



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

224/2019

GIUDICE:

Dottor Jonata Tellarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LORENZO PETTINARI

CF:PTTLNZ76A04L366I

con studio in TREIA (MC) P.zza Arcangeli, 6

telefono: 0733215167

email: lorpettinari@tiscali.it

PEC: lorenzo.pettinari@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 224/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RECANATI Via Jacometti 6-8, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **100,12** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Appartamento in centro storico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 273 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA JACOMETTI n. 8, piano: s1, intestato a derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/12/2005 Pratica n. MC0127243 in atti dal 02/12/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9380.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.075,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.075,60
Data della valutazione:	08/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il giorno del sopralluogo mi ha aperto l'esecutato.

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 23/01/2006 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO ai nn. 57684/11617 di repertorio, registrata il 26/01/2006 a Macerata ai nn. Reg. gen. n. 1731 Reg. part. n. 278, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/11/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE ai nn. 3214 di repertorio, registrata il 08/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. gen. n.104 Reg. Part. n. 89, a favore di , contro , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NOTIFICATO IL PRECETTO IN DATA 04/10/2019 AL SIG.

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: € 1.697,72

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali: PROP. GEN. : 164,930 SCALE : 175.660 ASCENSORE : 175,66

quote maturate ANTE fallimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2005), con atto stipulato il 19/12/2005 a firma di Notaio Morbidelli Roberto ai nn. Rep. 57276/11478 di repertorio, trascritto il 23/12/2005 a Macerata ai nn. Reg. Gen. 20740 Reg. Part. 11930

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 05/08/1965 fino al 08/09/2003), trascritto il 05/08/1965 a Macerata ai nn. Reg. Gen. 4631 Reg. Part. 74351

per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1990 fino al 08/09/2003), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di Notaio Morbidelli Roberto ai nn. rep. 10239 di



repertorio, trascritto il 18/01/1991 a Macerata ai nn. Reg. Gen 1244 Reg. Part. 1145

... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/09/2003 fino al 19/12/2005), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di Notaio Massei Andrea ai nn. Rep. 2778/1462 di repertorio, trascritto il 13/09/2003 a Macerata ai nn. Reg. Gen. 12253 Reg. Part. 7835

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N. **1406**, intestata a [redacted], per lavori di Collocare gli infissi alle finestre finte del piano superiore, presentata il 11/02/1971 con il n. 1406 di protocollo, rilasciata il 26/04/1971, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza di costruzione edilizia N. **6368**, intestata a [redacted], per lavori di Restaurare la facciata del fabbricato di civile abitazione, presentata il 12/07/1971 con il n. 6368 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza di costruzione edilizia N. **9605**, intestata a [redacted], per lavori di Restaurare la facciata del fabbricato di civile abitazione, presentata il 18/10/1971 con il n. 9605 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Licenza di costruzione edilizia N. **10285**, intestata a [redacted], per lavori di Ampliamento di due finestre, presentata il 04/08/1975 con il n. 10285 di protocollo, rilasciata il 05/01/1976, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione N. **950429**, intestata a [redacted], n. 8, per lavori di Risanamento statico fabbricato di civile abitazione, presentata il 19/07/1995 con il n. 9474 di protocollo, rilasciata il 16/01/1996 con il n. 22 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione per eseguire attività edilizia N. **467/2002**, intestata a [redacted], per lavori di Restauro e risanamento conservativo di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 24/07/2002, rilasciata il 24/10/2002 con il n. 288 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso in sanatoria N. **2004/586**, intestata a [redacted] per lavori di Variante al restauro e risanamento conservativo di un fabbricato di civile abitazione consistente nella realizzazione di un terrazzo sul tetto nella realizzazione di tre lucernari, presentata il 06/10/2004 con il n. 28185 di protocollo, rilasciata il 14/10/2004 con il n. 265 di protocollo, agibilità del 18/02/2006 con il n. 5888 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **2005/36041**, intestata a [redacted] per lavori di Variante al restauro e risanamento conservativo di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 20/12/2004 con il n. 2005/36041 di protocollo

Richiesta di certificato di agibilità N. **5888**, intestata a [redacted], presentata il 17/02/2006 con il n. 5888 di protocollo.

La ristrutturazione è stata ultimata nel mese di Ottobre 2005 ed è agibile dalla data del 15/02/2006 in cui è stata presentata la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità al responsabile dello sportello unico per l'edilizia del comune di Recanati, per cui si è maturato il silenzio-assenso, secondo l'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Interesse storico artistico-A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 n.t.a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.p.r. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. comma 5 art. 6 bis dpr 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE CILA POSTUMA COMPRESA SANZIONE ED ALLEGATI: €.4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Doc.Fa.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale compresi diritti: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto elettrico (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Di.Ri.

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

Costi di regolarizzazione:

- certificazione impiantistica: €.500,00

BENI IN RECANATI VIA JACOMETTI 6-8, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RECANATI Via Jacometti 6-8, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **100,12** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Appartamento in centro storico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 273 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 320.20 Euro, indirizzo catastale: VIA JACOMETTI n. 8, piano: s1, intestato a

derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/12/2005 Pratica n.



MC0127243 in atti dal 02/12/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9380.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'esecuzione riguarda una unità abitativa situata al piano seminterrato di un immobile plurifamiliare ubicato nel Comune di Recanati in via Jacometti n° 6-8. L'unità immobiliare è locata nel pieno centro storico di Recanati, in prossimità della piazza Giacomo Leopardi e a due passi dal comune. L'immobile, di epoca costruttiva risalente alla nascita della città, gode di una posizione strategica. La zona offre abbastanza servizi. L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare ha forma di "U", il cui lato nord confina con edifici residenziali, mentre i lati a sud e a ovest risultano prospicienti rispettivamente con la scalinata D'Ajano ed il Vicolo Jacometti, ad est l'edificio si affaccia sul viale Cesare Battisti. Esternamente il fabbricato presenta finitura in mattoni a faccia vista. E' da precisare che il fabbricato, composto da cinque livelli, è stato oggetto di restauro e risanamento conservativo nel 2005. L'unità immobiliare, con destinazione abitazione, situata al piano primo seminterrato è raggiungibile mediante tre accessi: il primo lungo la scalinata D'Ajano, il secondo dal vano scala interno e condominiale e il terzo sia dal vano scala comune sia dalla corte comune accessibile dalla via Cesare Battisti. Catastalmente è distinta al foglio n. 122 mappale 273 subalterno 17, ed ha una superficie complessiva di mq. 100,12 circa e un'altezza di ml. 2,70 circa. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era sprovvista di qualsiasi tipo di arredo, erano presenti solo i sanitari nel piccolo w.c., disponeva degli impianti tecnologici, ma risultavano distaccati. Tutti i locali hanno la pavimentazione realizzata in laminato, le porte sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche; tutti i locali dispongono di finestre che garantiscono i requisiti aeroilluminanti. Il riscaldamento è alimentato a gas metano (distaccato dalla rete) e costituito da caldaia murale interna e radiatori in alluminio. L'abitazione si presenta esternamente ed internamente in un buono stato di conservazione, le stanze sono tutte ben illuminate ed areate, gli infissi interni ed esterni sono in legno e vetro doppio. Da precisare che in alcune stanze ci sono dei piccoli scrostamenti di intonaco. L'appartamento dispone di un'ottima appetibilità, questo perché è collocato in posizione esclusiva e di assoluta vicinanza alla piazza principale del paese.

CLASSE ENERGETICA:



[143,69 kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Prot. 0172246 registrata in data 13/02/2023



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	100,12	x	100 %	=	100,12
Totale:	100,12				100,12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. 1° semestre 2022

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Abitazioni civili stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito al criterio di stima che si è adottato, si osserva che esso tiene conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come insieme di considerazioni logiche e metodologiche che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima sul più probabile valore venale dei beni espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni con essa rapportati. Il procedimento scelto per la stima è quello sintetico comparativo per valori tipi o unitari, ed a tal proposito si riporta l'estratto dell'interrogazione OMI inerente il 1° semestre dell'anno 2022. Viste le considerazioni di cui sopra, esaminate le caratteristiche della proprietà da stimare, tenuta in debita considerazione lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica ecc. ecc., chi scrive ritiene di non scostarsi dalla realtà attribuendo ai cespiti in narrativa, un più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $100,12 \times 1.400,00 = 140.168,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.168,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.084,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,12	0,00	140.168,00	70.084,00



140.168,00 €

70.084,00 €

Riduzione del 10 % per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 7.008,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.075,60

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:	€. 57.075,60

data 08/03/2023

il tecnico incaricato
LORENZO PETTINARI

