



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
JONATA TELLARINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Leonardo Seri**

CF:SRELRD69L12E783A

con studio in TOLENTINO (MC) PIAZZALE EUROPA, 8

telefono: 0733961406

email: leonardoseri@interfree.it

PEC: leonardo.seri@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a RECANATI Via Rocco Anselmini 26, della superficie commerciale di **86,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare principale (corpo "A") è un appartamento sito al secondo piano dello stabile condominiale. Tale fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '60 e presenta una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in cemento armato precompresso, scala con soletta in cemento armato. La copertura è a due falde ed esternamente la tinteggiatura è di colore chiaro. All'unità immobiliare "A" (appartamento) si accede mediante la scala comune. E' costituito da un ingresso, una cucina/soggiorno, due camere, un bagno ed un vano utilizzato come ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 28 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ROCCO ANSELMINI n. 26, piano: 2, intestato a [redacted] il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto tra vivi (compravendita), trascritta [redacted] a Macerata ai nn. [redacted] Coerenze: il sub. 13 confina, al piano secondo, con il sub. 14.

**A.1** box singolo, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 628 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROCCO ANSELMINI n. 26, piano: Terra, intestato a [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - [redacted] a [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto tra vivi (compravendita), trascritta [redacted] a Macerata ai nn. [redacted] Coerenze: il sub. 9 confina con i sub. 10-2-3 (altri box singoli/garage) e con il sub. 29 (locale caldaia)

L'accessorio indicato con la sigla "A1" è situato al piano Terra dell'edificio principale e ad esso si accede esternamente nella parte posteriore del fabbricato condominiale. Ha l'infisso di accesso costituito da una serranda avvolgibile, intonaci e tinteggiature interne in buono stato, pavimentazione in piastrelle di normale fattura. E' utilizzato principalmente come deposito attrezzi e materiali ed ha una altezza interna di 2,40 metri.

**A.2** sottotetto non abitabile, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 628 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ROCCO ANSELMINI n. 26, piano: 5, intestato a [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto tra vivi (compravendita), trascritta [redacted] a Macerata ai nn. [redacted]



Coerenze: il sub. 19 confina con il sub. 17 (altro locale) e con il sub. 30 (corridoio comune)

L'accessorio individuato come "A2" si trova al quinto piano e ad esso si accede mediante la scala condominiale interna. È un locale sottotetto utilizzato come deposito. Si trova pressochè allo stato grezzo con intonacature leggere sulle pareti e tinteggiatura di colore bianco. Ha altezze che variano da circa 0,60 metri nella parte bassa del tetto fino a 2,32 metri in corrispondenza dell'ingresso al vano. Gli infissi di accesso sono in legno.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,28 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,96 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.738,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.738,69
Data della valutazione:	08/06/2023

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

L'immobile è occupato dal debitore unitamente al suo nucleo familiare

## 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** cancellata, registrata il 19/04/2022 a Macerata ai nn. \_\_\_\_\_, a favore di Banca popolare di Ancona S.p.A. con sede in Ancona c.f. 00078240421 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i sub. 9-13-19, contro

K - \_\_\_\_\_ t.

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 117000,00.

Importo capitale: 78000.

Durata ipoteca: anni 15.

La presente formalità è riferita al \_\_\_\_\_



per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i sub. 9-13 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per il sub. 19 - )

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per il sub. 19

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 13/03/2007 a Macerata ai nn. , a favore di Banca popolare di Ancona S.p.A. con sede in Jesi c.f. 00078240421 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i sub. 9-13-19 , contro o nato il a

derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 165000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 Particella 628 sub 9-13-19.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 -

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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

**pignoramento**, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A. con sede in Bergamo (BG) c.f. 03053920165 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i sub. 9-13-19, contro nato

derivante da Verbale di pignoramento

immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 Particella 628 sub 9-13-19.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 -

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

**atto tra vivi (compravendita)** trascritto il 09/03/2007 a Macerata ai favore di Pc io , contro nato a c.f. , derivante da Atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 Particella 628 sub 9-13.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per i sub 9-13 -

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per i sub 9-13

**atto tra vivi (compravendita)**, trascritto il 09/03/2007 a Macerata ai nn.

derivante da atto tra vivi (compravendita).

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 Particella 628 sub 19.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per il sub 19 -

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per il sub 19

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.899,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 998,34**





zona di completamento B2.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 N.T.A. - Indice di densità fondiaria  $I_f = 2,00$  mc/mq - Altezza massima  $H_{max} = 9,50$  ml - Distanza minima dai confini  $D_c = 5,00$  ml - Distanza minima dai fabbricati  $D_f = 10,00$  ml

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche (diversa individuazione dei vani di proprietà) e modifiche nella distribuzione dei vani interni (divisori, porte) relativamente a quanto presente agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Recanati. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €1.000,00
- Spese di istruttoria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 61 Particella 628 sub. 13 (appartamento piano 2°)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei vani interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €500,00
- Spese di istruttoria: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 61. Particella 628 sub. 13 (appartamento piano 2°)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 61 Particella 628 sub. 9-13-19

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 61 Particella 628 sub. 9-13-19

BENI IN RECANATI VIA ROCCO ANSELMINI 26

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RECANATI Via Rocco Anselmini 26, della superficie commerciale di **86,28** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare principale (corpo "A") è un appartamento sito al secondo piano dello stabile condominiale. Tale fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '60 e presenta una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in cemento armato precompresso, scala con soletta in cemento armato. La copertura è a due falde ed esternamente la tinteggiatura è di colore chiaro. All'unità immobiliare "A" (appartamento) si accede mediante la scala comune. E' costituito da un ingresso, una cucina/soggiorno, due camere, un bagno ed un vano utilizzato come ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 28 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 477.72 Euro. indirizzo catastale: VIA ROCCO ANSELMINI n. 26, piano: 2.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - a  
 ( per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto tra vivi (compravendita), 1 Macerata ai  
 Coerenze: il sub. 13 continua, al piano secondo, con il sub. 14.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ancona, Macerata, Porto Recanati, Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

campo da calcio	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km	nella media	
autobus distante 0-500 m	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare principale (corpo "A") è un appartamento sito al secondo piano dello stabile condominiale. Tale fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '60 e presenta una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in cemento armato precompresso, scala con soletta in cemento armato. La copertura è a due falde ed esternamente la tinteggiatura è di colore chiaro. All'unità immobiliare "A" (appartamento) si accede mediante la scala comune. E' costituito da un ingresso (circa 9,50 mq di superficie calpestabile), una cucina/soggiorno sul lato Nord-Ovest dell'immobile avente superficie calpestabile pari a circa 16,50 mq, due camere poste sul lato Est con affacci a Sud ("camera 1", avente una superficie calpestabile di circa 16,20 mq attraverso una porta-finestra e balcone di circa 2,20 metri quadrati) ed a Nord ("camera 2" avente una superficie calpestabile di circa 15,70 mq con finestra senza balcone). E' presente un bagno di modeste



dimensioni completo di water, lavandino bidet e vasca da bagno (circa 5,20 mq calpestabili) sul lato Nord ed un vano utilizzato come ripostiglio (circa 6,40 mq) sul lato Est.

Gli infissi interni, sia il portone di ingresso che le porte delle diverse stanze, sono in legno così come quelli esterni ed in entrambi i casi si presentano di vecchia fattura. Nella porta finestra della cucina-soggiorno è presente un doppio infisso (esterno in metallo). Tutti gli infissi esterni hanno le tapparelle con avvolgibile. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è a metano con caldaia privata e termosifoni anche essi di vecchia installazione. I pavimenti ed i rivestimenti sono principalmente in marmette, le tinteggiature interne sono per lo più di colore chiaro.

## CLASSE ENERGETICA:

[95,56 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230605-043044-77084 registrata in data 05/06/2023

## 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	84,96	x	100 %	=	84,96
Balconi	4,40	x	30 %	=	1,32
<b>Totale:</b>	<b>89,36</b>				<b>86,28</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 628 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROCCO ANSELMINI n. 26 piano: Terra, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto tra vivi (compravendita), i Macerata ai nn. 14 Coerenze: il sub. 9 confina con i sub. 10-2-3 (altri box singoli/garage) e con il sub. 29 (locale caldaia)

L'accessorio indicato con la sigla "A1" è situato al piano Terra dell'edificio principale e ad esso si accede esternamente nella parte posteriore del fabbricato condominiale. Ha l'infisso di accesso costituito da una serranda avvolgibile, intonaci e tinteggiature interne in buono stato, pavimentazione in piastrelle di normale fattura. E' utilizzato principalmente come deposito attrezzi e materiali ed ha una altezza interna di 2,40 metri.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo (garage) piano Terra	14,22	x	25 %	=	3,56
<b>Totale:</b>	<b>14,22</b>				<b>3,56</b>

**sottotetto non abitabile**, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:



- foglio 61 particella 628 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ROCCO ANSELMINI n. 26, piano: 5, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 -  
 IW per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto tra vivi (compravendita), trascritta Macerata ai  
 Coerenze: il sub. 19 confina con il sub. 17 (altro locale) e con il sub. 30 (corridoio comune)

L'accessorio individuato come "A2" si trova al quinto piano e ad esso si accede mediante la scala condominiale interna. È un locale sottotetto utilizzato come deposito. Si trova pressochè allo stato grezzo con intonacature leggere sulle pareti e tinteggiatura di colore bianco. Ha altezze che variano da circa 0,60 metri nella parte bassa del tetto fino a 2,32 metri in corrispondenza dell'ingresso al vano. Gli infissi di accesso sono in legno.

descrizione	consistenza		indice			commerciale
sottotetto non abitabile (deposito)	13,63	x	25 %	=	3,41	
<b>Totale:</b>	<b>13,63</b>				<b>3,41</b>	

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare in Recanati (25/05/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

agenzia immobiliare in Porto Recanati (25/05/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 850,00

Tecnico operante nel settore edilizia (23/05/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,28	x	750,00	=	<b>64.710,00</b>
Valore superficie accessori:	6,96	x	750,00	=	<b>5.221,88</b>
					<b>69.931,88</b>



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.931,88****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.931,88****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Recanati e Porto Recanati, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate, ed inoltre: Professionisti del settore presso studi tecnici operanti nella zona

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	86,28	6,96	69.931,88	69.931,88
				<b>69.931,88 €</b>	<b>69.931,88 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 6.993,19**Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.200,00****Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.738,69****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: € 60.738,69**

data 08/06/2023

il tecnico incaricato  
Leonardo Seri



