



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PURPLE SPV S.R.L. E PER ESSA MANDATARIA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:  
OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Luca Rinaldi**

CF:RNLLCU77C11I156P  
con studio in SAN SEVERINO MARCHE (MC) VIA GIACOMO BRODOLINI, 36  
telefono: 0733645879  
fax: 0733645879  
email: [2rinaldi@libero.it](mailto:2rinaldi@libero.it)  
PEC: [luca.rinaldi@geopec.it](mailto:luca.rinaldi@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2021

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA FOCE ASOLA 8 per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS E OMISSIS
- 1/1 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario
- 1/1 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario

Trattasi di villetta unifamiliare con corte esterna completamente recintata e con ingresso autonomo.

Il fabbricato è costituito da n. 3 unità immobiliari delle quali una ad uso abitativo e le altre ad uso garage anche se uno dei quali è utilizzato come un appartamento abitativo autonomo al piano s1.

La struttura portante del corpo abitativo è in muratura con solai in laterocemento mentre l'accessorio esterno ha struttura portante in ferro tamponata con blocchetti di laterizio e solaio di copertura con pannelli sandwich.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, infissi di finestre,persiane e portone in legno, doppi vetri. l'appartamento al piano terra ha una superficie utile di circa 132 mq più logge esterne, soffitta di circa 95 mq direttamente comunicante con l'abitazione tramite scala interna e circa 28 mq con ingresso da scala esterna, terrazzo al piano soffitta di mq. 19,35 ,garage al piano S1 di mq. 75 che attualmente è stato suddiviso in vani perchè utilizzato come abitazione e accessorio esterno di mq. 66,50.

Le finiture interne del fabbricato sono buone con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e tinteggiatura a tempera colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di PS1 :2.38m - PT: 2.62m MED - P1 : DA 2,35m A 0.50m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 138 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, partita 10222, categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, piano: T-1, intestato a OMISSIS (NUDO PROP.) E OMISSIS CON OMISSIS (USUFRUTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO)
- foglio 6 particella 138 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 760,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, piano: T-1, intestato a OMISSIS (NUDO PROP.) E OMISSIS CON OMISSIS (USUFRUTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO)
- foglio 6 particella 138 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 74,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, intestato a OMISSIS (NUDO PROP.) E OMISSIS CON OMISSIS (USUFRUTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2000.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 500.000,00       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 500.000,00       |
| Data della valutazione:  | 30/08/2023          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da OMISSIS - OMISSIS E FIGLIDEL SIG.R OMISSIS in qualità di usufruttuario.

Il sig.r Omissis è deceduto in data 27/06/2023 come dichiarato dai familiari in sede di sopralluogo.

## 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: *Nessuna.*

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

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:



OMISSIS per la quota di 1/1 - NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO PUBBLICO (donazione), con atto stipulato il 22/12/2001 a firma di PUBBLICO UFF.MOSCETTA ai nn. REP.74340 di repertorio, registrato il 08/01/2002 a MACERATA ai nn. 117

OMISSIS per la quota di 1/1 USUFRUTTO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 22/12/2001 a firma di PUBBLICO UFF.MOSCETTA ai nn. REP.74340 di repertorio, registrato il 08/01/2002 a MACERATA ai nn. 117

OMISSIS per la quota di 1/1 - USUFRUTTO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 22/12/2001 a firma di PUBBLICO UFF. MOSCETTA ai nn. REP.74340 di repertorio, registrato il 08/01/2002 a MACERATA ai nn. 117

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONDONO EDILIZIO N. **N.2858 DEL 30/04/1986**, intestata a OMISSIS, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SU 3 PIANI, presentata il 30/04/1986 con il n. 2858 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

A SEGUITO DELLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO IL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE CHIESE AL SIG.R OMISSIS UN'INTEGRAZIONE DOCUMENTALE MAI TRASMESSA, PER TALE MOTIVO LA PRATICA RISULTA ANCORA INCOMPLETA ED APERTA. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA CON LETTERA PROT. 13444 (NON DATATA) : 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2) PERIZIA GIURATA SULLE DIMENSIONI E SULLO STATO DELLE OPERE 3) CERTIFICAZIONE REDATTA DA UN TECNICO ABILITATO ALL'ESERCIZIO ATTESTANTE L'IDONEITA' STATICA DELLE OPERE ESEGUITE 4) ACCATASTAMENTO E RELATIVE PLANIMETRIE.

CONCESSIONE PER ESECUZIONE OPERE EDILI N. **192/1992**, intestata a OMISSIS, per lavori di RECINZIONE ESTERNA PERTINENTE IL FABBRICATO, presentata il 01/04/1992 con il n. PROT. N. 6212 di protocollo, rilasciata il 18/09/1992 con il n. 192/1992 di protocollo

RINNOVO AUTORIZZAZIONE N. **RINNOVO 192/92**, intestata a OMISSIS, per lavori di RECINZIONE ESTERNA PERTINENTE IL FABBRICATO, rilasciata il 16/02/1994 con il n. 3820 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL CONDONO EDILIZIO DEL 1986 NON E' ANCORA CHIUSO PERCHE' CARENTE DELLA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA; L'EDIFICIO NON HA L'AGIBILITA' E NON SONO REPERIBILI ELABORATI GRAFICI PER ESPRIMERSI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA PER CUI SI FA RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEL 1999 DEPOSITATE SUCCESSIVAMENTE AL CONDONO DEL 1986. LE DIFFORMITA' RILEVATE SONO LE STESSE DI QUELLE ELENcate NEL GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE. PER QUANTO RIGUARDA L'ACCESSORIO ESTERNO PER



ESSERE GIUDICATO REGOLARE SI DOVRA' DIMOSTRARE L'ESISTENZA ANTERIORE AL 1967; I MATERIALI UTILIZZATI COME BLOCCHETTI DI TAMPONAMENTO, STRUTTURA IN FERRO E SOLAIO IN PANNELLI SONO DI CERTO PIU' RECENTI.

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

IL FABBRICATO ABITATIVO E' IN BUONE CONDIZIONI D'USO PERCHE' RECENTEMENTE RISTRUTTURATO SENZA LICENZA EDILIZIA.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO S1 : IL GARAGE E' UTILIZZATO COME CIVILE ABITAZIONE ED IL LOCALE E' STATO SUDDIVISO CON TRAMEZZI PER REALIZZAZIONE DI SOGGIORNO/CUCINA,BAGNO E DUE CAMERE DA LETTO.INOLTRE LA PORTA DEL GARAGE è STATA TRASFORMATA PARTE IN PORTA D'INGRESSO E PARTE IN FINESTRA.L'ALTEZZA UTILE INTERNA MISURATA E' PARI A M. 2,38 CHE E' INFERIORE A M. 2,70 RICHIESTI PER LE VARIAZIONI D'USO E LE CAMERE DA LETTO SONO PRIVE DI FINESTRE. PIANO TERRA: E' STATA RIMOSSA UNA MURATURA DI SPINA INTERNA NEL LOCALE SOGGIORNO AL DI SOPRA DELLA QUALE COME ARCHITRAVE SONO STATE POSATE N. 3 TRAVI IN LEGNO ED ALLARGATA LA PORTA SULLA MURATURA CHE DIVIDE LA CUCINA DAL SOGGIORNO. LIEVI DIFFERENZE IN MERITO ALL'ALTEZZA UTILE INTERNA. PIANO PRIMO : E' AD USO SOFFITTA CON PRESENZA DI N. 2 NICCHIE NON RAPPRESENTATE SU MURATURA PORTANTE CENTRALE. ESTERNO FABBRICATO : SONO PRESENTI IN ADERENZA ALL'EDIFICIO N. 2 TETTOIE NON CENSITE. ACCESSORIO ESTERNO :IL FABBRICATO HA SOLO UN ACCESSO CARRABILE MENTREGLI ALTRI SONO TUTTI TAMPONATI ED ESTERNAMENTE IN ADERENZA HA UNA TETTOIA DELLA LARGHEZZA DI M 3,28 NON RAPPRESENTATA.

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

PER REGOLARIZZARE IL PS1 BISOGNERA' EFFETTUARE LA RIMESSA IN PRISTINO COME DA PLANIMETRIA CATASTALE MENTRE PER I PIANI SUPERIORI BASTA UNA VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE. PER QUANTO RIGUARDA L'ACCESSORIO ESTERNO (SUB. 7) O SI RIMUOVE LA TETTOIA IN ADERENZA O LA SI INSERISCE IN MAPPA E NELLA PLANIMETRIA.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CIVITANOVA MARCHE CONTRADA FOCE ASOLA 8

# VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA FOCE ASOLA 8 per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS EOMISSIS
- 1/1 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario
- 1/1 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario

Trattasi di villetta unifamiliare con corte esterna completamente recintata e con ingresso autonomo.

Il fabbricato è costituito da n. 3 unità immobiliari delle quali una ad uso abitativo e le altre ad uso garage anche se uno dei quali è utilizzato come un appartamento abitativo autonomo al piano s1.



La struttura portante del corpo abitativo è in muratura con solai in laterocemento mentre l'accessorio esterno ha struttura portante in ferro tamponata con blocchetti di laterizio e solaio di copertura con pannelli sandwich.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, infissi di finestre, persiane e portone in legno, doppi vetri. l'appartamento al piano terra ha una superficie utile di circa 132 mq più logge esterne, soffitta di circa 95 mq direttamente comunicante con l'abitazione tramite scala interna e circa 28 mq con ingresso da scala esterna, terrazzo al piano soffitta di mq. 19,35 ,garage al piano S1 di mq. 75 che attualmente è stato suddiviso in vani perchè utilizzato come abitazione e accessorio esterno di mq. 66,50.

Le finiture interne del fabbricato sono buone con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e tinteggiatura a tempera colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di PS1 :2.38m - PT: 2.62m MED - P1 : DA 2,35m A 0.50m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 138 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, partita 10222, categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, piano: T-1, intestato a OMISSIS (NUDO PROP.) E OMISSIS CON OMISSIS (USUFRUTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO)
- foglio 6 particella 138 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 760,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, piano: T-1, intestato a OMISSIS (NUDO PROP.) E OMISSIS CON OMISSIS (USUFRUTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO)
- foglio 6 particella 138 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 74,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOCE ASOLA N. 8, intestato a OMISSIS (NUDO PROP.) E OMISSIS CON OMISSIS (USUFRUTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2000.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO E PORTO DI CIVITANOVA MARCHE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha una caldaia ma non revisionata quindi è stato considerando un impianto simulato. Si consiglia l'installazione di una caldaia a condensazione. Il presente attestato dovrà essere aggiornato qualora si effettuino degli interventi migliorativi.

CLASSE ENERGETICA:



[282,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. CODICE IDENTIFICATIVO: 20230825-043013-85469 registrata in data 25/08/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |







## SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA PROPRIETA' E' STATA VISIONATA NEL SUO COMPLESSO E IL SOTTOSCRITTO NON L'HA DIVISA IN LOTTI PERCHE' LA FUTURA VENDITA NON PUO' ESSERE FRAZIONATA PER MOTIVI LOGISTICI.

E' STATA EFFETTUATA UNA VALUTAZIONE TOTALE A CORPO TENENDO CONTO DELLA TIPOLOGIA DI PROPRIETA' (VILLETTA SINGOLA CON CORTE E ACCESSORI PRIVATI) E DEI VALORI MEDI UTILIZZATI DALLE VARIE AGENZIE IMMOBILIARI PER FABBRICATI SIMILI.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 500.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dei fabbricati è stata effettuata tenendo conto degli attuali valori di mercato di immobili simili nella zona oggetto di vendita.

Verificato lo stato del fabbricato, le sue finiture, l'ubicazione, la situazione economica attuale, il valore più rispondente per l'abitazione e accessori connessi viene definito a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio tecnico di CIVITANOVA MARCHE, agenzie: 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  | villa singola | 0,00        | 0,00            | 500.000,00          | 500.000,00          |
|    |               |             |                 | <b>500.000,00 €</b> | <b>500.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 500.000,00**



**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: **€. 500.000,00**

data 30/08/2023

il tecnico incaricato  
Luca Rinaldi

