



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Jonata TELLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Alessandro FAUSTINI

CF:FSTLSN80A29A271G

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA MARCHETTI, 21

telefono: 0733784076

fax: 0733784076

email: info@studiotecnicofaustini.it

PEC: alessandro.faustini1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RECANATI VIA ALDO MORO 1/D, quartiere Fonti San Lorenzo, della superficie commerciale di **123,50** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento, con annessa cantina siti in un ampio fabbricato condominiale edificato a metà degli anni 70. Edificio a struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato, solai interpiano in latero cemento, pareti interne in muratura di laterizio rifinita con intonaco e tinteggiatura, copertura a falde spioventi con soprastante manto in tegole e tamponatura esterna in laterizio con finitura esterna in ad intonaco in corrispondenza dei balconi e a mattoni a faccia vista per le parti restanti.

L'appartamento in questione è situato al terzo piano del corpo strutturale, di complessivi quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, sito a ridosso di una via comunale denominata via Aldo Moro. Il fabbricato è accessibile dalla sopracitata via attraverso un androne condominiale collegato al parcheggio con una scala rivestita in marmo.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, salone, tre camere da letto, un bagno, un wc ad uso prevalente lavanderia, un ripostiglio e due balconi. Mentre al primo piano sotto strada è presente una cantina.

Il corpo condominiale non è dotato di garage , ma gode di un ampio parcheggio a ridosso della via comunale, ed è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in mattonelle di graniglia di diverso colore, risalenti all'epoca della costruzione, ad esclusione della cucina e dei servizi igienici che sono in piastrelle di gress, così come i rivestimenti a parete; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi esterni sono in PVC con vetro termoacustico e avvolgibili di colore rosso; le porte interne sono in legno marrone di ordinaria fattura ed il portone d'ingresso è anche esso in legno con sopra luce in vetro; i balconi hanno pavimento in gres e ringhiere in ferro verniciato.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento e termosifoni in ghisa, impianto idrico ed elettrico, il tutto visibilmente a norma.

La cantina è accessibile direttamente da una scala che discende a partire dell'androne condominiale sito a piano terra fino al piano sotto strada. La porta di accesso è realizzata lamiera verniciata di colore grigio e ha stelo di sicurezza; il vano è dotato di una finestra; le pareti laterali di separazione dalle altre cantine sono in mattoni forati ed intonacati, mentre la parete di fondo contro terra è realizzata in cemento armato; è sprovvisto di pavimento ed è presente un modesto impianto di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1514 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fonti San Lorenzo, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da presentazione del 13/10/1983, prot. n. 542
Coerenze: confina a nord e a sud-ovest in aderenza con altre abitazioni e vano scala condominiale; a nord-est, a sud-est e a nord-ovest con la corte comune del complesso edilizio



L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,50 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:	€ 135.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.325,00
Data della valutazione:	10/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 17/05/2001 a firma di Neroni Aita Antonella ai nn. 23704 di repertorio, iscritta il 22/05/2001 ai nn. 6452/1107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Grava sull'immobile per la piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/01/2011 ai nn. 342/44, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 07/01/2011 del Tribunale di Macerata (MC), Rep. 60.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Grava sull'immobile per la quota pari a 2/18 della proprietà superficiale di Croia Paolo.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/02/2011 ai nn. 1868/348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 07/01/2011 del



Tribunale di Fermo (FM), Rep. 97.

Importo ipoteca: 19.000,00.

Grava sull'immobile per la quota pari a 2/18 della proprietà superficiaria di Croia Paolo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2001 a firma di Neroni Aita Antonella ai nn. 23704 di repertorio, iscritta il 04/05/2021 ai nn. 6520/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca di rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 113.620,52.

Importo capitale: 56.810,26.

Grava sull'immobile per la quota pari a 2/18, ciascuno della proprietà superficiaria di Croia Cinzia, Croia Paolo e Croia Samuele; per la quota pari a 12/18 della proprietà superficiaria di Stortoni Giancarla.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 03/12/2013 ai nn. 15044/10618, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario notificato dal Tribunale di Macerata (MC) il 11/11/2013, Rep. 75.

Grava sull'immobile per la quota pari a 2/18 della proprietà superficiaria di Croia Paolo.

pignoramento, trascritta il 19/10/2020 ai nn. 11824/8762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo del Tribunale di Macerata (MC) del 08/09/2020, rep. 2054.

Grava sull'immobile per la quota pari a 6/18, ciascuno della proprietà superficiaria di Croia Cinzia e Croia Samuele; per la quota pari a 2/18 della proprietà superficiaria di Croia Paolo.

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:	€ 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 2.325,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.525,00
Millesimi condominiali:	TAB. A GEN. 36,02
Ulteriori avvertenze:	mill - TAB. A sc. D
	182,20 mill

Tra le spese straordinarie di gestione già deliberate c'è il rifacimento della linea fognaria. Tale intervento non è stato ancora realizzato in quanto è prioritario e in corso, intervento Superbonus 110%. Comunque l'intervento nella fogna verrà eseguito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N. 0, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per n°30 appartamenti popolari, rilasciata il 29/11/1975 con il n. 0 di protocollo, agibilità del 20/11/1978 con il n. 62/78 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona B1 - zone edificate con piani attuativi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.15 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN RECANATI VIA ALDO MORO 1/D, QUARTIERE FONTI SAN LORENZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RECANATI VIA ALDO MORO 1/D, quartiere Fonti San Lorenzo, della superficie commerciale di **123,50** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento, con annessa cantina siti in un ampio fabbricato condominiale edificato a metà degli anni 70. Edificio a struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato, solai interpiano in latero cemento, pareti interne in muratura di laterizio rifinita con intonaco e tinteggiatura, copertura a falde spioventi con soprastante manto in tegole e tamponatura esterna in laterizio con finitura esterna in ad intonaco in corrispondenza dei balconi e a mattoni a faccia vista per le parti restanti.

L'appartamento in questione è situato al terzo piano del corpo strutturale, di complessivi quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, sito a ridosso di una via comunale denominata via Aldo



Moro. Il fabbricato è accessibile dalla sopracitata via attraverso un androne condominiale collegato al parcheggio con una scala rivestita in marmo.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, salone, tre camere da letto, un bagno, un wc ad uso prevalente lavanderia, un ripostiglio e due balconi. Mentre al primo piano sotto strada è presente una cantina.

Il corpo condominiale non è dotato di garage, ma gode di un ampio parcheggio a ridosso della via comunale, ed è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in mattonelle di graniglia di diverso colore, risalenti all'epoca della costruzione, ad esclusione della cucina e dei servizi igienici che sono in piastrelle di gress, così come i rivestimenti a parete; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi esterni sono in PVC con vetro termoacustico e avvolgibili di colore rosso; le porte interne sono in legno marrone di ordinaria fattura ed il portone d'ingresso è anche esso in legno con sopra luce in vetro; i balconi hanno pavimento in gres e ringhiere in ferro verniciato.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento e termosifoni in ghisa, impianto idrico ed elettrico, il tutto visibilmente a norma.

La cantina è accessibile direttamente da una scala che discende a partire dell'androne condominiale sito a piano terra fino al piano sotto strada. La porta di accesso è realizzata lamiera verniciata di colore grigio e ha stelo di sicurezza; il vano è dotato di una finestra; le pareti laterali di separazione dalle altre cantine sono in mattoni forati ed intonacati, mentre la parete di fondo contro terra è realizzata in cemento armato; è sprovvisto di pavimento ed è presente un modesto impianto di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1514 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fonti San Lorenzo, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da presentazione del 13/10/1983, prot. n. 542
Coerenze: confina a nord e a sud-ovest in aderenza con altre abitazioni e vano scala condominiale; a nord-est, a sud-est e a nord-ovest con la corte comune del complesso edilizio

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Recanati). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:

[181,06 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230309-043044-66516 registrata in data 09/03/2023

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
Abitazione	114,00	x	100 %	=	114,00
Balconi	9,00	x	50 %	=	4,50
Cantina	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	133,00				123,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 1.554,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.061,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Superfici principali e secondarie: 66



Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (08/03/2023)

Valore minimo: 567,00

Valore massimo: 839,00

OMI banca dati (08/03/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conteggiando una superficie globale, utile in fase di stima, in cui i balconi e la cantina vengono computati al 50% della loro area, si ottiene una superficie utile lorda totale di mq. 123,5. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €mq. 1.050,00, dal borsinoimmobiliare.it €mq. 703,00 e dagli annunci immobiliari raccolti su immobiliare.it €mq. 1.372,00. Pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato tra i tre valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €mq. 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,50 x 1.100,00 = **135.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €mq. 1.050,00, dal borsinoimmobiliare.it €mq. 703,00 e dagli annunci immobiliari raccolti su immobiliare.it €mq. 1.372,00. Pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato tra i tre valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €mq. 1.100,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati / Borsino Immobiliare

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	appartamento	123,50	0,00	135.850,00	135.850,00
				135.850,00 €	135.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.850,00****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**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.525,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.325,00**

data 10/03/2023

il tecnico incaricato
Geom. Alessandro FAUSTINI

