



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RIENZA SPV S.R.L E PER ESSA NELLA QUALITÀ DI MANDATARIA CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. ENRICO PANNAGGI

CUSTODE:
Dott. Rinaldo Frapiccini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Ing. Marco Rughini

CF:RGHMRC71B01E783D
con studio in MACERATA (MC) VIA D. ROMAGNOLI N.30
telefono: 0733969317
fax: 0733969317
email: marcorughini@libero.it
PEC: marco.rughini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TREIA Contrada Santissimo Crocifisso 85, della superficie commerciale di **128,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto è un edificio plurifamiliare composto da quattro unità abitative, che si sviluppa su tre piani di cui uno interrato e due piani fuori terra.

Le unità residenziali sono ubicate ai piani terra e primo, mentre al piano seminterrato trovano spazio le autorimesse ed alcuni locali accessori.

Gli accessi alle abitazioni si sviluppano al piano terra. Una scala collega tutti i piani dell'edificio. Gli appartamenti hanno accesso indipendente direttamente dalla via pubblica.

Il livello seminterrato è raggiungibile attraverso una strada di accesso posta di fianco al fabbricato nella parte nord-est.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e i solai sono realizzati in latero-cemento.

Esternamente il fabbricato si presenta rivestito in laterizio faccia a vista nelle parti principali, mentre nelle restanti porzioni è presente una finitura con intonacato e tinteggiatura.

A tutti i piani fuori terra l'immobile è dotato di balconi. Nella facciata principale, vicino all'ingresso è presente un porticato.

Gli infissi esterni sono realizzati con persiane in PVC. L'autorimessa ha una serranda metallica basculante motorizzata.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m, conforme alle normative igienico-sanitarie. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 693 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santissimo Crocifisso SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 **box doppio**, composto da autorimessa e locali accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 693 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 123 mq, rendita 158,81 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santissimo Crocifisso snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	74,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.990,00
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il sopralluogo è stato svolto il 14.02.2024.

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 19/10/2007 a firma di Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova Marche ai nn. 20340/6902 di repertorio, iscritta il 24/10/2007 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.4570 e Reg. Gen. n.17668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00 €.

Importo capitale: 140.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La presente formalità grava sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni esecutati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata (C.F.

80010720433) ai nn. 48 di repertorio, trascritta il 08/02/2023 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.1421 e Reg. Gen. n.1893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La presente formalità grava sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni eseguiti.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Costituisce bene comune non censibile la corte (Sub.10).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di divisione (immobiliare) (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 09/03/2007 a firma di Dott. Damiani Enrico, Notaio in Civitanova Marche ai nn. 19253/6215 di repertorio, trascritto il 16/03/2007 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.2944 e Reg. Gen. n.4653.

La presente formalità grava sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 in separazione legale dei beni relativamente all'unità negoziale n.4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/1991 fino al 09/03/2007), con atto stipulato il 16/09/1991 a firma di Dott. Conti Carlo, Notaio in Tolentino ai nn. 31274 di repertorio, trascritto il 18/09/1991 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.7108 e Reg. Gen. n.9772. La trascrizione fa riferimento alle proprietà identificate al Catasto Terreni del Comune di Treia al Foglio 55, Particelle 127, 128, 143 e 145 che, a seguito di successivi frazionamenti, hanno originato anche l'attuale Particella 693.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 2004/163 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio per civili abitazioni plurifamiliare con demolizione di fabbricato

rurale esistente, presentata il 31/07/2004 con il n. 2004/13940 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 22232 di protocollo, agibilità del 01/03/2008 con il n. 4025 di protocollo.

Variante n.2005/157 del 26.10.2005; Variante n.2007/103 del 03.10.2007. La richiesta di agibilità è stata depositata presso il Comune di Treia in data 01.03.2008 con Prot. n. 4025 ed il Certificato di Agibilità non è stato mai rilasciato in quanto l'agibilità è maturata per mezzo di silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguato al D.G.P. n.176 del 31.10.2017 e Adeguato al D.P.P. n.74 del 23.04.2018, l'immobile ricade in zona AMB - zona agricola di rispetto stradale e ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.31 N.T.A.. Ricade in zona AMB una porzione pari a circa il 40% della superficie totale della particella 693.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguato al D.G.P. n.176 del 31.10.2017 e Adeguato al D.P.P. n.74 del 23.04.2018, l'immobile ricade in zona B2 - residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 N.T.A.. Ricade in zona B2 una porzione pari a circa il 60% della superficie totale della particella 693.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si è constatata la presenza al piano seminterrato (Sub. 9) di un locale ad uso cucina e di un servizio igienico. Tali ambienti risultano autorizzati rispettivamente come cantina e lavanderia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001; regolamento edilizio comunale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per variazione d'uso dei locali: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una cucina e un servizio igienico in locali accatastati come ripostiglio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TREIA CONTRADA SANTISSIMO CROCIFISSO 85

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TREIA Contrada Santissimo Crocifisso 85, della superficie commerciale di **128,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto è un edificio plurifamiliare composto da quattro unità abitative, che si sviluppa su tre piani di cui uno interrato e due piani fuori terra.

Le unità residenziali sono ubicate ai piani terra e primo, mentre al piano seminterrato trovano spazio le autorimesse ed alcuni locali accessori.

Gli accessi alle abitazioni si sviluppano al piano terra. Una scala collega tutti i piani dell'edificio. Gli appartamenti hanno accesso indipendente direttamente dalla via pubblica.

Il livello seminterrato è raggiungibile attraverso una strada di accesso posta di fianco al fabbricato nella parte nord-est.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e i solai sono realizzati in latero-cemento.

Esternamente il fabbricato si presenta rivestito in laterizio faccia a vista nelle parti principali, mentre nelle restanti porzioni è presente una finitura con intonacato e tinteggiatura.

A tutti i piani fuori terra l'immobile è dotato di balconi. Nella facciata principale, vicino all'ingresso è presente un porticato.

Gli infissi esterni sono realizzati con persiane in PVC. L'autorimessa ha una serranda metallica basculante motorizzata.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m, conforme alle normative igienico-sanitarie. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 693 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santissimo Crocifisso SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:

buono

esposizione:

eccellente

luminosità:

ottimo

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I., destinata a civile abitazione, si sviluppa al piano terra dell'edificio, con una superficie lorda coperta di circa 114 mq. Sono inoltre presenti due balconi che si sviluppano nel prospetto

nord-ovest dell'edificio aventi complessivamente una superficie di circa 11 mq.

A completare la dotazione immobiliare è presente un'autorimessa e alcuni locali accessori posti al piano terra (Sub. 9) che hanno una superficie complessiva di circa 149 mq.

L'altezza netta utile interna dell'abitazione è conforme a quanto stabilito dalle norme igienico-sanitarie.

Ai locali si accede, direttamente dall'esterno, attraverso un porticato di circa 27 mq.

L'immobile è composto da una zona giorno con soggiorno e cucina abitabile e da una zona notte, cui si accede attraverso un piccolo disimpegno, in cui trovano spazio due camere matrimoniali e due bagni, uno dei quali è a servizio di una delle camere.

Allo stato attuale, l'U.I. risulta completamente rifinita in tutti gli ambienti con pavimenti ceramici.

All'interno dei locali sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto termico autonomo realizzato con sistema a pannelli radianti a pavimento in tutte le stanze.

Le pareti sono intonacate e

tinteggiate. Nei servizi igienici è presente un rivestimento di tipo ceramico ed elementi riscaldanti tipo "scaldasalviette".

I bagni sono dotati di lavabo, water, bidet e doccia e di idonee superfici aeroilluminanti verso l'esterno. Gli infissi sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno.

In generale le finiture interne sono in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda i locali al piano seminterrato, sono presenti, oltre ad un ampio locale ad uso garage, alcuni locali utilizzabili come deposito, ripostiglio e lavanderia. Tali ambienti sono dotati di aperture finestrate verso l'esterno, sono completamente pavimentati e dotati dei principali impianti tecnologici. Il piano seminterrato è collegato all'abitazione attraverso una scala interna cui si accede dal disimpegno dell'abitazione.

NOTE SULLA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'esecutato, nonostante alcuni solleciti, non ha fornito la documentazione tecnica relativa all'impianto termico ed al generatore di calore, necessaria per determinare la classe energetica e l'indice di prestazione energetica caratteristico dell'immobile. La mancanza di tale documentazione, probabilmente imputata al fatto che il libretto d'impianto è assente o non aggiornato, impedisce al sottoscritto CTU di redigere regolarmente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.

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	114,00	x	100 %	=	114,00
Balconi prospetto N-W	11,00	x	25 %	=	2,75
Balcone angolo Est	14,00	x	25 %	=	3,50
Porticato	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	166,00				128,35

ACCESSORI:

box doppio, composto da autorimessa e locali accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 693 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 123 mq, rendita 158,81 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santissimo Crocifisso snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	149,00	x	50 %	=	74,50
Totale:	149,00				74,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima immobiliare viene redatta tenuto in debito conto che la proprietà oggetto di esecuzione è costituita da un immobile inserito all'interno di un fabbricato plurifamiliare, realizzato tra il 2004 ed il 2008, avente struttura portante in cemento armato, in buono stato di conservazione manutentiva sia dal punto di vista architettonico che strutturale, situato all'interno del Comune di Treia, in zona residenziale semi-periferica, ai confini con la zona rurale della città.

Il prezzo medio di mercato, riferito ad immobili simili a quello oggetto della presente perizia viene rilevato sul posto da indagini dirette. Per la corretta stima degli immobili in questione è giusto attuare una divisione delle superfici di proprietà in base alla destinazione d'uso delle stesse. Prendendo come valore di riferimento medio la cifra corrispondente al valore dell'unità di superficie, si ottengono in questo modo distinti prezzi da applicare alle diverse superfici da stimare, sulla base dei coefficienti adottati nel calcolo delle superfici commerciali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,35	x	1.400,00	=	179.690,00
Valore superficie accessori:	74,50	x	1.400,00	=	104.300,00
					283.990,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 283.990,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 283.990,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 degli immobili, si procede alla stima del più probabile valore di mercato delle proprietà.

La stima viene eseguita prendendo come riferimento l'unità di superficie lorda coperta pari al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Treia, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Anno 2023 - Semestre 1)

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	128,35	74,50	283.990,00	283.990,00
				283.990,00 €	283.990,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 281.990,00**

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: **€. 281.990,00**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Ing. Marco Rughini