



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Jonata Tellarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Tamara Romagnoli

CF:RMGTMR75C55E7830

con studio in MORROVALLE (MC) P.zza Garibaldi, 19

telefono: 0733221029

fax: 0733221029

email: tamara.romagnoli@libero.it

PEC: tamara.romagnoli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento al p.1° con garage al p.t. a POLLENZA via Brancaccio de' Bonaccorsi 7, frazione Casette Vernini, della superficie commerciale di 131,30 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Appartamento al p.1° e garage al p.T° di edificio residenziale con altro proprietà abitative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T, scala U, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 289 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA BRANCACCIO DE' BONACCORSI n. 7, piano: piano: 1 scala: U, intestato a ██████████ nata a TOLENTINO il 05/06/1982 c.f. ██████████ nato a TOLENTINO il 03/06/1977 c.f. ██████████ affaccio su corte per tre lati e vani scala comune.
- foglio 46 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BRANCACCIO DE' BONACCORSI, piano: p.T., intestato a ██████████ nata a TOLENTINO il 05/06/1982 c.f. ██████████ nato a TOLENTINO il 03/06/1977 c.f. ██████████ Coerenze: altra u.i. per tre lati e corte comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,30 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:	€. 102.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.790,00
Data della valutazione:	07/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario. L'immobile è occupato dall'esecutata con i figli minori, così come dichiarato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo del 01/07/2020.



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 26/04/2010 a firma di NOTAIO CHESSA ai nn. 206610/26688 di repertorio, iscritta il 04/05/2010 a MACERATA ai nn. 1480-1481, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) E [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 176.000,00.

Importo capitale: 88.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/09/2015 a firma di UFFICILE GIUDIZIARIO ai nn. 253/2015 di repertorio, trascritta il 14/10/2015 a MACERATA ai nn. 11200, a favore di BANCA MARCHE S.P.A., contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) E [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 19/10/2019 a firma di UFFICILE GIUDIZIARIO ai nn. 2776/2015 di repertorio, trascritta il 15/11/2019 a MACERATA ai nn. 14788, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) E [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), derivante da 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: € 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

Ulteriori avvertenze:

Il bene è inserito all'interno di edificio residenziale con altre unità abitative con ingresso e vano scala comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2010), con atto stipulato il 04/12/2020 a firma di NOTAIO CHESSA ai nn. 206609 di repertorio, trascritto il 04/02/2010 a Macerata ai nn. 3900.

Regime di separazione dei beni

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2010), con atto stipulato il 04/12/2020 a firma di NOTAIO CHESSA ai nn. 206609 di repertorio, trascritto il 04/02/2010 a Macerata ai nn. 3900.

Regime di separazione di beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 19/02/2008)

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 19/02/2008)

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/02/2008 fino al 26/04/2010), registrato il 15/09/2009 a Ufficio Registro Macerata ai nn. Vol. 684 n. 62.

Denuncia di successione per causa di morte Fusari Ersilio

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/02/2008 fino al 26/04/2010), registrato il 15/09/2009 a Ufficio Registro Macerata ai nn. Vol. 684 n. 62.

Denuncia di successione per causa di morte Fusari Ersilio

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/02/2008 fino al 26/04/2010), registrato il 15/09/2009 a Ufficio Registro Macerata ai nn. Vol. 684 n. 62.

Denuncia di successione per causa di morte Fusari Ersilio

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/02/2008 fino al 26/04/2010), registrato il 15/09/2009 a Ufficio Registro Macerata ai nn. Vol. 684 n. 62.

Denuncia di successione per causa di morte Fusari Ersilio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 31/71 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 20/04/1968 con il n. 69/III di protocollo, agibilità del 15/12/1972 con il n. 4411/72 di protocollo.

Licenza di costruzione per variante al progetto approvato n. 69/III del 22/04/1968 intestata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria : €.700,00
- C.I.L.A. sanzioni per sanatoria (importo indicativo): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale conseguente a C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale (Doc.FA): €.500,00
- Oneri per presentazione Variazione catastale presso Agenzia Entrate - Ufficio Territorio di Macerata: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLLENZA VIA BRANCACCIO DE' BONACCORSI 7, FRAZIONE CASSETTE
VERNINI

APPARTAMENTO AL P.1° CON GARAGE AL P.T.

DI CUI AL PUNTO A

appartamento al p.1° con garage al p.t. a POLLENZA via Brancaccio de' Bonaccorsi 7, frazione Casette Vernini, della superficie commerciale di **131,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al p.1° e garage al p.T° di edificio residenziale con altro proprietà abitative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T, scala U, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 289 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA BRANCACCIO DE' BONACCORSI n. 7, piano: piano: 1 scala: U, intestato a [REDACTED] nata a TOLENTINO il 05/06/1982 c.f. [REDACTED]; [REDACTED] nato a TOLENTINO il 03/06/1977 c.f. [REDACTED] affaccio su corte per tre lati e vani scala comune.



- foglio 46 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BRANCACCIO DE' BONACCORSI, piano: p.T., intestato a [REDACTED] nata a TOLENTINO il 05/06/1982 c.f. ([REDACTED]); [REDACTED] nato a TOLENTINO il 03/06/1977 c.f. ([REDACTED])
Coerenze: altra u.i. per tre lati e corte comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.



appartamento al p.1° (sub 5)



garage al p.t. (sub 2)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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:

Appartamento al piano 1° posto in un edificio residenziale costruito nell'anno 1968 e distribuito su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di perizia è raggiungibile mediante il vano scala comune e presenta affacci su tutti e quattro i lati perimetrali.

Dalla porta d'ingresso di tipo blindato si accede all'appartamento che risulta distribuito con un ampio soggiorno – cucina, n. 3 camere da letto, un bagno dotato di tutti i sanitari e piatto doccia. Le camere da letto ed il servizio igienico sono affacciati su un corridoio / disimpegno.

A servizio dell'appartamento sono presenti n. 2 terrazzi con affaccio dalla cucina e dalla camera da



letto nella porzione sud-est. La zona giorno dell'appartamento è pavimentata con piastrelle in scaglie di marmo risalenti all'epoca di costruzione dell'intero edificio. Le camere da letto presentano una pavimentazione in legno laminato colore rovere chiaro. Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica (colore rosso) e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica (colore bianco e rosso). Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, le finestre in legno con vetro semplice e gli oscuranti costituiti da tapparelle in pvc. Il quadro elettrico, il cui impianto è sottotroccia, è posizionato a destra entrando dal portone principale. L'impianto termico è alimentato a gas metano con caldaia posta in cucina e corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

Complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è di circa 118,00 mq e di circa 21,00 mq per i due terrazzi.

Al p.t. del fabbricato è posto il garage, pertinenza dell'abitazione con accesso carrabile dalla corte comune. Il locale garage oggetto di valutazione si presenta in un unico ambiente con porta di accesso metallica manuale ed al suo interno è dotato di impianto elettrico. La sua superficie lorda del garage è di circa 14,00 mq.

Nella sua interezza l'unità immobiliare oggetto di valutazione (appartamento al p.1° e garage al p.t.) si presenta in discreto stato di conservazione e per maggiore chiarezza sulla distribuzione interna e dimensione degli spazi si rimanda alla planimetria allegata.

Al momento del sopralluogo non è stato visionato il libretto di manutenzione della caldaia in quanto non recuperabile da parte della proprietaria per tanto la validità dell'attestato di prestazione energetica allegato alla presente relazione di stima è di un anno dalla sua emissione.

CLASSE ENERGETICA:



[162.29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-30008 registrata in data 04/12/2020

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
Appartamento al p.1°	118,00	x	100 %	=	118,00
Terrazzi (p.1°)	21,00	x	30 %	=	6,30
Garage p.t. (sub 2)	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	153,00				131,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliari oggetto di perizia costituita da appartamento al p.1° con garage al p.t. sono state considerate le quotazioni delle banche dati O.M.I. e Borsino Immobiliare che presentando valori medi su una vasta area e consentono di individuare dati attendibili per la determinazione di un valore generale di stima.

Per una verosimile valutazione sono inoltre stati individuati annunci immobiliari della zona editi da privati e operatori del settore immobiliare e mediante sistema "M.C.A." (Market Comparison Approach) si è individuato un valore oggettivo da ritenersi il più probabile.



Pertanto, per l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, in considerazione di quanto sopra segnalato, viene indicato un valore al mq di superficie lorda di € 800,00.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentato mediante le fotografie allegate nonché con i diritti sulle parti comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,30 x 800,00 = 105.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 105.040,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 105.040,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pollenza, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - 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 al p.1° con garage al p.t.	131,30	0,00	105.040,00	105.040,00
				105.040,00 €	105.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.250,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 102.790,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 0,00



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:

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:	€. 102.790,00

data 07/12/2020

il tecnico incaricato
geom. Tamara Romagnoli

