



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 25/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Rosella Pepa**

CF:PPERLL63C57C770B

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) C.so Garibaldi, 247

telefono: 0733814437

email: rosellap@tiscali.it

PEC: rosella.pepa@geopce.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

APPARTAMENTO sito a TREIA VIA ROMA 3, della superficie commerciale di 280,00 mq per la quota di 1/1 di

- piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, terra e seminterrato l.

#### Identificazione Catastale:

- foglio 105 particella 102 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 697,22 €, indirizzo catastale: via Roma, piano: S1-T-1,

#### INTESTATO A :

██████████ nat. a ████████ il ████████ (Cod. Fisc. ██████████)

#### Coerenze:

SUD : Via Roma

OVEST: Foglio 105 part.lla 70

NORD : Viale Nazario Sauro

Immobile costruito in data antecedente al 1900 ristrutturazione completata nel 2004.

L'unità abitativa posta al piano primo ha diverse altezze H min 3.00 ml, H max 3.60 ml

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	280,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 348.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 348.500,00
Data della valutazione:	11/04/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



Il sopralluogo è avvenuto il giorno 15 marzo 2024 ore 9:30 alla presenza della Sig.ra [REDACTED] (coniuge dell'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 attiva, stipulata il 22/01/2015 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 19203/8167 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 60.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - TREIA - catasto fabbricati foglio 105 particella 102 sub 2- Categ. A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 10,0 vani - Via Roma piano terra-primo-seminterrato  
Nota di iscrizione n. 58 del 27.01.2015 reg. gen. n.991 - reg. part. n. 103

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 12/01/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA -UNEP ai nn. 67 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - TREIA - catasto fabbricati foglio 105 particella 102 sub 2- Categ. A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 10,0 vani - Via Roma piano terra-primo-seminterrato  
Nota di trascrizione n. 19 del 17.02.2023 reg. gen. n. 2414 reg. part. n. 1832

###### 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. 2001/110 DEL 12.11.2001 Posizione n. 577 Pratica n. 2000/135 , intestata a [REDACTED] , per lavori di Restauro e risanamento conservativo fabbricato ai sensi dell'art.31 lett."C" legge 457/78 riparazione danni e miglioramento sismico ai sensi della legge 61/98.

PROVVEDIMENTO n. 21 del Responsabile Ufficio Terremoto Edilizia Privata N. 1877 del 13.11.2004, intestata a [REDACTED] , per lavori di Interventi di riparazione dei danni e miglioramento sismico degli edifici privato art. 4 l. 61/98 R 1976/99 - autorizzazione inizio lavori e concessione del contributo.

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 2004 /37 del 20/04/2004 , intestata a [REDACTED] , per lavori di Variante 1 alla Autor. 2001/110 del 12.11.2001 per lavori di "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RIPARAZIONE DANNI E MIGLIORAMENTO SISMICO FABBRICATO l. 61/98 - (ai sensi dell'art.3 lett. C" DPR 06/06/2001 n.380)

ATTESTATO DI DEPOSITO DI VARIANTE - ATTESTAZIONE DI CONTRIBUTO N. 819/04 del 19.01.2004, intestata a [REDACTED] , per lavori di Interventi di riparazione dei danni e miglioramento sismico degli edifici privati art. 4 L. 6/98 DGR 1976/99

Provvedimento del Responsabile Ufficio Terremoto Edilizia Privata N. 70 del 19/07/2005, intestata a [REDACTED] , per lavori di Interventi di riparazione dei danni e miglioramento sismico degli edifici privato art. 4 l. 61/98 R 1976/99 - autorizzazione inizio lavori e concessione del contributo.

DICHIARAZIONE DI REGOLARE ESCUZIONE- N. 21197/05, intestata a [REDACTED] , per lavori di Fine lavori avvenuta il 17.11.2004

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' N. 21197/05 , intestata a [REDACTED] , per lavori di ABITABILITA'- AGIBILITA' STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

ABITAZIONE SUB 2 risulta non conforme.

Si precisa l'unità immobiliare è priva di agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

ABITAZIONE 2

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione del piano primo e terra
- Cambio di destinazione del piano terra da abitazione a magazzino (come da elaborato grafico allegato).

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

- DoCFA per variazione catastale € 1500,00 escluso diritti catastali

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'unità immobiliare risulta conforme

BENI IN TREIA VIA ROMA 3

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** sito a TREIA VIA ROMA 3, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1/1 di

- piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, terra e seminterrato 1.

**Identificazione Catastale:**

- foglio 105 particella 102 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 697,22 €, indirizzo catastale: via Roma, piano: S1-T-1,

INTESTATO A :

██████████ nata a ██████████ il ██████████ (Cod. Fisc. ██████████)

Coerenze:

SUD : Via Roma

OVEST: Foglio 105 part.lla 70

NORD : Viale Nazario Sauro



Immobile costruito in data antecedente al 1900 ristrutturazione completata nel 2004.  
L'unità abitativa posta al piano primo ha diverse altezze H min 3.00 ml, H max 3.60 ml



ingresso via Roma 3

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato nel centro storico di Treia . I più importanti centri limitrofi sono: Macerata, Tolentino, San Severino Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆	☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Treia in Via Roma 3, dista circa 200 mt dal centro, vicinissimo a tutti i servizi principali, come ospedale, poste, alimentari, tabacchi.

Si tratta di un edificio storico in aggregato, ristrutturato con contributo sisma e i lavori sono stati ultimati nel 2004.

L'immobile è classificato "A" d'interesse storico-artistico.

L'edificio è composto di n. 10 (dieci) unità immobiliari distribuite su n. 3 livelli fuori terra e da altrettanti vani, destinati a cantine e garage, ai piano sottostanti.

L'ingresso al fabbricato, per le unità abitative e le cantine, è posto su Via Roma che per mezzo di un androne e scala di collegamento, si accede ai piani superiori e ai piani sottostanti, dove sono ubicate le cantine.

La sottoscritta con la propria strumentazione ha curato a una sommaria misurazione planimetrica dei locali. L'intera unità commerciale posta al piano terra, primo e seminterrato, il giorno del sopralluogo, risultava completa di arredo e suppellettili e utilizzata dal proprietario.

L'unità immobiliare a uso abitativo, situata al piano primo, è composta da un'ampia zona molto spaziosa e illuminata adibita a soggiorno, cucina abitabile, oltre a un piccolo wc.

Dalla cucina e soggiorno è possibile accedere a un balcone, il quale si affaccia su un cortile interno.

Dal soggiorno sia accede in una grande stanza adibita a studio per poi proseguire nel corridoio del reparto notte costituito da tre stanze adibite a camere, ripostiglio e bagno.

Le rifiniture interne sono formate da: la pavimentazione del reparto giorno sono in gres porcellanato di colore chiaro, mentre del reparto notte il corridoio e tre stanze adibite a camera è in legno, di colore chiaro; il pavimento del bagno reparto notte è in piastrelle di colore cuoio mentre il rivestimento in piastrelle di ceramica colore chiaro con alcune decorazione, mentre il pavimento e rivestimento del il wc accessibile dalla zona giorno sono in piastrelle finto mosaico di colore chiaro.

Le finestre sono in legno di colore scuro con vetri doppi come anche le persiane sono dello stesso materiale delle finestre.

Il bagno reparto notte è costituito da: lavabo, vaso, bidet e vasca in vetro china di colore bianco e rubinetteria di acciaio; il wc reparto giorno è composto da: vaso, lavabo di colore bianco mentre la doccia è stata realizzata a raso pavimento la rubinetteria in acciaio.

I soffitti per reparto notte in particolare due stanze e il corridoio sono presenti degli affreschi, che con autorizzazione n. 200110 del 12.11.2001 era indicata la seguente prescrizione " il mantenimento con recupero " AD ARTE " di tutti i soffitti affrescati, previa verifica, tramite sondaggi, della presenza di elementi pittorici sottostanti".

E' doveroso precisare che i suddetti affreschi non sono stati oggetto d'intervento.

L'unità immobiliare è completa d'impianto: idrico, elettrico e termico, è allacciata alla fognatura, acquedotto e gas-dotto comunale, gli elementi radianti in ghisa, nella vano cucina è presente un camino L'unità immobiliare ha un'altezza pari a H min = 3.00 ml H max = 3.60 ml.

Al piano terra, si trovano dei locali che nella pratica edilizia depositata presso l'ufficio



tecnico del comune di Treia hanno destinazione magazzino mentre nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata, hanno destinazione abitazione pertanto necessita la variazione catastale.

Allo stato attuale i locali si presentano in stato di conservazione sufficiente non è stato possibile prendere visione nella sua completezza perché era colmo di scatoloni e materiali depositati in ordine sparso.

L'unità immobiliare ha un'altezza H min= 2.95 ml H max = 3.10 ml

Al piano seminterrato sono presenti locali, accessibili dall'ingresso principale o da una rampa che collega il piano seminterrato al piano terra il cui ingresso è situato su Via Roma .

I locali si presentano in stato di conservazione mediocre, sono privi di pavimentazione, le pareti sono in mattone, alcuni locali sono privi di energia elettrica.

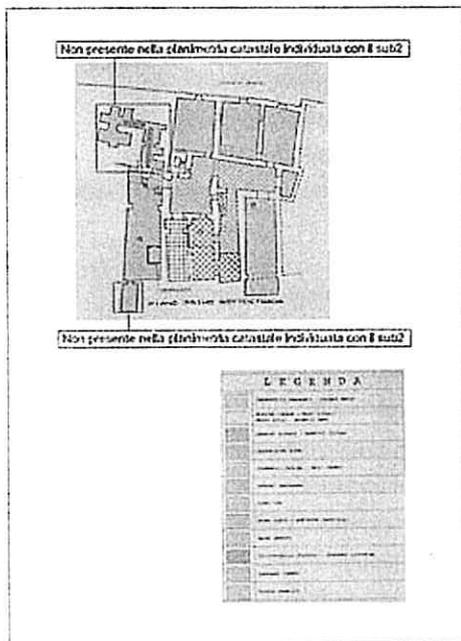
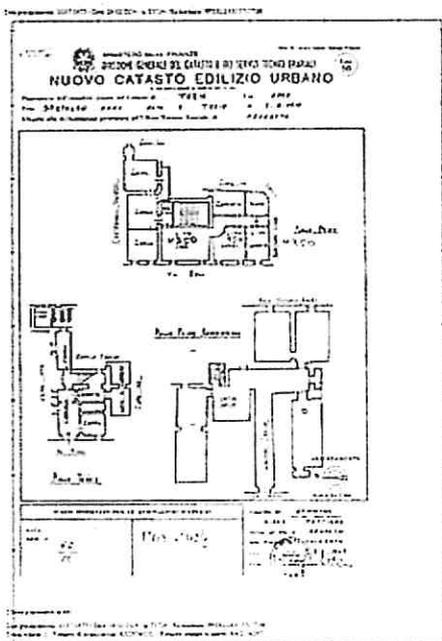
I locali hanno un'altezza H min= 2.40 ml H max = 2.78 ml

Inoltre è necessario precisare che nella pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Treia, negli elaborati grafici è rappresentata con il colore verde la proprietà del Sig. ██████████

Il CTU al fine di verificare la corrispondenza quanto indicato suddetti elaborati grafici ha eseguito le relative ricerche presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Macerata- ufficio catasto e ha riscontrato che quanto indicato negli elaborati grafici non corrisponde all'effettiva proprietà (vedi planimetria allegata.)

Lo stabile è privo di condominio.





CLASSE ENERGETICA:

[89,09 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240408-043054-15140 registrata in data 08/04/2034

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 e locali posti al piano terra e seminterrato	280,00	x	100 %	=	280,00
<b>Totale:</b>	<b>280,00</b>				<b>280,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.***OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Descrizione: appartamento in vendita centro storico di TREIA

Indirizzo: Piazza della Repubblica

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/04/2024

Descrizione: Attico entro di Treia

Indirizzo: via Roma 30

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.865,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 7 %

Prezzo: 218.550,00 pari a 1.734,52 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:****BORSINO IMMOBILIARE**

Domanda: ABITAZIONE CENTRO STORICO

Valore minimo: 916,00

Valore massimo: 1.401,00

**AGENZIA DELLE ENTRATE -BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

Domanda: ABITAZIONE CENTRO STORICO

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00



## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	150.000,00	218.550,00
Consistenza	280,00	150,00	126,00
Data [mesi]	0	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.865,08
	8,00	1,00	9,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.000,00	1.000,00
	6 %	9.000,00	13.113,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		150.000,00	218.550,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		130.000,00	154.000,00
		63.000,00	-13.113,00
Prezzo corretto		343.000,00	359.437,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 351.218,50

Divergenza: 4,57% < 5%

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 280,00 x 1.254,35 = 351.218,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-1.218,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 350.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 350.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Dopo aver individuato tutti gli elementi utili alla stima degli immobili, di cui è causa, si può procedere alla determinazione - e quantificazione - del Più Probabile Valore di Mercato e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "valore più probabile" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA)" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame. Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili reperibili sul mercato immobiliare. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Si ricorda che, per la presente stima, è stata presa in considerazione la superficie commerciale e/o convenzionale, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi in conformità al D.P.R. 138/98

Le fonti di informazione consultate sono: agenzia immobiliare, Borsino immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	280,00	0,00	350.000,00	350.000,00
				<b>350.000,00 €</b>	<b>350.000,00 €</b>

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

oneri notarili, per provvigioni e mediatori, spese di cancellazione e trascrizioni sono a carico dell'acquirente

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 348.500,00

#### 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: € 348.500,00



data 11/04/2024

il tecnico incaricato  
Rosella Pepa



