235 tempo 10GG.
- 2) Nella corte del Fabbricato autorizzato insistono due costruzioni di tipo leggero non autorizzate situazione regolarizzabile con smontaggio e/o demolizione manufatti (situazione ponderata nella valutazione)
- 3) Tetto del fabbricato in eternit contenente composti in fibre di amianto non riscontrata tracciabilità monitoraggio stato e/o piano di manutenzione. Necessità la sostituzione/manutenzione in quanto degradato nella matrice fisica e parzialmente funzionale.(situazione ponderata nella valutazione)



TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: *«L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Individuazione beni;
- 2) Situazione catastale.

QUESITO 2: *«L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento;
- 2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;
- 3) Continuità ex art. 2650 c.c.;
- 4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

QUESITO 3: *«L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Diritti reali e di godimento;
- 2) Limitazioni di natura condominiale;
- 3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 4) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia;
- 5) Formalità pregiudizievoli da cancellare;
- 6) Formalità che non potranno essere cancellate.



QUESITO 4: *«L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito¹»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Stato di occupazione rilevato in loco;
- 2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate.

QUESITO 5: *«L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e*

fotografici» Nella trattazione descrivere sommariamente i beni (ubicazione, caratteristiche, composizione, finiture, ecc.) ed allegare idonea documentazione fotografica

QUESITO 6: *«L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità;
- 2) Regolarizzazione edilizia: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai

sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.

380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 3) Attestato di prestazione energetica;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni).
- 5) Giudizi di Conformità

QUESITO 7: *«L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»* In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;

- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Trattazione da suddividere in:

- 1) Valore di mercato;
- 2) Valore base d'asta.



INDICE

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

1.2 DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

2.0 TITOLARITA' CORRISPONDENZE

2.1 TITOLARITA' ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

2.3 CONTINUITA' EX ART 2650C.C.

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART.567 C.P.C

3.0 FORMALITA' TRASCRIZIONI-ISCRIZIONI

3.1 DIRITTI REALI DI GODIMENTO

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

3.3 INFORMAZIONI , LIMITAZIONI, GRAVAMI

3.4 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

3.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

3.6 FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

4.0 STATO DI OCCUPAZIONE

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI C/O AGENZIA DELLE ENTRATE

4.3 VALUTAZIONE CANONE DI AFFITTO IMMOBILI

5.0 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6.0 REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA ACCERTAMENTI

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITA'

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

6.3 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

6.4 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

6.5 GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.0 STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI BENI

7.1 GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITA'

7.2 FORMAZIONE LOTTI

7.3 VALORE DI MERCATO

7.4 VALORE BASE D'ASTA.

8.0 CONCLUSIONI



LOTTO 1

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

1.1.1 Unità Immobiliare Opificio/Laboratorio artigianale sito nel Comune di Mogliano Via Il Giugno n.10, Piano T,1 della superficie commerciale di 724,00 mq (di cui coperte 724 mq) , con corte comune di mq 850 circa .Il tutto per la quota di 500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni.

1.1.2 Unità Immobiliare MAGAZZINO all'interno di edificio opificio/laboratorio artigianale sito nel Comune di Mogliano Via Il Giugno n.10, Piano S1 della superficie commerciale di 60,00 mq , con corte comune di mq 850 circa per la quota di 500/1000 di piena proprietà in comunione dei beni.

Le unità immobiliari sono parte di un edificio a destinazione speciale a carattere produttivo situato nella periferia nord del Comune di Mogliano C/da Moglianello in contesto sub-urbano rurale.

L'edificio si trova in prossimità della strada provinciale in un piccolo aggregato sub urbano tipico delle zone artigianali sorte negli anni 70/80 per soddisfare le esigenze produttive ed abitative della popolazione dedita a fiorenti attività artigianali,nel caso specifico lavorazione dei Vimini e correlati per arredamenti, che hanno fatto la storia ,ciascuno per la sua specificità,dei piccoli borghi interni del basso maceratese del circondario in oggetto (Corridonia,Petriolo,Loro Piceno,Mogliano).

1.2 DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

Estratto visura Catastale

1. Immobili siti nel Comune di MOGLIANO (Codice F268) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	157	2			D/1				Euro 2.882,30	CONTRADA MOGLIANELLO n. 15 Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2011 Pratica n. MC0117800 in atti dal 13/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57948.1/2011)	Notifica Annotazione
2		11	157	3			C/2	5	51m²	Totale: 60 m²	Euro 39,51	CONTRADA MOGLIANELLO n. 15 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. MC0202568 del 18/10/2011

Annotazione: di stadio, classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Totale: m² 51 Rendita: Euro 2.921,81

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

DESCRIZIONE CATASTALE:

- 1. FABBRICATO A DESTINAZIONE SPECIALE (OPIFICIO)** , censito nel vigente NCEU del Comune di Mogliano Contrada Moglianello n.15 al foglio n .11 particella 157 sub 2, -Categoria D1 Piano Terra e P1 Rendita €2882,30, ;
- 2. MAGAZZINO** , censito nel vigente NCEU del Comune di Mogliano Contrada Moglianello n.15 al foglio n .11 particella 157 sub 3, -Categoria C2 Piano S1 consistenza mq 51 , catastali mq 60 Rendita €39,51 ;
- 3. DIRITTI INDIVISI SU CORTE COMUNE (B.C.N.C.)** censito nel vigente NCEU del Comune di Mogliano Contrada Moglianello n.15 al foglio n .11 particella 157 sub 1.

SITUAZIONE CATASTALE:

Le planimetrie in atti sono conformi allo stato dei luoghi

La ditta Catastale non corrisponde ai titoli ed ai diritti causa mancata voltura atto di convenzione matrimoniale (Comunione dei beni) tra (1/2) e (1/2), trascrizione correttamente effettuata.

Attualmente i coniugi sono in regime patrimoniale di separazione dei beni istituito con atto del 6/11/2012 Rogante Notaio A.Cerreto Rep.32963/13107).

Allegato estratto per riassunto Atto di Matrimonio pag.44.

2.0 TITOLARITA' CORRISPONDENZE

2.1 TITOLARITA' ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

ATTUALE PROPRIETARIO: DAL 06/01/1978 Ad Oggi

per la quota di $\frac{1}{2}$
in forza di ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE con
nato a con atto stipulato il 06/01/1978 a firma di
notaio Claudio Calisti Alessandrini n.16363/3942 di repertorio, registrato il
06/01/1978 a Tolentino , trascritto il 07/01/1978 a Macerata ai nn.
Reg.Particolare.n.303 Reg.Generale n.267

Allegato Pag.16-22

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

PRECEDENTI PROPRIETARI: Dal 22/11/1974 al 06/01/1978

con atto stipulato il 22/11/1974 a
firma di notaio Claudio Calisti Alessandrini n.7412/1702 di repertorio,
registrato a Tolentino , trascritto a Macerata ai nn. Reg.Particolare.n.11627
Reg.Generale n. 9432 Anno 1974

Allegato Pag.23-26

2.3 CONTINUITA' EX ART 2650C.C.

Sussiste continuità trascrizioni



2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART.567 C.P.C

Sussiste corrispondenza documenti certificazione notarile prodotte (visure-trascrizioni)

3.0 FORMALITA' TRASCRIZIONI-ISCRIZIONI

3.1 DIRITTI REALI DI GODIMENTO

Piena proprietà

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

N.R.

3.3 INFORMAZIONI ,LIMITAZIONI,GRAVAMI

N.R.

3.4 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Non sussistono

3.5 FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2011 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 6323 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 95778/19864 del 27/04/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore Banca Popolare di Ancona per € 320.000,00 (garanzia mutuo di € 160.000,00) Immobili siti in MOGLIANO(MC)- SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
- ISCRIZIONE del 16/01/2014 - Registro Particolare 42 Registro Generale 508 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 52/2014 del 15/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a Favore di BCC di Recanati e Colmurano per € 100.000,00 (decreto ingiuntivo Tribunale Macerata per € 72.912,63) Annotazione n. 2027 del 21/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramenti e/o sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 8328 Registro Generale 11316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/2015 del 04/02/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO TRIBUNALE DI MACERATA RG 17/2015 (1/2) Annotazione n. 2028 del 21/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 02/02/2018 - Registro Particolare 1024 Registro Generale 1347 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15/2018 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.6 FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

NN



4.0 STATO DI OCCUPAZIONE

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato:

Ditta Individuale

Sede via II Giugno Mogliano in forza di Contratto di Affitto Azienda.

Recesso anticipato in caso di vendita giudiziarie procedura RG 10/2018

Azienda Dichiarato Fallimento Tribunale di Macerata Rg 17/2025
con sentenza del 20/2/2015

(Allegati pag.33-43)

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI C/O AGENZIA DELLE ENTRATE

Contratto di Affitto Azienda del 26/1/2015 Prima scadenza 25/1/2024-Proroga
Triennale del 25/1/2024 dal 26/1/2024 al 25/1/2027

Canone mensile Affitto Azienda €230 di per i soli Immobili € 180

(Allegati pag.37)

4.3 VALUTAZIONE CANONE CONTRATTO DI AFFITTO

In merito al contratto di affitto aziendale in corso ove per i soli immobili si è stabilito in data 26/01/2015 , la somma di €180, considerati i valori riportati nelle serie storiche dell'Agenzia delle Entrate relativamente a contratti stipulati sul libero mercato nello stesso periodo (2 Sem-2014) si evince che per l'immobile produttivo oggetto di perizia , della consistenza di mq 724 , il **canone mensile minimo ritenuto congruo era pari a:**

724mq x 1,12€/mq = arr.€ 800,00 (Ottocento//00)

Considerato vile un canone inferiore ad 1/3 di tale importo pari a:

800€/3=267€>180€(Canone pattuito)

Il canone applicato è da considera vile.

(Allegati pag.37)

5.0 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le unità immobiliari sono parte di un edificio a destinazione speciale a carattere produttivo situato nella periferia nord del Comune di Mogliano C/da Moglianello in contesto sub-urbano rurale.

L'edificio si trova in prossimità della strada provinciale in un piccolo aggregato sub urbano tipico delle zone artigianali sorte negli anni 70/80 per soddisfare le esigenze produttive ed abitative della popolazione dedita a fiorenti attività artigianali, nel caso specifico lavorazione dei vimini e correlati per arredamenti, che hanno fatto la storia ,ciascuno per la sua specificità, dei piccoli borghi interni del basso maceratese del circondario in oggetto (Corridonia, Petriolo, Loro Piceno, Mogliano).

L'ubicazione è periferica con assenza di tutti i servizi pubblici essenziali e di collegamento . Il contesto è gradevole con spiccate caratteristiche rurali , gode di



buona panoramicità ed ventilazione.

L'edificio di forma rettangolare, (20x30) si sviluppa essenzialmente al piano terra diverse compartimentazioni interne è presente un area soppalcata .

L'edificio ha caratteristiche prettamente produttive realizzato nella conformazione principale attuale nel 1974 e successivamente ampliato sul retro e sul lato est con delle ali aggiuntive addossate al corpo principale. Sono presenti vani uso ufficio,spogliatoio ed un area soppalcata adibita a magazzino.

1.Oggetto descrizione generale Immobile

1.0.0 Oggetto

L'edificio autonomo con corte ad uso opificio artigianale avente una superficie in pianta di circa 600 mq ed una altezza media di m 5,35sul corpo principale e da m 4 a 4.45 sugli ampliamenti addossati lato est e nord . per un volume di circa 4000 mc.

1.1.1 Ubicazione ed accessibilità ,identificazione,contesto, confini

L'edificio è in posizione isolata all'interno di un nucleo sub urbano a destinazione mista artigianale,residenziale, agricola in località detta Moglianello situata a circa 3 km nord del nucleo storico del borgo ed a una distanza di circa 250m dalla strda provinciale.

Non sono presenti in zona i servizi essenziali i collegamenti con i principali mezzi pubblici.

L'immobile ha una corte di circa 850 mq , stabilizzata a ghiaia con presenza piante di alto fusto, è parzialmente recintata (lati est-ovest) confina con la strada comunale a est con terzi a nord con terreno agricolo di cui è comproprietario anche l'esecutato.

I parcheggi privati ricavati all'interno della corte con ampi non sono presenti parcheggi pubblici.

Il Contesto è gradevole ed armonizzato con caratteristiche rurali.

L'edificio realizzato nella sua conformazione attuale è stato costruito nel 1974 e successivamente ampliato su dlati ed all'interno con realizzazione di un area soppalcata lavori eseguiti con adeguamenti strutturali e funzionali in continuità con i materiali originari

2.Descrizione organismo edilizio edificio

2.1.0 Caratteri generali e tipologici

L'edificio è una costruzione dell'edilizia produttiva degli anni 1974 realizzato con materiali economici al piano terra si sviluppano tutte le attività produttive.

L'interno è sostanzialmente ripartito in tre aree di vaste dimensioni con divisori leggeri.

2.2.0 Strutture portanti

2.2.1 Strutture portanti fondazioni: le strutture di fondazione sono del tipo diretto e continuo superficiali con particolari in pali di limitata profondità il tutto collegato alla base.

2.2.2 Strutture portanti elevazione: le strutture di elevazione sono in ferro con travi in acciaio a doppio T.

2.2.3 Strutture portanti partizioni orizzontali:sono in c.a..

2.2.4 Strutture portanti contenimento: sono in muratura con blocchi di cls prefabbricati ed intonacate spessori 30cm.

2.2.5 Strutture portanti copertura: la struttura di copertura è di tipo inclinato a



falde con struttura in arcarecci e travi in ferro con copertura in lastre di fibrocemento.

2.2.6 Strutture portanti scale: Ferro.

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in muratura di blocchi cls intonacati.

Chiusure verticali perimetriche trasparenti di contenimento ed isolamento serramenti ed infissi in ferro con vetro singolo.

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: A terra con vespaio non areato.

3.1.3 Chiusure superiore: Tetto a falde con lastre fibrocemento.

3.1.4 Partizioni interne: Realizzate in muratura leggera.

4.0.0 Finiture e dotazioni

4.1.0 Finiture esterne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

4.2.0 Finiture interne: L'immobile presenta caratteristiche industriali con pavimento in cls e parzialmente in piastrelle per i locali uffici, spogliatoi con caratteristiche e finiture scadenti ed usurate.

5.0.0 Dotazioni comuni : non ricorre .

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: idrico, elettrico, telefonico, citofonico,.

6.0.0 Valutazione prestazione energetica edificio: l'edificio di bassa classe energetica. G

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e l'unità immobiliare a controllo visivo non presenta lesioni, dissesti statici, vulnerabilità.

8.0.0 Giudizio stato conservativo livello manutentivo complessivo dell'edificio/unità immobiliare: L'immobile nel suo complesso versa in ordinario stato di conservazione necessità di manutenzione straordinaria in relazione all'uso ed all'età, in particolare per la copertura in fibrocemento.

6.0 REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA ACCERTAMENTI

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITA'

PRATICHE EDILIZIE:

Elenco Pratiche Edilizie

Comune di MOGLIANO edificio costruito sul fg 11 part.1578

Immobile prima costruzione anno 1974 con i seguenti atti autorizzativi

- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N.216 Prat.N.1083/74 del 12/12/1974
- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N. 28/A Prat.N.2487/77 del 29/07/1977
- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N. Prat.N.4119/87 del 26/10/1987
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Prat.N.216/74-Prot.4562/86 Pos.533/C del 30/10/1993



- Dichiarazione di Agibilità non presente : immobili ,conforme agli standard e parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G e completo dei titoli abilitativi

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade in Zona agricola di interesse paesistico E1 e in parte zona produttiva mista a residenza D2 (sottozona D2.1) di cui rispettivamente agli articoli 31 e 19 delle N.T.A. P.R.G. vigente

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

N.N.

6.3 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

CLASSE ENERGETICA:



[256,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. **20260117-043025-97415**
registrata in data 17/01/2026

6.4 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Non ricorre

6.5 GIUDIZI DI CONFORMITA'

6.5.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NORME TECNICHE COSTRUZIONI e smi)

L'immobile risulta **NON CONFORME-MA ADEGUABILE**

Tetto del fabbricato in eternit contenente composti in fibre di amianto non riscontrata tracciabilità monitoraggio stato e/o piano di sostituzione.

Necessità la sostituzione/manutenzione in quanto degradato nella matrice fisica e parzialmente funzionale.

Attività coperta da incentivi statali fino al 65% dell'intervento di messa in sicurezza/sostituzione e fino al 100% con premialità per interventi integrativi.

Nella presente perizia tale situazione è stata ponderata, sulla base dell'intervento minimo da eseguire, con un deprezzamento pari al 5% (Valore) in € 11105,00

6.5.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 smi):

L'immobile risulta **NON CONFORME-MA ADEGUABILE**

Presenza di due manufatti chiusi su quattro lati di tipo prefabbricati monopiano in lamiera strutturalmente indipendenti ad uso magazzino collocati uno a ridosso dell'immobile principale e l'altro al limite di proprietà lato nord sconfinante su particella adiacente di cui l'esecutato ha quota di diritti di proprietà.

REGOLARIZZAZIONE : DEMOLIZIONE



6.5.3 CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO 13/04/1939 N.652 e DPR 23/03/1998 N.138 e smi) CONFORME

6.5.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **NON CONFORME-MA ADEGUABILE**

La ditta Catastale non corrisponde ai titoli ed ai diritti causa mancata voltura atto di convenzione matrimoniale tra (1/2) e (1/2), trascrizione correttamente effettuata.

Attività indispensabile per eventuale trasferimento proprietà, regolarizzabile con costi di circa €235 tempo 10GG.

6.5.5 CONFORMITÀ TITOLARITÀ/CORRISPONDENZA ATTI:

L'immobile risulta CONFORME.

6.5.6 CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

(normativa di riferimento: NORMATIVA DI SETTORE in particolare DM 37/08 e smi) L'immobile risulta CONFORME con riserva.

Non sono stati controllati i requisiti in merito all'attività produttiva svolta.

6.5.7 ALTRE CONFORMITÀ:

L'immobile risulta CONFORME con riserva.

Non sono stati controllati i requisiti in merito all'attività produttiva svolta.



7.0 STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI BENI

7.1 GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (articolo 720) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

I beni oggetto di espropriazione NON sono comodamente divisibili comportando problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione, l'utilizzo, la complementarietà e gli standard caratteristici di legge.

7.2 FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche sin qui illustrate degli immobili oggetto di perizia considerazione della tipologia delle Unità immobiliari, della destinazione d'uso, dell'ubicazione, del contesto ove sono inseriti, dei vincoli di destinazione Urbanistica esistenti nonché per la complementarietà funzionale (spazi abitativi ed accessori) e l'accesso ai beni dalla pubblica via; Si ritiene opportuno, al fine della massima valorizzazione degli immobili, di mettere in vendita i beni pignorati siti in **Comune di Mogliano Foglio 11 particella 157:**

LOTTO 1 Sub 2-3 in un unico lotto.

7.3 VALORE DI MERCATO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

RIEPILOGO CONSISTENZE							
RIFERIMENTO COM. MOGLIANO FOGLIO 11 PART.157	DESCRIZIONE PIANO PORZIONE PIANO	MQ Lordi	MQ Catastali	Parametro %	MQ RAGGUAGLIATI (Parziale)	MQ COMMERCIALE (Parziale)	NOTE
SUB2	LABORATORIO	620,00		1,000	620,00	620,00	
SUB2	SOPPALCO	104,00		1,000	104,00	104,00	
SUB1	CORTE	850,00		0,100	85,00	85,00	
SUB3	MAGAZZINO	51,00	60,00	0,500	30,00	30,00	
	TOTALI				839,00	839,00	
	TOTALE CONSISTENZA COMMERCIALE					839,00	



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato,

da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) -Siti Web specializzati qual Immobiliare .it –Subito.it-casa.it

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (AGENZIA ENTRATE - QUOTAZIONE OMI)

Valore minimo: 295,00 Valore massimo:.. 440,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Tipologia Abitazioni - Stato Conservativo Normale Codice di zona: R1

Dopo valutazione interviste e ponderazione si sceglie di considerare il Valore piu' probabile all'Attualità pari a € 265,00/mq (Produttivo)

Parametro unitario preso a tariffa **265,00€/mq per Fabbricati uso produttivo**



7.3.1 VALORE MERCATO LOTTO 1

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI				
Descrizione	Consistenza MQ Commerciali	Tariffa €/MQ	Importo €	NOTE
LABORATORIO	620,00	265,00	164300,00	
SOPPALCO	104,00	265,00	27560,00	
CORTE	85,00	265,00	22525,00	
MAGAZZINO	30,00	265,00	7950,00	
Valore Totale Lordo			222335,00	
Spese Regolarizzazione Catastale			235,00	
Valore Totale Netto			222100,00	
Riduzione per contributo messa in sicurezza/rimozione copertura tetto in amianto		5,0%	11105,00	Vigenti Contributi pubblici fino al 65%
Valore Totale Netto			210995,00	
Arrotondamenti +/-			5,00	
Valore Quote per	1000/1000		211000,00	
Valore Quote eseguite	500/1000		105500,00	

7.4 VALORE BASE D'ASTA**7.4.1 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 1**

VALORE A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA		
Descrizione	Importo €	NOTE
Valore di Mercato immobile quota eseguita 500/1000	105545,00	
Riduzione del valore di mercato per vendita giudiziaria	10,0%	10554,50
		94990,50
Arrotondamenti +/-	9,50	
Valore di vendita Giudiziaria quote eseguite 500/1000	95000,00	



8.0 CONCLUSIONI

Formazione descrizione dei Lotti . Proprietà ****;

LOTTO UNO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI A 500/1000 ad immobili in Comune di **MOGLIANO (MC)**, 62010, C.da Moglianello 15 / via Il giugno 10 su

FABBRICATO ARTIGIANALE CON ANNESSO MAGAZZINO e corte comune così distinti al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 11, particella 157, sub 2**, categoria D/1, rendita € 2.882,30, piani T-1;
- **Foglio 11, particella 157, sub 3**, categoria C/2, classe 5, consistenza 51 mq, rendita € 39,51, PS1;
- **Foglio 11, particella 157, sub 1, BCNC area comune ai sub 2 e 3.**

**sono da porre in vendita all'incanto al prezzo base di
€ 95000,00 (Novantacinquemila//00)**

Confidando di aver adempiuto all'incarico affidatomi con coscienza ,conoscenza e professionalità , resto a disposizione per ogni necessità e occorrenza o quant'altro ritenuto necessario ai fini di giustizia e di merito.

data 18/01/2026

il tecnico incaricato

Luca Ottaviani

