# TRIBUNALE DI MACERATA
## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## Causa Proc. n. R.G.E. 1/2025

**Creditore procedente:** FIRE S.p.a. procuratrice di CALEEN SPV S.r.l.

**Debitore esecutato:** [redacted]

# *RELAZIONE*

All'Ill.ma Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Il sottoscritto Ing. Carestia Emanuele (CRSMNL77B17E690S), nato a LORETO il 17.02.1977, residente a Recanati in Frazione Sambucheto n. 34/A, con studio professionale in Recanati Frazione Sambucheto n. 34/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con il n. B76, ad evasione dell'incarico di Consulente per la stima del compendio pignorato, conferitogli dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Macerata Dott.ssa Filomena Di Gennaro, per udienza del 06/08/2026, prestava il giuramento e fissava l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa relativamente all'immobili siti in Tolentino Via Annibale Parisani n. 13 e 15, il giorno 24 febbraio 2026 alle ore 11:30

## *Svolgimento delle operazioni peritali abitazione:*

Il giorno 24/02/2026 alle ore 11:30, avvenivano i sopralluoghi a Tolentino come sopra indicato presso i luoghi di causa per la valutazione degli immobili.
Inoltre ho provveduto a realizzare una documentazione fotografica, necessaria per immortalare lo stato dei luoghi e manutenzione.
Al sopralluogo hanno partecipato, oltre al sottoscritto CTU, la comproprietaria [redacted]

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

Visto ciò ed in risposta al quesito posto, si descrive quanto di seguito:

# QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

**Trascrizione atto di pignoramento Immobiliare**

**Registro generale n. 264 del 10/01/2025**

**Registro Particolare 219**

**Repertorio 3648 del 10/12/2024**

**Quota colpita proprietà 1/1**

**Immobile Lotto 1, Comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 13**

**Dati catastali Foglio 53 particelle 300 sub 8**

**Valore di mercato € 37.400,00**

**Base d'asta € 36.267,00**

**Immobile Lotto 2, Comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 15**

**Dati catastali Foglio 16 particelle 53 particelle 300 sub 7**

**Valore di mercato 113.400,00 €**

**Base d'asta € 113.820,00**

**SINTESI ACCERTAMENTI**

| |
|---|
| **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta**: corrisponde |
| **Comproprietari non esecutati**: non sussistono comproprietari non esecutati |
| **Documentazione *ex* art. 567 c.p.c.**: conforme |
| **Continuità delle trascrizioni *ex* art. 2650 c.c.**: sussiste |
| **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità** |
| **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita** |
| **Stato di occupazione: occupati** |

# TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

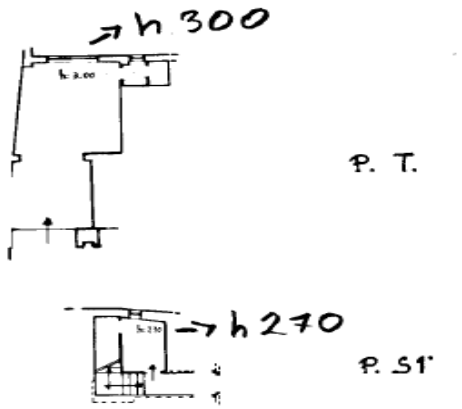
**QUESITO 1**: *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)*

## Immobile Lotto 1 Via Annibale Parisani n. 13

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 13 (catastalmente è individuato in Via Laura Zampeschi, 55). Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione nel 1985, al piano terra si trovano dei negozi e garage, al piano seminterrato si trovano dei magazzini, mentre ai piani superiori si trovano delle abitazioni, Il negozio in oggetto si trova in buono stato di conservazione.
E' composto da due locali, un locale principale per la vendita al pubblico, mentre nella parte posteriore si trova un locale per la preparazione e lo stoccaggio dei beni alimentari e un piccolo bagno con antibagno, il locale ha una superficie interna di circa 32 mq. Non ho potuto risalire al passaggio del locale posto al piano seminterrato come da piantina allegata in quanto sono state fatte delle modifiche interne al piano p.s.1.
Il fabbricato si trova all'interno del centro storico del comune di Tolentino, situata in una zona centrale a breve distanza da Piazza della Libertà








Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df



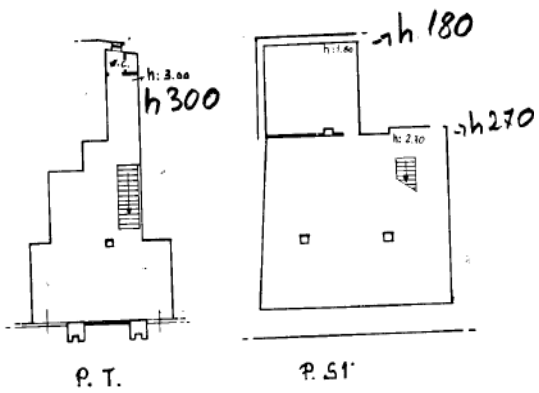


**Immobile Lotto 2 Via Annibale Parisani n. 15**

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 15, (catastalmente è individuato in Via Laura Zampeschi, 55). Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione nel 1985, al piano terra si trovano dei negozi e garage, al piano seminterrato si trovano dei magazzini, mentre ai piani superiori si trovano delle abitazioni, Il negozio in oggetto si trova in buono stato di conservazione, è composto da più locali, un locale principale per la vendita al pubblico situato al piano terra, con annesso bagno e antibagno, al piano interrato si trova un magazzino e due ripostigli utilizzati come locale di deposito. Il negozio posto al piano terra ha una superficie interna di circa 58 mq, mentre i magazzini e locali di deposito posti al piano sottostrada hanno una superficie di circa mq 114.

Il fabbricato si trova all'interno del centro storico del comune di Tolentino, situata in una zona centrale a breve distanza da Piazza della Libertà




Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df










**QUESITO 2**: *Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

## Immobile Lotto 1 Via Annibale Parisani n. 13

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 13 (catastalmente è individuato in Via Laura Zampeschi, 55) è distinto in catasto al foglio 53 part. 300 sub 8, accatastato come negozio cat. C/1 classe 6 consistenza 32 mq, piano terra e interrato. L'ingresso è situato sul lato sud est del fabbricato confinate con la strada comunale Via Annibali Parisani, è confinate sul lato nord est e sud ovest con altri locali commerciali, sul lato nord ovest è confinate con una corte.

Titolarità

[redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted], quota di 1/2 ciascuno della proprietà

[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], quota di 1/2 ciascuno della proprietà

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali;

foglio 53 mapp. 300 sub. 8 Via Laura Zampeschi n. 55 (la via reale è Via Annibale Parisani n. 13) piano S1-T cat. C/1 (negozio) cl. 6 mq 32 sup. catastale tot. 44 r.c. euro 568,52

Provenienza

Atto di compravendita a rogito del dr. Carlo Conti notaio in Treia del 13/09/1985 rep.n. 14027/2843, trascritto in data 3 ottobre 1985 ai n. 8184/5906. Con stesso atto è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della corte al foglio 53 mapp. 300 sub. 4 e a favore delle porzioni in contratto al foglio 53 mapp. 300 sub. 8

## Immobile lotto 2 Via Annibale Parisani n. 15

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 15, (catastalmente è individuato in Via Laura Zampeschi, 55) è distinto in catasto al foglio 53 part. 300 sub 7, accatastato come negozio cat. C/1 classe 3 consistenza 85 mq, piano terra e seminterrato.

Titolarità

[redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] quota di

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

1/2 ciascuno della proprietà

[redacted]nato a [redacted] c.f. [redacted], quota di 1/2 ciascuno della proprietà

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali;

foglio 53 mapp. 300 sub. 7 Via Laura Zampeschi n. 55 (la via reale è Via Annibale Parisani n. 15) piano S1-T cat. C/1 (negozio) cl. 3 mq 85 sup. catastale tot. mq 174 r.c. euro 952,60

Provenienza

Atto di compravendita a rogito del dr. Carlo Conti notaio in Treia del 13/09/1985 rep. n. 14027/2843, trascritto in data 3 ottobre 1985 ai n. 8184/5906. Con stesso atto è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della corte al foglio 53 mapp. 300 sub. 4 e a favore delle porzioni in contratto al foglio 53 mapp. 300 sub. 7

**QUESITO 3**: *Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*

## Immobile Via Annibale Parisani n. 13

Non ci sono difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, si segnalano delle modifiche interne eseguite in assenza di pratiche edilizie in comune rispetto alla planimetrie catastale in atti, è stato demolito un muro interno per collegare il retro del negozio con un'altra proprietà confinate, inoltre non è stato possibile accedere al piano seminterrato in quanto ci sono state delle modifiche negli anni.

## Immobile Via Annibale Parisani n. 15

Non ci sono difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, si segnalano delle variazioni rispetto ai progetti depositati in comune alle planimetrie catastali in atti, sono stati realizzati dei muri in cartongesso al piano interrato e sotto la scala che collega il P.T. con quello al piano PS1

**QUESITO 4**: *Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

I beni in capo ai debitori esecutati sono conformi ai passaggi di proprietà, eseguiti con Atto di compravendita a rogito del dr. Carlo Conti notaio in Treia del 13/09/1985 rep.n. 14027/2843, trascritto in data 3 ottobre 1985 ai n. 8184/5906. Con stesso atto è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della corte al foglio 53 mapp. 300 sub. 4 e a favore delle porzioni in contratto al foglio 53 mapp. 300 sub. 7 e 8

**QUESITO 5**

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

STORIA VENTENNALE:

Dal ventennio a tutto il 10 gennaio 2025 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Macerata) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà di sig.ri sopra indicati
Gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
- pignoramento del 10 dicembre 2024 rep. 3648 Ufficiale Giudiziario di Macerata, trascritto in data 10 gennaio 2025 al n. 264/219, a favore di Caleen SPV S.r.1. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05443230262, credito di euro 166.421,41 oltre interessi e spese, a carico di [redacted] nata [redacted] cf [redacted] nato [redacted] c.f [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Tolentino (MC) Via Parisani: CF foglio 53 mapp. 300 sub. 7 cat. C/1 e mapp. 300 sub. 8 cat. C/1.
Ipoteca volontaria iscritta in data 18 ottobre 2005 al n. 15891/3944, in forza di atto di concessione garanzia di mutuo fondiario del 12 ottobre 2005 rep. 29239/6442 Not. Gentilucci Michele di Morrovalle, a favore di Banca Popolare di Spoleto Società per azioni con sede in Spoleto c.f. 01959720549, domicilio ipotecario eletto: Spoleto Uffici della Direzione Generale, per la complessiva somma di curo 640.000,00 di cui capitale euro 320.000,00 durata anni 15, a carico di [redacted] nata a [redacted] f [redacted] nato a [redacted] c.f [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Tolentino (MC) Via Parisani: CF foglio 53 mapp. 300 sub. 7 cat. C/1 e mapp. 300 sub. 8 cat. C/1;
- annotazione n. 13329/2316 del 25 ottobre 2013 (rettifica).

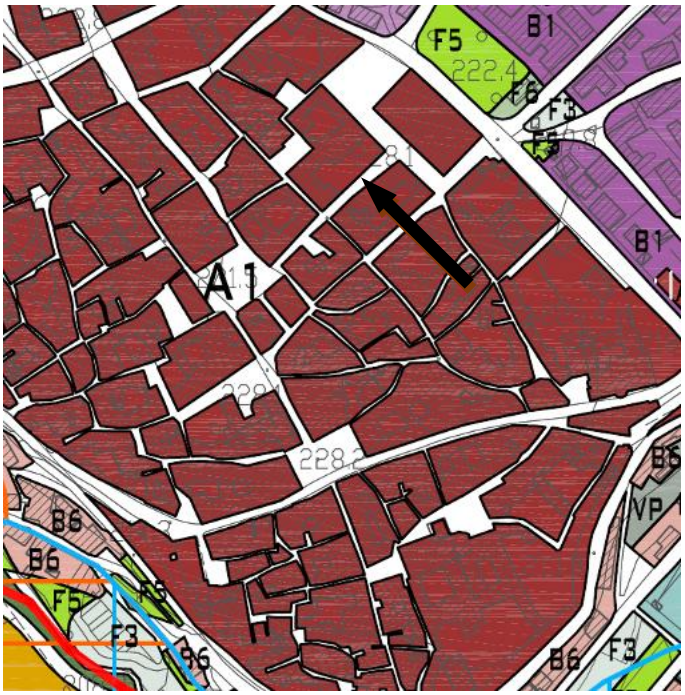
**QUESITO 6**: *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);*

## Immobile Via Annibale Parisani n. 13

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

il negozio non è conforme al progetto presentato con Concessione edilizia n. 6519/85 del 24/04/1985, la difformità interna riguarda la rimozione di un muro tra il retro negozio e un locale adiacente di altra proprietà, utilizzato dall'affittuario del negozio.
Il locale può essere sanato ripristinando il muro divisorio tra i due locali, la spesa indicativa è di € 2.500,00 circa

Il fabbricato si trova inserita nel PRG in zona Centro Storico A1 normato dall'art. 14 delle NTA



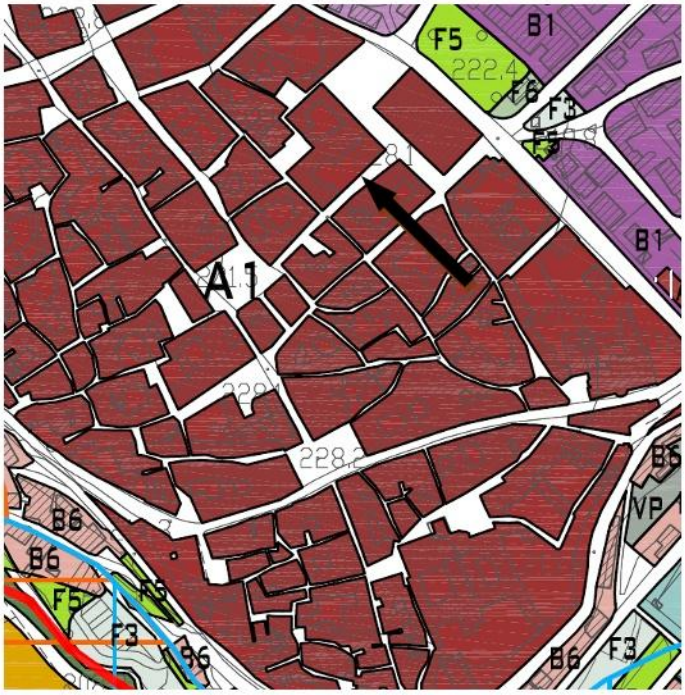

**Regolarità edilizia:**
Concessione edilizia n 98/C del 13/08/1982
Variante Concessione edilizia n 98/C del 07/05/1984
Variante Concessione edilizia n 98/C del 24/04/1984
Agibilità n. 5092 del 08/06/1985

**Immobile Via Annibale Parisani n. 15**

il negozio non è conforme al progetto presentato con Concessione edilizia n. 6519/85 del 24/04/1985, la difformità interna riguarda la realizzazione di un muro divisorio in cartongesso sotto il sottoscala che collega il piano terra con il piano interrato.
Il locale può essere sanato con una spesa indicativa di € 3.500,00 circa

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

Il fabbricato si trova inserita nel PRG in zona Centro Storico A1 normato dall'art. 14 delle NTA




**Regolarità edilizia:**
Concessione edilizia n 98/C del 13/08/1982
Variante Concessione edilizia n 98/C del 07/05/1984
Variante Concessione edilizia n 98/C del 24/04/1984
Agibilità n. 5092 del 08/06/1985

**QUESITO 7:** *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*

L'immobile in Via Annibale Parisani, 13, distinto in catasto al foglio 53 mapp. 300 sub. 8 è occupato da un affittuario con contratto di locazione

L'immobile in Via Annibale Parisani, 15, distinto in catasto al foglio 53 mapp. 300 sub. 7 è occupato dalla [redacted] proprietaria, con la quale svolge la sua attività

**QUESITO 8 :** *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*

Entrambi i comproprietari hanno la proprietà per l'intera quota dei due locali siti a Tolentino Via Annibale Parisani, 13 e 15

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

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

[redacted] nata a [redacted] cf [redacted] ha acquistato in separazione dei beni, i locali siti a Tolentino Via Annibale Parisani, 13 e 15
[redacted] nato a [redacted] c.f [redacted]
Ha acquistato come celibe, i locali siti a Tolentino Via Annibale Parisani, 13 e 15

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

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

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

non risultano l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente, in quanto i due locali hanno accesso autonomo

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

## *RELAZIONE DI STIMA ANALITICA*
## *per la determinazione del più probabile valore di mercato*

## Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-, si ha:
Stima abitazione civile

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

**Descrizione della stima immobiliare:**
La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

**Ubicazione**
Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

**Denominazione cespite:** Stima Negozio Lotto 1

| | |
|---|---|
| Comune: | **TOLENTINO** (MC), 62029 |
| Indirizzo: | Via Annibale Parisani, 13 |

**Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:
**Stima Negozio Lotto 1**
**Fabbricato sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,13**

- 12/02/2026

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

**Individuazione catastale**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

**Elenco immobili**

2) Stima Negozio Lotto 1 - Fabbricato sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,13, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°1 e Scheda di vautazione n° 1)

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

*SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:*

**Stima Negozio Lotto 1 - Fabbricato sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,13.**

**Ubicazione**

| | |
|---|---|
| Comune: | TOLENTINO ( MC), 62029 |
| Indirizzo: | Via Annibale Parisani, 13 |
| Piano: | S1-T |

Proprietà

| Soggetto | Diritto | Quota |
|---|---|---|
| [redacted] | Piena proprietà | 1/2 |
| [redacted] | Piena proprietà | 1/2 |

Dati catastali

| | |
|---|---|
| Tipo catasto: | Fabbricati |
| Ubicazione: | TOLENTINO |
| Foglio: | 53 |
| Mappale: | 300 |
| Subalterno: | 8 |
| Categoria: | C/1 |
| Classe: | 6 |
| Consistenza: | 32m² |
| Rendita catastale: | 568,52 € |
| Valore catastale: | 24.355,40 € |

| Tipologia Zona OMI | Stato conservativo | Valore mercato €/mq | | | Valore Locazione €/mq | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Minimo | Massimo | Superficie | Minimo | Massimo | Superficie |
| Negozi | NORMALE | 800,00 | 1 400,00 | Lorda | 6,00 | 11,30 | Lorda |

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:
***Stima Negozio Lotto 1.***

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| Superfici coperte calpestabili | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
|---|---|---|---|---|
| NEGOZIO | 34,00 | | | 34,00 |
| Superfici coperte calpestabili (*100%*) | | Superficie lorda | | 34,00 |
| | | Superficie commerciale | | **34,00** |

| | |
|---|---|
| Superficie utile netta | **34,00** |
| Superficie utile lorda | **34,00** |
| Superficie commerciale | **34,00** |

## *CONFRONTO DIRETTO*

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

## COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

| N° | Descrizione | Coefficiente |
|---|---|---|
| 1 | DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario | 1,00 |
| **Coefficiente globale** | | **1,00** |

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

| Descrizione | Valore (€./m2) |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2025) | 800,00 € |
| Valore massimo OMI (2° semestre 2025) | 1.400,00 € |
| Valore medio unitario di mercato (€./m2) | 1.100,00 € |
| Valore medio unitario stimato (€./m2) | 1.000,00 € |

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 1.100,00 €
Valore OMI = **37.400,00 €**

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

| Descrizione | Note | Valore |
|---|---|---|
| Valore OMI | | 37.400,00 € |
| Valore medio di mercato | = 1.100,00 € x 1,00 x 34,00 m² | 37.400,00 € |
| Valore per confronto diretto | = 1.000,00 € x 1,00 x 34,00 m² | 34.000,00 € |

| | |
|---|---|
| **Valore stimato** | **36.266,67 €** |
| **Valore stimato** (Arrotondato All'euro): | **36.267,00 €** |

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

# OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:
La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

## Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

**Denominazione cespite:** Stima Negozio Lotto 2

| | |
|---|---|
| Comune: | **TOLENTINO** (MC), 62029 |
| Indirizzo: | Via Annibale Parisani, 15 |

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:
**Stima Negozio lotto 2 - Fabbricato sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,15**

- 12/02/2026

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

### Elenco immobili

1) Stima Negozio Lotto 2 - Fabbricato sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,15, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°2 e Scheda di vautazione n° 2)

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

*SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:*

**Stima Negozio Lotto 2**
**Fabbricato sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,15.**

**Ubicazione**

| | |
|---|---|
| Comune: | TOLENTINO ( MC), 62029 |
| Indirizzo: | Via Annibale Parisani, 15 |

Proprietà

| Soggetto | Diritto | Quota |
|---|---|---|
| [redacted] | Piena proprietà | 1/2 |
| [redacted] | Piena proprietà | 1/2 |

Dati catastali

| | |
|---|---|
| Tipo catasto: | Fabbricati |
| Ubicazione: | TOLENTINO |
| Foglio: | 53 |
| Mappale: | 300 |
| Subalterno: | 7 |
| Categoria: | C/1 |
| Classe: | 3 |
| Consistenza: | 85m² |
| Rendita catastale: | 952,60 € |
| Valore catastale: | 40.809,38 € |

| Tipologia Zona OMI | Stato conservativo | Valore mercato €/mq | | | Valore Locazione €/mq | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Minimo | Massimo | Superficie | Minimo | Massimo | Superficie |
| Negozi | NORMALE | 800,00 | 1 200,00 | Lorda | 6,00 | 11,30 | Lorda |

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:
***Stima Negozio Lotto 2.***

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| **Superfici coperte calpestabili** | **N° parti** | **Lunghezza** | **Larghezza** | **Totale Superficie** |
|---|---|---|---|---|
| negozio p.t | 58,00 | | | 58,00 |
| Superfici coperte calpestabili (*100%*) | | Superficie lorda | | 58,00 |
| | | Superficie commerciale | | **58,00** |

| | | |
|---|---|---|
| **Superfici pareti perimetrali esterne** (*100% fino a uno spessore max di 50 cm*) | Superficie lorda | 11,50 |
| | Superficie commerciale | **11,50** |

| **Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti** | **N° parti** | **Lunghezza** | **Larghezza** | **Totale Superficie** |
|---|---|---|---|---|
| ripostigli. p.s.1 | 23,00 | | | 23,00 |
| cantina p.s.1 | 16,00 | | | 16,00 |
| magazzino p.s.1 | 74,00 | | | 74,00 |
| Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (*50%*) | | Superficie lorda | | 113,00 |
| | | Superficie commerciale | | **56,50** |

| | |
|---|---|
| Superficie utile netta | **58,00** |
| Superficie utile lorda | **58,00** |
| Superficie commerciale | **126,00** |

## ***CONFRONTO DIRETTO***

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

## COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

| **N°** | **Descrizione** | **Coefficiente** |
|---|---|---|
| 1 | DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario | 1,00 |
| 2 | LUMINOSITA' - Nella norma | 1,00 |
| 3 | IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento | 0,90 |
| **Coefficiente globale** | | **0,90** |

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

| Descrizione | Valore (€./m2) |
|---|---|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2025) | 800,00 € |
| Valore massimo OMI (2° semestre 2025) | 1.200,00 € |
| Valore medio unitario di mercato (€./m2) | 1.000,00 € |
| Valore medio unitario stimato (€./m2) | 900,00 € |

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 1.000,00 €
Valore OMI = **126.000,00 €**

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

| Descrizione | Note | Valore |
|---|---|---|
| Valore OMI | | 126.000,00 € |
| Valore medio di mercato | = 1.000,00 € x 0,90 x 126,00 m² | 113.400,00 € |
| Valore per confronto diretto | = 900,00 € x 0,90 x 126,00 m² | 102.060,00 € |

| | |
|---|---|
| **Valore stimato** | **113.820,00 €** |
| **Valore stimato** (Arrotondato All'euro): | **113.820,00 €** |

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

**QUESITO 13:** *Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.*

I due locali utilizzati come negozi sono già divisi di fatto in quanto hanno un ingresso autonomo sulla via pubblica, inoltre internamente sono separati da un muro divisorio e sono contraddistinti da sue sub. N. 7 e 8, si posso quindi dividere in due lotti

**QUESITO 14:** *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

I due negozi in oggetto hanno la classe energetica sotto descritta

La classe energetica è F (vedi Ape allegato)

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Emanuele Carestia, con studio in RECANATI (MC), Frazione Sambucheto, 34/A, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al numero B76, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

**D I C H I A R A**

che il più probabile valore di mercato dei due cespiti sopra descritti è attualmente pari a **150.087,00 €** (diconsi euro centocinquantamilaottantasette/00). Dichiaro inoltre che i due immobili possono essere divisi in due lotti separati. La base d'asta e il prezzo di partenza tengono già conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale. Di conseguenza, gli oneri per il Comune e i compensi dei tecnici per le pratiche edilizie rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

RECANATI, 23/09/2026

IL TECNICO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MACERATA
Dott. Ing. EMANUELE CARESTIA
RECANATI
B n. 76 INGEGNERE b - Civile e Ambientale

Ingegnere Emanuele Carestia

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

**ALLEGATI**

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

**Immobile lotto 1 sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,13**

**Immobile lotto 2 sito nel comune di TOLENTINO (MC) Via Annibale Parisani,15**

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df

## RIEPILOGO CESPITI

| N° | Tipo | Comune | PR. | Indirizzo | Sez | Fogl | Mapp. | Sub. | Civico | Piano | Scala | Interno | Tot. Stima | Sup. Commerciale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Stima Lotto 1 Negozio** | | | | | | | | | | | | | |
| | Fabbricato | TOLENTINO | MC | Via Annibale Parisani | | 53 | 300 | 8 | 13 | S1-T | | | **36 267,00 €** | **34,00 m²** |
| 2 | **Stima Lotto 2 Negozio** | | | | | | | | | | | | | |
| | Fabbricato | TOLENTINO | MC | Via Annibale Parisani | | 53 | 300 | 7 | 15 | S1-T | | | **113 820,00 €** | **126,00 m²** |
| | | | | | | | | | | | | | **150 087,00€** | **160,00 m²** |

Firmato Da: CARESTIA EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f45dfc84a86ced77905c4afb78ff0df