



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Piero Surace

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. 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 145/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via Tito Speri 18, della superficie commerciale di **114,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è composto da una abitazione sita al piano terzo, Via TITO SPERI n. 18 – Scala B – Interno 46, a Civitanova Marche.

Internamente l'abitazione è composta da cucina, soggiorno adibito a camera, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e un balcone chiuso utilizzato come bagno. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,84 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 46, scala B, ha un'altezza interna di 2.84. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1043 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Tito Speri, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Altra uiu - Est: Parti ad uso comune
Scala B - Interno 46

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 114,72 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 156.164,45 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 149.830,01 |
| Data della valutazione: | 14/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

L'abitazione risulta occupata da terze persone, ma il proprietario non ha fornito nessun contratto o altra documentazione.

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, stipulata il 10/12/2004 a firma di Senangelantoni Sergio ai nn. 7879/2121 di repertorio, registrata il 15/12/2004 a Macerata ai nn. RP4859 - RG 19081, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Comunicazione n. 274 del 23/02/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2014, Cancellazione totale eseguita in data 24/02/2015.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2195/2022 di repertorio, registrata il 01/09/2022 a Macerata ai nn. RP 10069–RG 13696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: | €. 5.235,38 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 6.334,44 |
| Millesimi condominiali: | 7,35/1000 tab proprietà - 8,82/1000 tab scale - 11,89/1000 tab ascensore - 10,39/1000 tab. galleria |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto trasformazione società (dal 28/11/2019), con atto stipulato il 28/11/2019 a firma di Notaio Castallo Cristiana ai nn. 17790/8764 di repertorio, registrato il 03/12/2019 a Macerata ai nn. RP 11662 - RG 15601

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/06/2019), con atto stipulato il 27/07/1973 a firma di Notaio Umberto Testa ai nn. 204940/5391 di repertorio, registrato il 08/08/1973 a Macerata ai nn. RP 5402

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/06/2019), con atto stipulato il 27/07/1973 a firma di Notaio Umberto Testa ai nn. 204940/5391 di repertorio, registrato il 08/08/1973 a Macerata ai nn. RP 5402

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2019 fino al 28/11/2019), con atto stipulato il 12/06/2019 a firma di Notaio Alessandrini Calisti Alessandro ai nn. 5921/4281 di repertorio, registrato il 17/06/2019 a Macerata ai nn. RP 5766 - RG 7737

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta Per esecuzione lavori edili **N. Prat. n.181/68 - Prot. n. 24228**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale, rilasciata il 23/03/1968 con il n. Prat. n.181/68 - Prot. n. 24228 di protocollo, agibilità del 07/12/1972 con il n. 181/1972 di protocollo

Manutenzione straordinaria attività edilizia libera **N. AEL 35/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/02/2016 con il n. Prot. n. 5340 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parti comuni

Manutenzione straordinaria attività edilizia libera **N. AEL 155/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2016 con il n. Prot n. 21856 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parti comuni

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B 3.0 - Subsistema L5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 4.3.2. e art. 4.2.4.8. Zona B 3.0 - Zona totalmente o parzialmente edificata diversa da zona A Subsistema L5 - luoghi centrali del turismo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli spostamenti divisorii interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale presso Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di pratica docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €50,00
- Spese tecniche: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: • Diversa perimetrazione dell'abitazione; • diversa distribuzione interna; • chiusura del balcone tramite infisso e realizzazione all'interno di un bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Cila in sanatoria e contestuale messa in pristino del balcone

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria : €50,00
- Spese tecniche: €1.000,00
- Sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA TITO SPERI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE Via Tito Speri 18, della superficie commerciale di **114,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è composto da una abitazione sita al piano terzo, Via TITO SPERI n. 18 – Scala B – Interno 46, a Civitanova Marche.

Internamente l'abitazione è composta da cucina, soggiorno adibito a camera, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e un balcone chiuso utilizzato come bagno. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,84 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 46, scala B, ha un'altezza interna di 2.84. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1043 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Tito Speri, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Altra uiu - Est: Parti ad uso comune

Scala B - Interno 46

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una abitazione situata al piano terzo, Via TITO SPERI n. 18 – Scala B – Interno 46, a Civitanova Marche. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è composto da nove piani fuori terra e un piano primo sottostrada. La struttura portante è realizzata in cemento armato, con pareti esterne in muratura a vista a faccia vista, solai in latero cemento e copertura piana. Dalla via principale tramite un portone in alluminio si accede all'androne condominiale, dove attraverso ulteriore portone in alluminio si ha accesso al vano scala comune e all'ascensore. All'abitazione si accede da portone d'ingresso del tipo blindato, le finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibile in pvc.

Internamente l'abitazione è composta da cucina, soggiorno adibito a camera, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e un balcone chiuso utilizzato come bagno. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,84 m. La pavimentazione è in parte in ceramica (soggiorno, cucina e disimpegno), in parte in gres porcellanato (1 camera) e le restanti due camere hanno pavimento in parquet, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco, tra cui vaso, bidet, lavandino e vasca da bagno, con rubinetteria in acciaio. Nel balcone chiuso e adibito a wc è presente un piatto doccia, un lavandino e un water. Le porte interne sono in legno tamburato di color bianco.

Il sistema di riscaldamento è autonomo e comprende radiatori a parete in ghisa e caldaia alimentata a metano, ubicata nel balcone chiuso. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio

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 | 109,90 | x | 100 % | = | 109,90 |
| Balcone | 16,05 | x | 30 % | = | 4,82 |
| Totale: | 125,95 | | | | 114,72 |

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: 27/04/2022
 Descrizione: abitazione
 Indirizzo: Via Santorre di Santarosa
 Superfici principali e secondarie: 119
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 187.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 29/07/2022
 Descrizione: abitazione
 Indirizzo: Via Santorre di Santarosa
 Superfici principali e secondarie: 107
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 180.000,00 pari a 1.682,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 26/07/2022
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Santorre di Santarosa
 Superfici principali e secondarie: 127
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 185.000,00 pari a 1.456,69 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 187.000,00 | 180.000,00 | 185.000,00 |
| Consistenza | 114,72 | 119,00 | 107,00 | 127,00 |
| Data [mesi] | 0 | 22,00 | 19,00 | 19,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.571,43 | 1.682,24 | 1.456,69 |
| Costo a nuovo servizio | 5,00 | 6,00 | 5,00 | 5,00 |

| | | | | |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Stato manutentivo uiu | 5,00 | 5,00 | 6,00 | 5,00 |
|-----------------------|------|------|------|------|

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | -0,33 | -623,33 | -600,00 | -616,67 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.456,69 | 1.456,69 | 1.456,69 |
| Costo a nuovo servizio | | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Stato manutentivo uiu | | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo | | 187.000,00 | 180.000,00 | 185.000,00 |
| Data [mesi] | | -13.713,33 | -11.400,00 | -11.716,67 |
| Prezzo unitario | | -6.234,65 | 11.245,67 | -17.888,19 |
| Costo a nuovo servizio | | -6.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stato manutentivo uiu | | 0,00 | -20.000,00 | 0,00 |
| Prezzo corretto | | 161.052,02 | 159.845,67 | 155.395,14 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **158.764,28**

Divergenza: 3,51% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,72 x 1.383,93 = **158.764,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.764,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.764,45**

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, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

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 | 114,72 | 0,00 | 158.764,45 | 158.764,45 |
| | | | | 158.764,45 € | 158.764,45 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.164,45**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.334,44**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.830,01**

data 14/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Paola Passeri