



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paola Passeri**

CF:PSSPLA65M50L366F

con studio in MACERATA (MC) Via dei Velini 62

telefono: 0733541418

email: studiopaolapasseri@gmail.com

PEC: paola.passeri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via F.lli Bandiera 167, della superficie commerciale di **112,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e 2 balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2.95 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.95 m

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 896 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Bandiera 167, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Est: Parti ad uso comune e f.gl 10 – p.lla 896 – sub 12

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.136,68</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.136,68</b>
Data della valutazione:	<b>29/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 28/04/2006 a firma di Notaio Dott. Moretti Antonio ai nn. 78370/11337 di repertorio, registrata il 02/05/2006 a Macerata ai nn. RP 2049 - RG 7942, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 608000,00.

Importo capitale: 304000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a alle uiu distinte al foglio 10, p.lla 896 sub 11 e 12

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Dott. Sanangelantoni Sergio ai nn. 16935/6691 di repertorio, registrata il 10/12/2008 a Macerata ai nn. RP 4460 - rg 18981, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216000,00.

Importo capitale: 108000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/10/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1891/2013 di repertorio, registrata il 22/09/2017 a Macerata ai nn. RP 1442 - RG 10776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 19790,00.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 12.

Nella iscrizione è indicata come unità negoziale anche la uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 14 non oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione ai nn. 3313/11719 di repertorio, registrata il 18/04/2019 a Macerata ai nn. RP 605 - RG 5039, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: 62631,28.

Importo capitale: 31315,64.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 19

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

pignoramento, stipulata il 11/03/2022 a firma di UNEP - Macerata ai nn. 681/2022 di repertorio, registrata il 12/05/2022 a Macerata ai nn. RP 5326 - RG 7286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento.



La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 12.

Nella trascrizione è indicata come unità negoziale anche la uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 14 non oggetto di esecuzione

pignoramento, stipulata il 09/05/2022 a firma di UNEP - Macerata ai nn. 1336 di repertorio, registrata il 07/06/2022 a Macerata ai nn. RP 6842 - RG 8802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento

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 \*\*\* per la quota di 1/1 in separazione dei beni, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 25/09/2002), con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di Noatio Dott. Testa Antonio ai nn. 147764 di repertorio, registrato il 17/10/2002 a Macerata ai nn. RP 9478 - RG 13468.

L'atto è riferito ai beni identificati al Foglio 10 p.lla 896 sub 9-10, variati con variazione catastale del 18/12/2003.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **387/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio d'abitazione, presentata il 17/02/1968 con il n. Prot. 3789 di protocollo, rilasciata il 01/07/1968

Concessione per esecuzione lavori edili N. **25004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08/09/1999 con il n. Prot 25004 - prat 387/1968 di protocollo, rilasciata il 28/01/2000 con il n. Prot 25004 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **Undia 324/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di rifinitura, presentata il 08/07/2003 con il n. Prot 26042 di protocollo, rilasciata il 08/07/2003 con il n. Prot 26042 di protocollo, agibilità del 15/02/2005 con il n. 19 di



protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle uii sub 11 e 12

Permesso di Costruire **N. n. 20 del 21.02.2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di intestazione e scissione del fabbricato, presentata il 08/10/2004 con il n. Prot. n. 40026 di protocollo, rilasciata il 11/03/2005 con il n. 20 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Volturazione precedente atto autorizzativo del 28/01/2000.

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 9 del 14/03/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento, aumento di altezza e trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 18/12/2004 con il n. Prot. n. 52153 di protocollo, rilasciata il 20/03/2012 con il n. 9 del 14/03/2012 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 198/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione pavimentazione interna, rivestimento bagni e wc, posa in opera di infissi interni., presentata il 11/06/2012, rilasciata il 12/06/2012 con il n. Prot 28265 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 23 del 07/05/2008, l'immobile ricade in zona Zona B 2.12 – R3 - PRG vigente l'immobile ricade in zona totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A, sottosistema città in aggiunta . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.2.1.6.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di altezza che rientra nelle tolleranze costruttive (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni: €1.000,00
- Spese Tecniche: €1.000,00
- Diritti segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti: €50,00
- Spese tecniche : €650,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA F.LLI BANDIERA 167

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via F.lli Bandiera 167, della superficie commerciale di **112,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e 2 balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2.95 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.95 m

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 896 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Bandiera 167, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Est: Parti ad uso comune e f.gl 10 – p.lla 896 – sub 12

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2004.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una abitazione situata al piano terzo, lato sinistro per chi sale le scale, in Via F.LLI BANDIERA n. 167, a Civitanova Marche. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è composto da 5 piani fuori terra e un piano primo sottostrada. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura lasciata a vista, priva di intonaco, solai in latero cemento e copertura in parte piana e in parte ad una falda.



Dalla via principale si accede nella corte del fabbricato, dove al piano terra tramite portone in legno si ha accesso al vano scala comune. All'abitazione si accede da portone d'ingresso in legno, le finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibile in pvc.

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e 2 balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,95 m. La pavimentazione è in ceramica, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco, tra cui vaso, bidet, lavandino e doccia, con rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato di color legno.

Il sistema di riscaldamento è autonomo e comprende radiatori a parete in alluminio e caldaia ubicata nel balcone. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

L'immobile presenta diversi avvolgibili rotti, solette dei balconi ammalorate, presenza di muffa e distacco di intonaco nei soffitti dovute ad infiltrazioni d'acqua.

CLASSE ENERGETICA:



[102.44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240229-043013-10105 registrata in data 29/02/2024

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	109,65	x	100 %	=	109,65
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>119,65</b>				<b>112,65</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: abitazione

Indirizzo: Via F.lli Bandiera

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.686,05 Euro/mq



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: abitazione e garage

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.717,17 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.794,87 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	145.000,00	170.000,00
Consistenza	112,65	86,00	99,00
Data [mesi]	0	14,00	15,00
Prezzo unitario	-	1.686,05	1.717,17
Stato manutentivo uiu (finiture, impiantistica, ecc)	6,00	6,00	6,00
Stato manutentivo stabile	4,00	6,00	6,00





TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,38	-543,75	-637,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.686,05	1.686,05
Stato manutentivo uiu (finiture, impiantistica, ecc)		15.000,00	15.000,00
Stato manutentivo stabile		45.000,00	45.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		145.000,00	170.000,00
Data [mesi]		-7.612,50	-9.562,50
Prezzo unitario		44.933,14	23.014,53
Stato manutentivo uiu (finiture, impiantistica, ecc)		0,00	0,00
Stato manutentivo stabile		-90.000,00	-90.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>92.320,64</b>	<b>93.452,03</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **92.886,34**  
 Divergenza: 1,21% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,65 x 824,56 = **92.886,68**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.886,68**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.886,68**

**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 Civitanova Marche

## 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	112,65	0,00	92.886,68	92.886,68
				<b>92.886,68 €</b>	<b>92.886,68 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.136,68**

**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: **€. 90.136,68**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CIVITANOVA MARCHE Via F.lli Bandiera 167, della superficie commerciale di **116,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, ingresso, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e 4 balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2.95 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 896 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Bandiera 167, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Est: Parti ad uso comune e f.gl 10 – p.la 896 – sub 11

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.664,32</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.664,32</b>
Data della valutazione:	<b>29/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 28/04/2006 a firma di Notaio Dott. Moretti Antonio ai nn. 78370/11337 di repertorio, registrata il 02/05/2006 a Macerata ai nn. RP 2049 - RG 7942, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 608000,00.

Importo capitale: 304000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a alle uiu distinte al foglio 10, p.lla 896 sub 11 e 12

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Dott. Sanangelantoni Sergio ai nn. 16935/6691 di repertorio, registrata il 10/12/2008 a Macerata ai nn. RP 4460 - rg 18981, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216000,00.

Importo capitale: 108000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/10/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1891/2013 di repertorio, registrata il 22/09/2017 a Macerata ai nn. RP 1442 - RG 10776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 19790,00.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 12.

Nella iscrizione è indicata come unità negoziale anche la uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 14 non oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione ai nn. 3313/11719 di repertorio, registrata il 18/04/2019 a Macerata ai nn. RP 605 - RG 5039, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: 62631,28.

Importo capitale: 31315,64.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 19

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

pignoramento, stipulata il 11/03/2022 a firma di UNEP - Macerata ai nn. 681/2022 di repertorio, registrata il 12/05/2022 a Macerata ai nn. RP 5326 - RG 7286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 12.



Nella trascrizione è indicata come unità negoziale anche la uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 14 non oggetto di esecuzione

pignoramento, stipulata il 09/05/2022 a firma di UNEP - Macerata ai nn. 1336 di repertorio, registrata il 07/06/2022 a Macerata ai nn. RP 6842 - RG 8802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento

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 \*\*\* per la quota di 1/1 in separazione dei beni, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 25/09/2002), con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di Noatio Dott. Testa Antonio ai nn. 147764 di repertorio, registrato il 17/10/2002 a Macerata ai nn. RP 9478 - RG 13468.  
L'atto è riferito ai beni identificati al Foglio 10 p.lla 896 sub 9-10, variati con variazione catastale del 18/12/2003.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **387/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio d'abitazione, presentata il 17/02/1968 con il n. Prot. 3789 di protocollo, rilasciata il 01/07/1968

Concessione per esecuzione lavori edili N. **25004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08/09/1999 con il n. Prot 25004 - prat 387/1968 di protocollo, rilasciata il 28/01/2000 con il n. Prot 25004 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **Undia 324/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di rifinitura, presentata il 08/07/2003 con il n. Prot 26042 di protocollo, rilasciata il 08/07/2003 con il n. Prot 26042 di protocollo, agibilità del 15/02/2005 con il n. 19 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a alle uiu sub 11 e 12

Permesso di Costruire **N. n. 20 del 21.02.2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di intestazione e scissione del fabbricato, presentata il 08/10/2004 con il n. Prot. n. 40026 di protocollo, rilasciata il 11/03/2005 con il n. 20 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Volturazione precedente atto autorizzativo del 28/01/2000.

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 9 del 14/03/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento, aumento di altezza e trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 18/12/2004 con il n. Prot. n. 52153 di protocollo, rilasciata il 20/03/2012 con il n. 9 del 14/03/2012 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 198/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione pavimentazione interna, rivestimento bagni e wc, posa in opera di infissi interni., presentata il 11/06/2012, rilasciata il 12/06/2012 con il n. Prot 28265 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 23 del 07/05/2008, l'immobile ricade in zona Zona B 2.12 – R3 - PRG vigente l'immobile ricade in zona totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A, sottosistema città in aggiunta . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.2.1.6.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di altezza che rientra nelle tolleranze costruttive (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni: €1.000,00
- Spese Tecniche: €1.000,00
- Diritti segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA F.LLI BANDIERA 167

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via F.lli Bandiera 167, della superficie commerciale di **116,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, ingresso, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e 4 balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2.95 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 896 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Bandiera 167, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Est: Parti ad uso comune e f.gl 10 – p.lla 896 – sub 11

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2004.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una abitazione situata al piano terzo, lato destro per chi sale le scale, in Via F.LLI BANDIERA n. 167, a Civitanova Marche. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è composto da 5 piani fuori terra e un piano primo sottostrada. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura lasciata a vista, priva di intonaco, solai in latero cemento e copertura in parte piana e in parte ad una falda. Dalla via principale si accede nella corte del fabbricato, dove al piano terra tramite portone in legno si ha accesso al vano scala comune. All'abitazione si accede da portone d'ingresso in legno, le finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibile in pvc.

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e 2 balconi. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,95 m. La pavimentazione è in ceramica, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco, tra cui vaso, bidet, lavandino e doccia, con rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato di color legno.

Il sistema di riscaldamento è autonomo e comprende radiatori a parete in alluminio e caldaia ubicata nel balcone. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

L'immobile presenta diversi avvolgibili rotti, solette dei balconi ammalorate.

## CLASSE ENERGETICA:



[186.84 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240229-043013-10117 registrata in data 29/02/2024

## 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	112,26	x	100 %	=	112,26
Balcone	14,80	x	30 %	=	4,44
<b>Totale:</b>	<b>127,06</b>				<b>116,70</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: abitazione

Indirizzo: Via F.lli Bandiera

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.686,05 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: abitazione e garage

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.717,17 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2022





Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.794,87 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	145.000,00	170.000,00
Consistenza	116,70	86,00	99,00
Data [mesi]	0	14,00	15,00
Prezzo unitario	-	1.686,05	1.717,17
Stato manutentivo uiu (impiantistica, finiture, ecc)	6,00	6,00	6,00
Stato manutentivo stabile	4,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,38	-543,75	-637,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.686,05	1.686,05
Stato manutentivo uiu (impiantistica, finiture, ecc)		15.000,00	15.000,00
Stato manutentivo stabile		45.000,00	45.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	--	---------------	---------------



Prezzo	145.000,00	170.000,00
Data [mesi]	-7.612,50	-9.562,50
Prezzo unitario	51.761,63	29.843,02
Stato manutentivo uiu (impiantistica, finiture, ecc)	0,00	0,00
Stato manutentivo stabile	-90.000,00	-90.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>99.149,13</b>	<b>100.280,52</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **99.714,83**

Divergenza: 1,13% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,70 x 854,45 = **99.714,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.714,32**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.714,32**

## 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 Civitanova Marche

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	116,70	0,00	99.714,32	99.714,32
				<b>99.714,32 €</b>	<b>99.714,32 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.050,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.664,32

**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: €. 97.664,32



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via F.lli Bandiera 167, della superficie commerciale di **178,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una abitazione situata al piano quarto, in Via F.LLI BANDIERA n. 167, a Civitanova Marche. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è composto da 5 piani fuori terra e un piano primo sottostrada. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura lasciata a vista, priva di intonaco, solai in latero cemento e copertura in parte piana e in parte ad una falda. Dalla via principale si accede nella corte del fabbricato, dove al piano terra tramite portone in legno si ha accesso al vano scala comune. All'abitazione si accede da portone d'ingresso in legno, le finestre sono in pvc effetto legno color chiaro con vetro doppio.

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, ingresso, bagno, tre camere, 2 wc e terrazzo. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di che varia da 1,95 a 2,45 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-4, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 896 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Bandiera 167, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>178,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 181.804,89</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 181.804,89</b>
Data della valutazione:	<b>29/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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 28/04/2006 a firma di Notaio Dott. Moretti Antonio ai nn. 78370/11337 di repertorio, registrata il 02/05/2006 a Macerata ai nn. RP 2049 - RG 7942, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 608000,00.

Importo capitale: 304000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a alle uiu distinte al foglio 10, p.lla 896 sub 11 e 12

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Dott. Sanangelantoni Sergio ai nn. 16935/6691 di repertorio, registrata il 10/12/2008 a Macerata ai nn. RP 4460 - rg 18981, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216000,00.

Importo capitale: 108000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/10/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1891/2013 di repertorio, registrata il 22/09/2017 a Macerata ai nn. RP 1442 - RG 10776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 19790,00.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 12.

Nella iscrizione è indicata come unità negoziale anche la uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 14 non oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione ai nn. 3313/11719 di repertorio, registrata il 18/04/2019 a Macerata ai nn. RP 605 - RG 5039, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: 62631,28.

Importo capitale: 31315,64.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 19

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

pignoramento, stipulata il 11/03/2022 a firma di UNEP - Macerata ai nn. 681/2022 di repertorio,



registrata il 12/05/2022 a Macerata ai nn. RP 5326 - RG 7286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a alla uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 12.

Nella trascrizione è indicata come unità negoziale anche la uiu distinta al foglio 10, p.lla 896 sub 14 non oggetto di esecuzione

pignoramento, stipulata il 09/05/2022 a firma di UNEP - Macerata ai nn. 1336 di repertorio, registrata il 07/06/2022 a Macerata ai nn. RP 6842 - RG 8802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento

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 \*\*\* per la quota di 1/1 in separazione dei beni, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 25/09/2002), con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di Noatio Dott. Testa Antonio ai nn. 147764 di repertorio, registrato il 17/10/2002 a Macerata ai nn. RP 9478 - RG 13468.

L'atto è riferito ai beni identificati al Foglio 10 p.lla 896 sub 9-10, variati con variazione catastale del 18/12/2003.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **387/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio d'abitazione, presentata il 17/02/1968 con il n. Prot. 3789 di protocollo, rilasciata il 01/07/1968

Concessione per esecuzione lavori edili N. **25004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 08/09/1999 con il n. Prot 25004 - prat 387/1968 di protocollo, rilasciata il 28/01/2000 con il n. Prot 25004 di protocollo



Denuncia Inizio Attività N. **Undia 324/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di rifinitura, presentata il 08/07/2003 con il n. Prot 26042 di protocollo, rilasciata il 08/07/2003 con il n. Prot 26042 di protocollo, agibilità del 15/02/2005 con il n. 19 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle uiu sub 11 e 12

Permesso di Costruire N. n. **20 del 21.02.2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di intestazione e scissione del fabbricato, presentata il 08/10/2004 con il n. Prot. n. 40026 di protocollo, rilasciata il 11/03/2005 con il n. 20 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Volturazione precedente atto autorizzativo del 28/01/2000.

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **9 del 14/03/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento, aumento di altezza e trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 18/12/2004 con il n. Prot. n. 52153 di protocollo, rilasciata il 20/03/2012 con il n. 9 del 14/03/2012 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **198/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione pavimentazione interna, rivestimento bagni e wc, posa in opera di infissi interni., presentata il 11/06/2012, rilasciata il 12/06/2012 con il n. Prot 28265 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 23 del 07/05/2008, l'immobile ricade in zona Zona B 2.12 – R3 - PRG vigente l'immobile ricade in zona totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A, sottosistema città in aggiunta . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.2.1.6.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni al piano Quarto, costruzione di tettoia sul terrazzo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Cila in sanatoria per la diversa distribuzione interna. Per quanto riguarda la tettoia sul terrazzo si consiglia la messa in pristino, demolendo l'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni: €1.516,00
- Spese Tecniche: €2.000,00
- Messa in pristino: €3.500,00
- diritti segreteria: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, indicazione delle



altezze diverse a quelle autorizzate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti: €.50,00
- Spese tecniche : €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

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

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA F.LLI BANDIERA 167

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via F.Lli Bandiera 167, della superficie commerciale di **178,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una abitazione situata al piano quarto, in Via F.LLI BANDIERA n. 167, a Civitanova Marche. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è composto da 5 piani fuori terra e un piano primo sottostrada. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura lasciata a vista, priva di intonaco, solai in latero cemento e copertura in parte piana e in parte ad una falda. Dalla via principale si accede nella corte del fabbricato, dove al piano terra tramite portone in legno si ha accesso al vano scala comune. All'abitazione si accede da portone d'ingresso in legno, le finestre sono in pvc effetto legno color chiaro con vetro doppio.

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, ingresso, bagno, tre camere, 2 wc e terrazzo. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di che varia da 1,95 a 2,45 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-4, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 896 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via F.Lli Bandiera 167, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2012.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 





luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una abitazione situata al piano quarto, in Via F.LLI BANDIERA n. 167, a Civitanova Marche. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è composto da 5 piani fuori terra e un piano primo sottostrada. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura lasciata a vista, priva di intonaco, solai in latero cemento e copertura in parte piana e in parte ad una falda. Dalla via principale si accede nella corte del fabbricato, dove al piano terra tramite portone in legno si ha accesso al vano scala comune. All'abitazione si accede da portone d'ingresso in legno, le finestre sono in pvc effetto legno color chiaro con vetro doppio.

Internamente l'abitazione è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, ingresso, bagno, tre camere, 2 wc e terrazzo. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di che varia da 1,95 a 2,45 m. La pavimentazione è in legno, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco, tra cui vaso, bidet, lavandino e doccia, con rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno laccato color chiaro.

Il sistema di riscaldamento è autonomo e comprende radiatori a parete in alluminio e caldaia ubicata nel terrazzo. E' dotato di 2 climatizzatori nelle camere e 1 in salone. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

L'immobile presenta diversi segni di infiltrazioni d'acqua. Nel terrazzo è presente una struttura in legno delle dimensioni di circa 3,75 per 6,40 m con altezza media di 2.90 per la parte tamponata anche lateralmente, la copertura si estende fino alla fine del balcone.

Al PS1 è ubicato un ripostiglio con altezza di m 2.40 di circa 13 mq.

## CLASSE ENERGETICA:



[224,10 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240229-043013-10119 registrata in data 29/02/2024

## 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	147,06	x	100 %	=	147,06
Terrazza	95,46	x	30 %	=	28,64
rip	13,00	x	25 %	=	3,25
<b>Totale:</b>	<b>255,52</b>				<b>178,95</b>

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: abitazione

Indirizzo: Via F.lli Bandiera

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.686,05 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: abitazione e garage

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.717,17 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	145.000,00	170.000,00



Consistenza	178,95	86,00	99,00
Data [mesi]	0	14,00	15,00
Prezzo unitario	-	1.686,05	1.717,17
Stato manutentivo uiu (impiantistica, finiture, ecc)	5,00	6,00	6,00
Stato manutentivo stabile	4,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,38	-543,75	-637,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.686,05	1.686,05
Stato manutentivo uiu (impiantistica, finiture, ecc)		15.000,00	15.000,00
Stato manutentivo stabile		45.000,00	45.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		145.000,00	170.000,00
Data [mesi]		-7.612,50	-9.562,50
Prezzo unitario		156.718,02	134.799,42
Stato manutentivo uiu (impiantistica, finiture, ecc)		-15.000,00	-15.000,00
Stato manutentivo stabile		-90.000,00	-90.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>189.105,52</b>	<b>190.236,92</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **189.671,22**  
 Divergenza: 0,59% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,95 x 1.059,91 = **189.670,89**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 189.670,89**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 189.670,89**

## 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 Civitanova Marche



## 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	178,95	0,00	189.670,89	189.670,89
				<b>189.670,89 €</b>	<b>189.670,89 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.866,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 181.804,89**

**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: **€. 181.804,89**

data 29/02/2024

il tecnico incaricato  
Paola Passeri

