



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Annessi

CF: NNSLRD80T17E783Y
con studio in MACERATA (MC) Via Liviabella, 8
telefono: 0733203146
fax: 0733203146
email: leonardoannessi@libero.it
PEC: leonardo.annessi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA VIA PANATI 19, della superficie commerciale di **129,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio plurifamiliare con struttura in c.a. ed è costituito da un'Abitazione al piano primo seminterrato ed un Garage al piano secondo seminterrato.

L'abitazione è composta da un ingresso direttamente collegato alla cucina-soggiorno, 3 camere di cui una matrimoniale, un bagno, un wc ed un ripostiglio; all'esterno è presente una corte esclusiva accessibile dalla cucina-soggiorno; tutti i pavimenti sono in parquet tranne che all'interno del bagno in gres; gli infissi sono in legno con doppio vetro con tapparelle in pvc ; è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa. La corte esterna è in parte pavimentata in gres ed in parte adibita a prato.

Il garage è composto da un unico vano autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1314 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Panati n.SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 (n.Z00604.1/1999)
- foglio 56 particella 1314 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: via carlo panati snc, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 (n.Z00604.1/1999)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1314 sub. 22 (catasto fabbricati)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.680,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.680,00**

Data della valutazione: **13/03/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il presente immobile è attualmente occupato dalla *** DATO OSCURATO *** in base al Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (Atto giudiziario del Tribunale di Macerata in data 26 luglio 2022, numero 962/2022 di repertorio con trascrizione nn.9876/13332 del 12 agosto 2022) a favore di *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** contro

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:*

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, stipulata il 26/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 962/2022 di repertorio, trascritta il 12/08/2022 a MACERATA ai nn. 13332/9876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE.

La formalità è riferita solamente a Abitazione FG56 p.lla 1314 Sub.31.

In base a quanto riferito dal [REDACTED] che si è occupata dell'Assegnazione in merito all'assegnazione in uso sono stati specificati anche i dati catastali del garage (a tal proposito fa riferimento all'ordinanza 510/2020 della Corte di Cassazione laddove si precisa, che, in assenza di specificazioni contenute nel provvedimento giudiziario, le pertinenze dell'immobile devono essere ricomprese nell'assegnazione della casa familiare).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/10/1999 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 61916 di repertorio, iscritta il 30/10/1999 a Macerata ai nn. 13380/3438, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 500.000.000.

Importo capitale: £ 250.000.000.

Durata ipoteca: 20.

In riferimento alla presente iscrizione di ipoteca sono presenti : - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (RETTIFICA) [REDACTED] del 25/09/2013 rep. 35179/14563 (Reg.gen. n. 13472-Reg.part. n. 2332) Presentazione n. 21 del 31/10/2013; - iscrizione n.1704 del 18/10/2019;

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/08/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. 27013/9332 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 ai nn. 12212/2732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00 .

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/10/1999 a firma di [REDACTED] ai nn. 61916 di repertorio, iscritta il 18/10/2019 a Macerata ai nn. 13409/1704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 258.228,45.

Importo capitale: € 129.114,22.

La presente IPOTECA IN RINNOVAZIONE fa riferimento alla Formalità r.p 3438 del 30/10/1999 Richiedente [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/03/2019 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA ai nn. 435 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 ai nn. 3174/377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 33891,62.

Richiedente : Studio Legale [REDACTED] per conto di [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2022 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2667 di repertorio, trascritta il 30/11/2022 a MACERATA ai nn. 13678/18804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.613,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.000,00
Millesimi condominiali:	69
Ulteriori avvertenze:	
In base a quanto dichiarato dall'amministrazione di condominio:	
le spese ordinarie a preventivo per la gestione 01/01/2022 – 31/12/2022 (ultimo approvato) per l'unità	

immobiliare di proprietà [redacted] ammontano ad € 597,22.

Ci sono spese straordinarie relative alla richiesta di certificato di prevenzione incendi dei locali autorimesse per le quali l'unità immobiliare di proprietà [redacted] ha un costo a preventivo di € 1.612,91 non corrisposte. Si precisa che detti lavori sono stati ultimati ma non ancora contabilizzati a consuntivo in quanto in attesa di rilascio di certificato di regolare esecuzione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Macerata, atto che dovrebbe pervenire entro il mese di Aprile '24.

Alla data della presente le quote ordinarie scadute risultano essere di € 1.753,68 oltre le spese legali.

Si precisa che è in corso una procedura di pignoramento del 5° dello stipendio nei confronti del sig. Lombardi per il recupero dei mancati pagamenti degli oneri condominiali.

Oltre al recupero di cui sopra non ci sono alla data della presente cause promosse dal condominio o azioni intraprese da terzi verso il condominio stesso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA (dal 29/10/1999), con atto stipulato il 29/10/1999 a firma di [redacted] nn. 61915/19243 di repertorio, trascritto il 30/10/1999 a Macerata ai nn. 8605/13379.

Atto di vendita con il quale [redacted] acquistava dalla società [redacted] il diritto di piena proprietà sugli immobili in oggetto (FG.56 P.LLA 1314 SUB.31 e 22). La società [redacted] srl aveva costruito l'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto su terreno acquistato con atto del [redacted] in data 29/09/1992

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In esito alla richiesta di accesso atti presso l'archivio del Comune di Macerata Prot.1269/2024 del 05-01-2024 il Comune dichiara che è stato accertato che il faldone relativo alla posizione dell'edificio di cui trattasi in Oggetto (POS. 5807), contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelli direttamente interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. A seguito della verifica del materiale incendiato ed allontanato, è stato accertato che il faldone oggetto di richiesta e gli atti in esso contenuti risultano completamente bruciati o comunque non più consultabili, e pertanto presso questi uffici non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è possibile verificare i documenti, successivi a tale data, interessati dalla richiesta di accesso.

Nello specifico si rappresenta che nell'accesso atti (Prot. 103426) eseguito dallo scrivente CTU, è stato reperito il solo certificato di Autorizzazione di abitabilità del 26/02/2000. Nel certificato di abitabilità sono indicati i titoli autorizzativi riferiti all'edificio in questione: Concessione Edilizia n.3939 del 15.07.96; Concessione Edilizia n.38850 del 15.06.98; Concessione Edilizia n.2198 del 06.05.99; DIA n.28980 del 24.09.99.

Lo scrivente CTU ha eseguito un ulteriore accesso agli atti presso l'archivio della Regione Marche (ex genio civile); all'interno della documentazione è presente il progetto architettonico originario che

riporta la data di febbraio 1996 con timbro della Regione Marche del 13/03/1997 (progetto antecedente alle Varianti presentate) non corrispondente allo stato dei luoghi.

Lo scrivente CTU ha richiesto allo Studio [REDACTED] di Progettazione Architettonica dell'edificio in oggetto), copia dell'ultimo stato licenziato (che in base al Certificato di Agibilità risulta essere Conc.edilizia n.2198 del 06/05/99 e DIA n.28980 del 24/09/99) ; lo Studio Tecnico Oresti ha fornito allo scrivente CTU la copia studio degli elaborati allegati alla VARIANTE presentata a Gennaio 1999 riguardanti l'immobile in oggetto (non è stato fornito allo scrivente CTU il rilascio di detta concessione); inoltre lo Studio Tecnico Oresti ha riferito allo scrivente che la DIA del '99 NON riguarda gli immobili in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lievi difformità nella divisione interna dell'Abitazione;
E' stata alterata la sistemazione della corte esterna esclusiva, nello specifico sono stati rimossi il terrapieno e il rispettivo cavedio di aerazione a ridosso della parete nord dell'abitazione (che da progetto risulta seminterrata).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella divisione interna dell'Abitazione; E' stata alterata la sistemazione della corte esterna esclusiva, nello specifico sono stati rimossi il terrapieno e il rispettivo cavedio di aerazione a ridosso della parete nord dell'abitazione (che da progetto risulta seminterrata). (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato autorizzato (sistemazione corte esterna): €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA PANATI 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA VIA PANATI 19, della superficie commerciale di **129,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio plurifamiliare con struttura in c.a. ed è costituito da un'Abitazione al piano primo seminterrato ed un Garage al piano secondo seminterrato.

L'abitazione è composta da un ingresso direttamente collegato alla cucina-soggiorno, 3 camere di cui

una matrimoniale, un bagno, un wc ed un ripostiglio; all'esterno è presente una corte esclusiva accessibile dalla cucina-soggiorno; tutti i pavimenti sono in parquet tranne che all'interno del bagno in gres; gli infissi sono in legno con doppio vetro con tapparelle in pvc ; è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa. La corte esterna è in parte pavimentata in gres ed in parte adibita a prato.

Il garage è composto da un unico vano autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1314 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Panati n.SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 (n.Z00604.1/1999)
- foglio 56 particella 1314 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: via carlo panati snc, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 (n.Z00604.1/1999)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[129,21 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240304-043023-10406 registrata in data 04/03/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Abitazione piano S1	123,00	x	100 %	=	123,00
corte esterna esclusiva	67,00	x	10 %	=	6,70
Totale:	190,00				129,70

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1314 sub. 22 (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage al piano S2	33,00	x	50 %	=	16,50
Totale:	33,00				16,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 1 (06/03/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto si procede alla stima del più probabile valore di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è effettuata una valutazione basata sul "metodo sintetico comparativo di stima".

La stima viene effettuata prendendo come riferimento l'unità di superficie coperta pari al metro quadrato (la consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri, con l'aggiunta della superficie relativa alle pertinenze ed adeguata con un parametro correttivo oggettivo).

Alla luce di quanto riportato, si ritiene di poter affermare che la valutazione più realistica del valore ordinario unitario dell'immobile in oggetto può essere assunta pari a 1400,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,70	x	1.400,00	=	181.580,00
Valore superficie accessori:	16,50	x	1.400,00	=	23.100,00
					204.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 204.680,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 204.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Il Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, tiene conto di eventuali riduzioni, detrazioni in ragione dello stato di occupazione dell'immobile e/o di eventuali spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità rilevate.

I manufatti o porzioni di manufatti, per i quali NON risultano agli atti titoli abilitativi che ne giustificano l'esistenza, qualora giudicati NON SANABILI, NON vengono valutati; nel caso in cui è prevista la demolizione del manufatto viene stimato il costo di rimozione e smaltimento dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	129,70	16,50	204.680,00	204.680,00
				204.680,00 €	204.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.680,00**

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: **€. 189.680,00**

data 13/03/2024

il tecnico incaricato
Leonardo Annessi