



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO

Roberto Silveti

CF: SLVRRRT78M20E783D

con studio in RIPE SAN GINESIO (MC) Via San Silvestro n. 19

telefono: 3358172680

email: r.silveti@libero.it

PEC: roberto.silveti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio residenziale a MONTECASSIANO Via Nazionale 23, frazione Località Sambucheto, della superficie commerciale di 235,44 mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile è situato in Via Nazionale 26, nel Comune di Montecassiano ed è catastalmente individuato al Foglio 30, Particella 185, sub. 5, Categoria A/3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1., ha un'altezza interna di 2,60 P.T - 2,85 P.I. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.26, piano: T -1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,44 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.780,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.780,00
Data della valutazione:	25/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile in oggetto risulta occupato anche dalla [REDACTED]

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**, stipulata il 29/09/2009 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 36680/10796 di repertorio, iscritta il 30/09/2009 ai nn. Reg.Part.3308 Reg.Gen.14868, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 202.000,00.

Importo capitale: 101.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/09/2009 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 36680/10796 di repertorio, iscritta il 15/05/2020 ai nn. Reg.Part.616 Reg.Gen.4731, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 202.000,00.

Importo capitale: 101.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2022 a firma di UNEP-TRIB. MACERATA ai nn. Rep. 111 di repertorio, trascritta il 01/03/2020 ai nn. Reg.Part. 2160 Reg.Gen.2960, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



[REDACTED] per la quota di 1/4

[REDACTED] per la quota di 1/4

[REDACTED] per la quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta autorizzazione N. Prot. n.674, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento casa colonica, presentata il 22/02/1965 con il n. Prot. N. 674 di protocollo, rilasciata il 26/02/1965

Domanda per permesso esecuzione lavori edili N. Pratica edile n. 1179, intestata a [REDACTED], per lavori di Modifica e ampliamento di una scala sulla base della L.R. n.34, presentata il 16/10/1978 con il n. Prot. N. 4571 di protocollo, rilasciata il 05/07/1979 con il n. Prot. N. 1249 di protocollo, agibilità del 13/12/1984.
Concessione n. 1249

Domanda per permesso di esecuzione lavori edili N. Pratica edile n. 1934, intestata a [REDACTED], per lavori di Recinzione di una casa di civile abitazione, presentata il 02/05/1986 con il n. Prot. N. 3749 di protocollo, rilasciata il 31/10/1986 con il n. Prot. N. 2352 di protocollo.
Concessione n. 1249

Denuncia inizio attività edilizia N. Pratica edile n. 150, intestata a [REDACTED], per lavori di Manutenzione straordinaria su abitazione e locale deposito, presentata il 07/05/1997 con il n. Prot. N. 4789 di protocollo, rilasciata il 31/10/1986 con il n. Prot. N. 2352 di protocollo.
L'intervento sull'abitazione consiste nella ripulitura e tinteggiatura con colore bianco sporco di tutte le pareti esterne.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - ZONE DI COMPLETAMENTO NORMALI . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 ZONE DI COMPLETAMENTO NORMALI (B)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna sia al pt che al p1; ipotetica differente destinazione d'uso al p.t.; difformità nelle aperture di tre prospetti Fronte strada (Nord), Fronte Sud ed Est. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria.

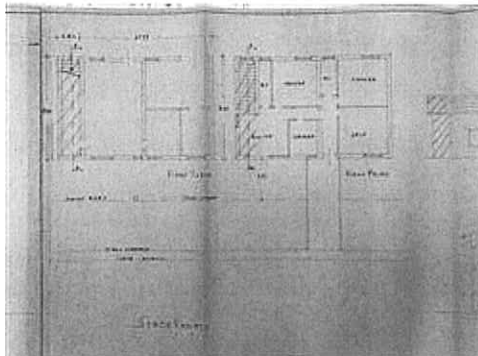
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione minima 516,00: €.516,00
- Onorario per redazione Sanatoria (cifra approssimativa) + Cassa + Bollo: €2.082,00
- Oneri per cambio destinazione d'uso (Conteggiati dal Comune in fase di istruttoria)



Tale situazione dovrà essere sottoposta al vaglio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano per essere attentamente valutata in tutti i suoi aspetti e concordare così l'iter più idoneo e l'esatto importo della sanzione e degli eventuali oneri.



STATO AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa divisione interna (Al piano 1 diversa sagoma del bagno).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale. Presentazione Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Redazione Docfa + Cassa + Bollo: €.522,00
- Spesa viva - costo presentazione n.1 scheda plan catastale: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTECASSIANO VIA NAZIONALE 23, FRAZIONE LOCALITÀ
SAMBUCHETO

EDIFICIO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

edificio residenziale a MONTECASSIANO Via Nazionale 23, frazione Località Sambucheto, della superficie commerciale di **235,44** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])



L'immobile è situato in Via Nazionale 26, nel Comune di Montecassiano ed è catastalmente individuato al Foglio 30, Particella 185, sub. 5, Categoria A/3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1., ha un'altezza interna di 2,60 P.T - 2,85 P.I. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.26, piano: T -1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Morrovalle, Civitanova Marche.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Potenza, Macerata, Loreto, Recanati..

SERVIZI

asilo nido	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
biblioteca	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
musei	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
teatro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
polizia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52,7 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 18,5 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 18,2 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 19 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è costituito da un immobile classificabile come "edificio singolo", ovvero libero sui quattro lati, destinato completamente a residenza; tale edificio si eleva per 3 piani fuori terra (compreso il piano terra) e presenta struttura in muratura portante con tamponamenti e tramezzi in laterizio forato;



esternamente l'edificio è intonacato; i solai di piano sono in laterocemento, la copertura è in legno a falde inclinate con relativo manto di rivestimento in tegole di laterizio. Si accede all'edificio sia dal piano terra, dal prospetto sud che da sulla corte, sia dal piano primo, lato fronte Strada Provinciale 77 e orientato a nord. Lo stabile, al suo interno, presenta un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un'abitazione distribuita su due piani (terra e primo) dell'edificio precedentemente descritto.

L'**unità residenziale**, che sviluppa complessivamente (piano terra e piano 1) una superficie lorda di circa 240 mq, è in sufficiente stato di conservazione. Partendo dall'ingresso al **piano primo**, rivolto fronte strada, la proprietà è composta da un ingresso corridoio che distribuisce ai vari ambienti, da destra verso sinistra, da una camera da letto matrimoniale di circa 16 mq, da un'altra camera da letto matrimoniale di circa 14.7 mq (da ultimare con lavori nelle pareti a confine con il bagno), da un bagno in fondo al corridoio non completato (a tale servizio igienico manca la porta di accesso, i corpi illuminanti etc), da una stanza di circa 15 mq in corso di definizione (priva di pavimento, di porta di accesso e di corpi illuminanti etc), da un grande soggiorno di circa 20 mq dal quale si accede ad una piccola stanza multiuso (circa 4.8 mq) dalla quale, a sua volta, attraverso una botola sul solaio, si può arrivare al locale sottotetto. Inoltre sempre dal medesimo soggiorno si accede al vano scala, munito di piccolo ripostiglio al livello del pianerottolo, che collega con il piano terra. Tutti gli ambienti precedentemente descritti sono dotati di finestre e una porta finestra nella stanza multiuso che consente di accedere ad un balcone di circa 6 mq esposto a sud, ad eccezione del ripostiglio sul pianerottolo che è privo di aperture verso l'esterno. Le finiture di tale piano, ad eccezione della stanza in corso di definizione, allo stato attuale sono sufficienti, costituite da pavimenti realizzati in marmo nel corridoio, in piastrelle di graniglia nelle due camere da letto, in piastrelle di ceramica con relativo battiscopa nella stanza soggiorno, da un bagno e nella piccola stanza multiuso, in granito nel pianerottolo e nelle scale; le soglie sono in marmo, il portone di ingresso è in legno con ulteriore infisso esterno in metallo e vetro, le porte interne sono in legno o, per la maggior parte, in legno e vetro, le finestre presentano infissi in legno e vetro camera oltre che con doppio infisso esterno in metallo e vetro solo nel prospetto fronte strada (nord) e munite di tapparelle; le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei punti dove sono ancora in itinere i lavori precedentemente descritti, come i soffitti. Il piano è oggetto di lavori in corso che ne hanno modificato l'interno.

Il **piano terra**, (con accesso diretto dal prospetto sud) che sviluppa una superficie lorda di circa 115 mq lordi, è composto da: un accesso diretto sul soggiorno-pranzo di circa 26 mq, una cucina di circa 15 mq dalla quale si può entrare al vano sottoscala, una stanza distributiva-disimpegno, un bagno, una stanza multiuso anch'essa di circa 15 mq e un locale lavanderia di circa 10 mq. Tale piano è collegato al piano superiore (piano 1) da un vano scala accessibile dal locale soggiorno da una porta alla destra del camino. Tutti gli ambienti precedentemente descritti, ad eccezione del vano distribuzione, sono dotati di apertura verso l'esterno. Le finiture del piano terra, ad eccezione dell'area ovest (stanza multiuso e locale lavanderia) in corso di definizione, allo stato attuale sono sufficienti, costituite da: pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica con relativo battiscopa, i rivestimenti dell'angolo cottura in cucina, del bagno, della stanza lavanderia, del disimpegno e del sottoscala sono anch'essi realizzati in piastrelle di ceramica; soglie in marmo; portone di ingresso in legno e vetro, le porte interne sono in legno o in legno e vetro, le finestre con infissi in legno e vetro ad eccezione della stanza lavanderia che ha un infisso in alluminio e vetro singolo con persiane; pareti verticali intonacate e tinteggiate ad eccezione della stanza multiuso dove sembrano ancora in itinere i lavori, come i soffitti.

Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua ed energia elettrica; l'impianto di riscaldamento e raffreddamento del piano terra è alimentato con l'energia elettrica, presenti corpi radianti in ghisa.

In merito alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), accertata dal sottoscritto la presenza di un impianto di riscaldamento e raffreddamento al solo piano terra, si dichiara che, non avendo visionato e acquisito (in quanto non reperito dai proprietari) il libretto dell'impianto, necessario ai fini del deposito presso il competente ufficio regionale, si è provveduto alla sola verifica della prestazione energetica dell'immobile.

CLASSE ENERGETICA:



[174,8599 KWh/m²/anno]



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenza	234,00	x	100 %	=	234,00
Balcone	5,75	x	25 %	=	1,44
Totale:	239,75				235,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: Via Nazionale n. 26

Superfici principali e secondarie: 235

Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **235.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per le difformità edilizie ed eventuali oneri per diversa destinazione d'uso.	-7.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 227.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 227.950,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	edificio residenziale	235,44	0,00	227.950,00	227.950,00
				227.950,00 €	227.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.170,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 224.780,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 224.780,00**

data 25/09/2023

il tecnico incaricato
Roberto Silvetti



