



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 215/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PURPLE SPV UNIPERSONALE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.re ENRICO PANNAGGI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Guido Graziani**

CF: GRZGDU69D17E783R  
con studio in MACERATA (MC) Via Ferruci 2  
telefono: 0733470219  
fax: 0733470219  
email: grazianiassociati@gmail.com  
PEC: guido.graziani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CIVITANOVA MARCHE Via Cernaia 34, della superficie commerciale di **111,65** mq per la quota di:

- 14/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su civile abitazione (accessoriata di piccolo spazio destinata a cantina al p.s1) situata al piano secondo, di un condominio formato da 19 unità complessive; con struttura in c.a. e in buono stato di manutenzione il fabbricato si trova ricompreso nel tessuto edilizio stretto tra la ferrovia e la statale adriatica nella zona a sud del centro abitato comunale.

Aspetti positivi generali e peculiari del cespite che si riscontrano anche per l'appartenenza alla città di Civitanova Marche:

- buona capacità attrattiva della cittadina per tutti i servizi soprattutto turistici che il comune offre;
- discreta qualità ambientale della cittadina; anche la qualità urbana si dimostra sufficientemente curata;
- discreta distribuzione delle infrastrutture pubbliche;
- discreto quartiere con case recentemente ristrutturate;
- con finestre orientate prevalentemente a sud;

Aspetti negativi peculiari al bene:

- l'unità ha un solo servizio igienico;
- lo stato di conservazione risulta mediocre;
- l'impiantistica risulta datata;
- le finestre non hanno il vetro termico e i cassonetti non sono isolati.

L'unità è strutturata lungo un corridoio sul quale verso sud si aprono gli ambienti, costituiti da:

- spazio cucina (abitabile);
- spazio soggiorno;
- due camere ampie;
- un bagno con finestra verso ovest;
- due terrazzi.

Con altezza interna utile pari a circa 3.05 cm e superficie commerciale di 111,65 mq, l'unità all'interno è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di marmo ad eccezione del bagno nel quale risultano presenti piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate coloro bianco;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni delle finestre e/o porte finestre sono in legno con vetro singolo;
- gli oscuranti sono costituiti da serrandine in pvc;

- presenza di caldaia a gas-metano di città posizionata su parete interna alla cucina;
- presenza di termosifoni in ghisa;
- il balcone ha pavimento in gres.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 479 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Cernaia n.34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 09/05/2022 pratica n. MC0053919 in atti dal 10/05/2022 (n.53919.1/2022)
- foglio 11 particella 479 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Cernaia n.34, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 09/05/2022 pratica n. MC0053919 in atti dal 10/05/2022 (n.53919.1/2022)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2014.

**A.1 cantina**, composto da 1 locale, identificato con il numero sub.21.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 479 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA N.34, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 09/05/2022 Pratica n. MC0053919 in atti dal 10/05/2022 DIVISIONE (n. 53919.1/2022)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,65 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:	€. 176.848,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.848,85
Data della valutazione:	26/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data 14/04/2023, oltre al debitore-proprietario risultano residenti i genitori.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla visura ipotecaria risultano altre formalità quali:

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE iscritta il 04/01/2000 con R.P. 16 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA SPA e contro la quota 1/1 ripartita tra + II

gravame è sul bene acclarato al fg.11p.479 sub.9 .Risultano comunque superati i 20 anni dall'iscrizione.

#### **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** annotata, stipulata il 30/01/2004 a firma di Notaio S. Sanangelantoni ai nn. 4851 Repertorio di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 155000.

Importo capitale: 310000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a per la quota totale (1/1) del bene di cui al fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21).

Oltre al bene sopra indicato (sub.9) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota totale (1/1) del bene fg.11 p.465 subb.41+49 appartenente allo stesso comune.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2004 a firma di Notaio S. Sanangelantoni ai nn. 10644 R.Generale di repertorio, registrata il 01/07/2004 ai nn. 2744 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 93.490,56.

La formalità è riferita solamente a per la quota totale (1/1) del bene fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21)

ipoteca **legale**, stipulata il 15/11/2005 a firma di Marcheriscossioni spa ai nn. 18564 R.Particolare di repertorio, registrata il 23/11/2005 ai nn. 4776 R.Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca DPR 602/73 ART.77.

Importo ipoteca: 9.791,04.

Importo capitale: 4.895,52.

La formalità è riferita solamente a per la quota di proprietà pari a 4/6 del bene identificato al fg.11 p. 479 sub.9 (attuale sub.20+21)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2012 a firma di Notaio P. Moschetta ai nn. 8743 R. Generale di repertorio, registrata il 04/07/2012 ai nn. 1190 R.Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 70.000,00.

La formalità è riferita solamente a per la quota pari a 7/18 del bene di cui al fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21).

Oltre al bene sopra descritto (sub.9) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota pari a 4/6 del bene fg.11 p.465 subb.41+49 appartenente allo stesso comune.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 17/04/2012 a GIUDICE DI PACE CIVITANOVA MARCHE ai nn. 1469 R. Generale, iscritta il 05/02/2015 ai nn. 164 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 4.000,00.

Importo capitale: 1.439,06.

La formalità è riferita solamente a per la quota pari a 7/18 del bene di cui al fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21).

Oltre al bene sopra descritto (sub.9) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota pari a 4/6 del bene fg.11 p.465 subb.41+49 appartenente allo stesso comune.

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

pignoramento, registrata il 22/10/2021 ai nn. 18041 R. Generale, trascritta il 03/12/2021 ai nn. 14094 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a per la quota totale (1/1) del bene di cui al fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21).

Oltre al bene sopra descritto (sub.9) è ricompreso nella trascrizione in oggetto anche la quota totale (1/1) del bene fg.11 p.465 subb.41+49 appartenente allo stesso comune.

#### 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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.327,46
Millesimi condominiali:	54/1000 (Tabella spese generali)
Ulteriori avvertenze:	

L'amministratore ha trasmesso allo scrivente l'estratto conto con situazione al 03/05/2023 dal quale risulta un importo da saldare pari ad € 2327,46.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 14/18, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2018), con atto stipulato il 06/03/2018 a firma di Notaio Avv. sergio Sanangelantoni ai nn. 2076 di repertorio, trascritto il 07/03/2018 ai nn. 2076 R. Particolare.

Il subalterno acquistato è il sub.9 che comprendeva sia l'abitazione al p.2 che il locale di sgombero al piano S1. Successivamente (prot. MC0053919 del 09/05/2022) è stata depositata variazione catastale con la quale sono stati formati due subalterni e cioè il sub.20 (abitazione) e il sub.21 (locale di sgombero). L'acquisto è relativo alla quota pari a 7/18 di \_\_\_\_\_ e alla quota di 7/18 di \_\_\_\_\_

La quota rimanente pari a 4/18 è di proprietà di \_\_\_\_\_.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6 totali , in forza di denuncia di successione (dal 16/06/2000), trascritto il 16/06/2000 ai nn. 4960 R. Particolare.

Il figlio più piccolo ha rinunciato all'eredità con verbale della pretura circ. di Ancona reg.to in data 06/10/1998 al n.2893-4.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/18 totali, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2010), trascritto il 30/06/2010 ai nn. 5394 R. Particolare.

La denuncia di successione è stata trascritta per decesso del padre (in data 27/12/2009) a favore dei n.3 figli.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **519/1968** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di numero 2 palazzine., presentata il 10/01/1968, rilasciata il 28/08/1968 con il n. 274 prot. di protocollo, agibilità del 16/12/1972 con il n. 519/1968 di protocollo.

La pratica strutturale risulta depositata/denunciata in data 01/03/1971 con prot. 6956. In data 02/04/1970 gli intestatari del nulla osta avanzano istanza di modifica prospetti.

Attività edilizia libera N. **AEL 348/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria parti comuni, presentata il 07/10/2014 con il n. 39681 di protocollo di protocollo.

Fine lavori 14/09/2015

Concessione edilizia in sanatoria N. **2219 - porz. A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Condono per mancata realizzazione scala condominiale, modifiche prospetti e modifiche distributive, presentata il 01/04/1986 con il n. 2219 di prot. di protocollo, rilasciata il 25/01/2005.

Il condono viene chiesto anche per altre specifiche ed autonome proprietà del richiedente (Lelli Nicola) ma alcune incidono anche su parti comuni (scala, distribuzione e prospetti).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.23 DEL 07/05/2008 (oltre successivi adeguamenti), l'immobile ricade in zona B2 - 12 - R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.3.2.2 + Art. 4.2.1.6. Nell'area/edificio di interesse son ammessi i seguenti interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di variazione catastale depositata con DOCFA prot. MC0053919 del 09/05/2022 l'originario sub.9 (abitazione+ sgombero) di cui al pignoramento è stato frazionato in due subalterni; infatti all'abitazione è stato assegnato il sub.20 mentre al locale di sgombero il sub.21, senza modifica della consistenza.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380.01 E S.M.I.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: a legge 11 agosto 1939, n. 1249, di conversione del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, modificata dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA CERNAIA 34

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via Cernaia 34, della superficie commerciale di **111,65** mq per la quota di:

- 14/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su civile abitazione (accessoriata di piccolo spazio destinata a cantina al p.s1) situata al piano secondo, di un condominio formato da 19 unità complessive; con struttura in c.a. e in buono stato di manutenzione il fabbricato si trova ricompreso nel tessuto edilizio stretto tra la ferrovia e la statale adriatica nella zona a sud del centro abitato comunale.

Aspetti positivi generali e peculiari del cespite che si riscontrano anche per l'appartenenza alla città di Civitanova Marche:

- buona capacità attrattiva della cittadina per tutti i servizi soprattutto turistici che il comune offre;
- discreta qualità ambientale della cittadina; anche la qualità urbana si dimostra sufficientemente curata;
- discreta distribuzione delle infrastrutture pubbliche;
- discreto quartiere con case recentemente ristrutturate;
- con finestre orientate prevalentemente a sud;

Aspetti negativi peculiari al bene:

- l'unità ha un solo servizio igienico;
- lo stato di conservazione risulta mediocre;
- l'impiantistica risulta datata;
- le finestre non hanno il vetro termico e i cassonetti non sono isolati.

L'unità è strutturata lungo un corridoio sul quale verso sud si aprono gli ambienti, costituiti da:

- spazio cucina (abitabile);
- spazio soggiorno;
- due camere ampie;
- un bagno con finestra verso ovest;
- due terrazzi.

Con altezza interna utile pari a circa 3.05 cm e superficie commerciale di 111,65 mq, l'unità all'interno è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di marmo ad eccezione del bagno nel quale risultano presenti piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate colore bianco;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni delle finestre e/o porte finestre sono in legno con vetro singolo;

- gli oscuranti sono costituiti da serrandine in pvc;
- presenza di caldaia a gas-metano di città posizionata su parete interna alla cucina;
- presenza di termosifoni in ghisa;
- il balcone ha pavimento in gres.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 479 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Cernaia n.34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 09/05/2022 pratica n. MC0053919 in atti dal 10/05/2022 (n.53919.1/2022)
- foglio 11 particella 479 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Cernaia n.34, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 09/05/2022 pratica n. MC0053919 in atti dal 10/05/2022 (n.53919.1/2022)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2014.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un alloggio di civile abitazione sito al piano secondo, di un condominio realizzato con autorizzazione del 1968 e agibilità del 1972; l'edificio con struttura in c.a. e in buono stato di manutenzione è formato da 14 appartamenti (A/2) + 3 sgomberi/cantine (C/2) e 2 locali adattati per speciali esigenze commerciali (D/8) come da visure catastale acquisite.

Il complesso si trova all'interno del tessuto sviluppatosi nel dopo guerra e oramai ampiamente saturo di costruzioni, e ricompreso tra la ferrovia e la statale adriatica; lo stesso è facilmente raggiungibile dalle strade principali.

Aspetti che influiscono sulla valutazione del bene;

Positivi generali e peculiari (che si riscontrano solo per l'appartenenza alla città di Civitanova Marche):

- buona capacità attrattiva della cittadina per tutti i servizi soprattutto turistici che il comune offre;
- discreta qualità ambientale della cittadina; anche la qualità urbana si dimostra sufficientemente curata;
- discreta distribuzione delle infrastrutture pubbliche;
- discreto quartiere con case recentemente ristrutturate;
- con finestrate orientate prevalentemente a sud;

Negativi (peculiari al bene):

- l'unità ha un solo servizio igienico;
- lo stato di conservazione risulta mediocre;
- l'impiantistica risulta datata;
- le finestre non hanno il vetro termico e i cassonetti non sono isolati.

L'organizzazione dell'appartamento è strutturata lungo un corridoio sul quale verso sud si aprono gli ambienti, costituiti da:

- spazio cucina (abitabile);
- spazio soggiorno;
- due camere ampie;
- un bagno con finestra verso ovest;
- due terrazzi.

Con altezza interna utile pari a circa 3.05 cm, l'unità all'interno è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di marmo ad eccezione del bagno nel quale risultano presenti piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate coloro bianco;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni delle finestre e/o porte finestre sono in legno con vetro singolo;
- gli oscuranti sono costituiti da serrandine in pvc;
- presenza di caldaia datata a gas-metano di città posizionata su parete interna alla cucina;
- presenza di termosifoni in ghisa;
- il balcone ha pavimento in gres.

Non sono presenti segni di condensa.

La consistenza commerciale (superficie commerciale) dell'unità oggetto di esecuzione, scaturita dalle misure rilevate in loco ed applicando i criteri previsti dal DPR 23/03/1998 n.138 risulta pari a 111,65 mq.

CLASSE ENERGETICA:



[118,08 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20230524-043013-75886 registrata in data  
24/05/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento sub.20 - P.2 - (Sup. principale)	104,00	x	100 %	=	104,00
Appartamento sub.20 (Sup. balconi)	19,99	x	30 %	=	6,00
Appartamento (Sup. accessoria sgombero)	6,60	x	25 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>130,59</b>				<b>111,65</b>

ACCESSORI:

**cantina**, composto da 1 locale, identificato con il numero sub.21.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 479 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA N.34, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 0905/2022 Pratica n. MC0053919 in atti dal 10/05/2022 DIVISIONE (n. 53919.1/2022)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (2 SEMESTRE 2022)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.850,00

Agenzie immobiliari

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima in parola si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

- O.M.I. riguardanti le compravendite avvenute nel secondo semestre del 2022;
- agenzia immobiliari;
- pubblicazione sui siti specializzati;
- conoscenza diretta di quotazioni immobiliari della zona in esame.

Dalle fonti sopra indicate si possono sintetizzare per la zona presa in esame i seguenti valori parametrizzati:

- Agenzia del Territorio- O.M.I. (zona C2): € 1.350,00 - € 1.850,00 = media € 1.600,00;
- Agenzie immobiliari + Valori medi siti ispezionati: € 1.500,00 - € 1.900,00 = media € 1.700,00;

Valore medio desunto = 1.600,00 €/mq - 1.700,00 €/mq = **media 1.650,00 €/mq**

A questo valore ritengo sia necessario applicare dei coefficienti (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti adottati

- C1) Valore\*: medio +0%
- C2) Vetustà\*\*: realizzato da oltre 50 anni -3%
- C3) Servizi intrinseci al bene\*\*\*: bassi +0%
- C4) Mercato immobiliare attuale\*\*\*\*: apprezzabile +1%
- C5) Conservazione e pres. impianti\*\*\*\*\*: normale +0%
- C6) Isolamento termico e acustico\*\*\*\*\*: >10 anni - 2%

\*= il coefficiente è relativo ai caratteri del bene e cioè al valore architettonico, all'altezza dei piani, alla destinazione, alla tipologia, al funzionamento globale dell'alloggio, alle finiture interne.

\*\*= il coefficiente è relativo al periodo di costruzione che conseguentemente incide sull'aumento delle cadenze manutentive.

\*\*\*= il coefficiente è relativo ai servizi offerti dall'immobile quali: giardino, esposizione, all'ambiente in cui ha ubicazione, aree di sosta e spazi comuni.

\*\*\*\*= il coefficiente è relativo all'andamento del mercato (attivo, apprezzabile, stazionario, difficile) che

conseguentemente incide sulla valutazione della domanda e quindi sul valore attuale.

\*\*\*\*\*= il coefficiente è relativo alla presenza di condizioni che comportano interventi di risanamento immediati o che non obbligano nessun intervento (ottimo, normale, scadente)

\*\*\*\*\*= il coefficiente è relativo alla normativa di riferimento vigente al momento del progetto originario che conseguentemente incide sulla qualità intrinseca del manufatto alle norme strutturali, acustiche e termiche (ultima, recente, >10 anni).

Sulla scorta di quanto descritto il valore di mercato dei beni risulta:

ABITAZIONE FG.11 P.479 SUB.20 + SUB.21 (PIENA PROPRIETA')

Valore = € 1.650,00 x 111,647 mq x (+0% - 3% +0% + 1% +0% -2%) = 176.848,85 €

(diconsi euro centosettantaseimilaottocentoquarantotto/85)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,65	x	1.584,00	=	<b>176.848,85</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.584,00	=	<b>0,00</b>
					<b>176.848,85</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 176.848,85**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 176.848,85**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che per valore di mercato si intende concettualmente il prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta; conseguentemente non si è ritenuto corretto adottare metodi di stima legati a parametri catastali o fiscali o che considerano la rivalutazione di precedenti compravendite, in quanto a parere dello scrivente non coincidono con il reale andamento del mercato.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile verrà quindi calcolato con il metodo di stima comparativo con procedimento sintetico, accertando i prezzi di unità simili (non nuove) della stessa zona/territorio ed oggetto di compravendite o di trattative di vendita o di pubblicazione di vendita e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare con l'ausilio quindi di correttivi stimati dallo scrivente.

Il parametro iniziale di stima assunto è il metro quadrato di superficie lorda per gli edifici urbani.

I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto (anche per mezzo di siti specializzati) e da indagini presso agenzie immobiliari della zona, su immobili di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare.

Il valore di mercato finale dell'immobile è stato ottenuto moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato individuato.

La superficie commerciale è stata calcolata assumendo come criterio quello di cui al Dpr 138/1998;

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato locale e siti ufficiali

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,65	0,00	176.848,85	176.848,85
				<b>176.848,85 €</b>	<b>176.848,85 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto previsto è quello che si ritiene possa garantire il mantenimento del valore dei beni oggetto di stima tutelando in tale modo tutte le parti coinvolte nel procedimento.

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: **€. 176.848,85**

### 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:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.848,85</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2021

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via Cernaia 100, della superficie commerciale di **118,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un alloggio di civile abitazione sito al piano secondo e terzo (sottotetto raggiungibile d scala interna) abbinato ad un garage al p.s1, di un condominio realizzato con autorizzazione del 1980 e agibilità del 1987.

Quanto alle caratteristiche peculiari dell'abitazione pignorata la stessa si dimostra:

- con stato di conservazione ordinario (risalente alla data di realizzazione);
- con impiantistica termica ed elettrica datata;
- con caratteristiche termiche certamente non adeguate ai livelli attuali.

Il piano secondo è quello principale ed è diviso in zona giorno (costituita da ingresso + pranzo soggiorno + cucinino) e zona notte (costituita da n.2 camere ed un bagno).

Le aperture dell'unità solo principalmente rivolte verso nord e verso est.

Il piano secondo, con altezza interna utile pari a circa 2.77mt, è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di ceramica identiche su tutti i locali (fatto salvo il bagno);
- battiscopa in legno;
- porte tamburate in legno colore ciliegio;
- infissi in legno con vetro termico con intercapedine ridotta;
- pareti intonacate a civile tinteggiate con colori tenui;
- bagno accessoriato di lavandino, bidet, water e vasca;
- n.2 balconi.

per gli impianti si è rilevata presenza di caldaia a gas metano posizionata sul terrazzo del cucinino risalente al 1998, e termosifoni interni in alluminio.

Il piano terzo-sottotetto, con altezza massima pari a 267cm e minima pari a 93 cm (tetto a falde a vista), risulta caratterizzato dalle medesime finiture ed illuminato principalmente da finestre tipo velux a soffitto.

La consistenza commerciale (superficie commerciale) dell'unità oggetto di esecuzione comprensiva del garage, scaturita dalle misure rilevate in loco ed applicando i criteri previsti dal DPR 23/03/1998 n.138 risulta pari a 118,12 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2+3, ha un'altezza interna di 2,77 (p.2) - 2,56 max e 0.93 min (p.3).Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 465 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA , piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 11 particella 465 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2014.

**A.1 box singolo**, identificato con il numero sub.49.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 465 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,11 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:	€. 196.230,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.230,32
Data della valutazione:	26/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del 14/04/2023, oltre al soggetto-proprietario gravato da esecuzione, risultano residenti

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla visura ipotecaria acquisita presso l'AdE risultano altre formalità quali:

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO iscritta il 24/12/1987 con R.P. 2364. Per la stessa risultano presenti molteplici annotazioni ma non quella di cancellazione totale. Risultano comunque superati i 20 anni dall'iscrizione L'iscrizione non risulta contro i soggetti pignorati nel presente procedimento.

### 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** annotata, stipulata il 30/01/2004 a firma di Notaio S. Sanangelantoni ai nn. 4851 Repertorio di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 155000.

Importo capitale: 310000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a per la quota totale (1/1) del bene di cui al fg.11 p.465 sub.41+49.

Oltre al bene sopra descritto (sub.41+49) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota totale (1/1) del bene fg.11 p.479 sub.9 appartenente allo stesso comune.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2010 a firma di Notaio S. Sanangelantoni ai nn. 10534 R. Generale di repertorio, registrata il 13/07/2010 ai nn. 2346 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a per la quota totale (1/1) del bene di cui al fg.11 p.465 sub.41+49

ipoteca **giudiziale**, registrata il 12/11/2014 ai nn. 2936 R. Generale, iscritta il 16/03/2015 ai nn. 395 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 8.701,27.

La formalità è riferita solamente a per la quota pari a 1/6 del bene di cui al fg.11 p.465 sub.41+49.

Oltre ai beni sopra descritti (sub.41+49) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota pari a 1/36 del bene fg.17 p.911 sub.48 appartenente allo stesso comune.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2012 a firma di Notaio P. Moschetta ai nn. 8743 R. Generale di repertorio, registrata il 04/07/2012 ai nn. 1190 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 70.000,00.

La formalità è riferita solamente a per la quota pari a 4/6 del bene di cui al fg.11 p.465 sub.41+49.

Oltre ai beni sopra descritti (sub. 41+49) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota pari a 7/18 del bene fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21) appartenente allo stesso comune.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 17/04/2012 a GIUDICE DI PACE CIVITAN. MARCHE ai nn. 1469 R. Generale, iscritta il 05/02/2015 ai nn. 164 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 4.000,00.

Importo capitale: 1.439,06.

La formalità è riferita solamente a per la quota pari a 4/6 del bene di cui al fg.11 p.465 sub.41+49.

Oltre ai beni sopra descritti (sub.41+49) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota pari a 7/18 del bene fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21) appartenente allo stesso comune.

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

pignoramento, registrata il 08/02/2016 ai nn. 2709 R. Generale, trascritta il 01/03/2016 ai nn. 1963 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a per la quota pari a 1/6 del bene di cui al fg.11 p.465 sub.41+49.

Oltre ai beni sopra descritti (sub.41+49) è ricompreso nell'iscrizione in oggetto anche la quota pari a 1/36 del bene fg.17 p.911 sub.48 appartenente allo stesso comune.

pignoramento, registrata il 22/10/2021 ai nn. 18041 R. Generale, trascritta il 03/12/2021 ai nn. 14094 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a per la quota totale (1/1) del bene di cui al fg.11 p.479 sub.9 (attuale sub.20+21).

Oltre al bene sopra descritto (sub.9) è ricompreso nella trascrizione in oggetto anche la quota totale (1/1) del bene fg.11 p.465 subb.41+49 appartenente allo stesso comune.

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:	<b>€. 1.141,28</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 5.202,04</b>
Millesimi condominiali:	<b>64,79/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

Dal rendiconto ricevuto dall'Amministratore risulta che in totale per i cespiti pignorati risulta un debito totale pari a € 5962,50 (4223,12 ordinarie fino a fine 2023 + 181,80 lavori cancello 2022 + 1557,58 lavori manutenzione 2014). Al 08/05/2023 il debito è pari a € 5202,04 (3462,66 ordinarie +181,80 lavori cancello 2022 + 1557,58 lavori manutenzione 2014).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (totali), in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2017), con atto stipulato il 04/05/2017 a firma di Notaio S. Sanangelantoni ai nn. 5290 R. Generale di repertorio, trascritto il 05/05/2017 ai nn. 3820 R. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a entrambi i subalterni pignorati e cioè sia il sub.41 che il sub.49 di cui al fg.11 p.465..

Nell'atto si legge che \_\_\_\_\_ si riserva il diritto di abitazione (sulla quota di 1/6) sua vita natural durante ex art.1022 e ss.c.c.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (totali), in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1989), con atto stipulato il 20/01/1989 a firma di Notaio A. Testa ai nn. 1530 R. Generale di repertorio, trascritto il 07/02/1989 ai nn. 1158 R. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a entrambi i subalterni pignorati e cioè sia il sub.41 che il sub.49 di cui al fg.11 p.465..

Nella compravendita è ricompresa l'unità fg.11 p.465 sub.9 . L'acquisto viene fatto in regime di separazione dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (totali), in forza di denuncia di successione (dal 28/12/2011), trascritto il 08/02/2012 ai nn. 1410 R. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a entrambi i subalterni pignorati e cioè sia il sub.41 che il sub.49 di cui al fg.11 p.465..

La denuncia è relativa alla morte di \_\_\_\_\_ già proprietario di 1/2 dei beni identificati con i subb.41+49. Nella successione compare altro bene non interessato dal presente procedimento.

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

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. n.51/80 del 12/03/1980 prot.21823 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato (n.2 piani+cantinato), presentata il 27/01/1978 con il n. 2124 di prot. di protocollo, rilasciata il 12/03/1980 con il n. 21823 di protocollo, agibilità del 21/12/1987.

Con numero 51/80 del 21/12/1981 prot.15906 viene rilasciata la variante totale per realizzazione fabbricato piani 3 + seminterrato a nome di Montevidoni Dario. In data 20/12/1984 il Genio Civile comunica al comune la restituzione degli elaborati di progetto vistati per l'avvenuto deposito strutturale.

Concessione edilizia in sanatoria (l.47/85) N. n.1286/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica dell'ubicazione del fabbricato (arretramento dalla strada), presentata il 27/03/1986 con il n. 1286 di prot. di protocollo, rilasciata il 07/05/1997

Concessione edilizia in sanatoria (l.47/85) N. n.2359/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento delle superfici del complesso + minore altezza PS1 + trasformazione del p. 3^ sottotetto da soffitta ad abitazione + modifiche prospettiche ed interne, presentata il 01/04/1986 con il n. 2359 di prot. di protocollo, rilasciata il 07/05/1997

SCIA N. n.114/13 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di manutenzione straordinaria prospetti esterni, presentata il 02/04/2013 con il n. 16169 di prot. di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N.23 DEL 07/05/2008 (oltre successivi adeguamenti), l'immobile ricade in zona B2 - 12 - R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.3.2.2 + Art. 4.2.1.6. Nell'area/edificio di interesse son ammessi i seguenti interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380.01 E S.M.I.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella parete del bagno al piano 2 non è rappresentata nella planimetria la finestra (normativa di riferimento: a legge 11 agosto 1939, n. 1249, di conversione del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, modificata dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa in variazione comprensiva di diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub.41

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

---

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA CERNAIA 100

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via Cernaia 100, della superficie commerciale di **118,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un alloggio di civile abitazione sito al piano secondo e terzo (sottotetto raggiungibile d scala interna) abbinato ad un garage al p.s1, di un condominio realizzato con autorizzazione del 1980 e agibilità del 1987.

Quanto alle caratteristiche peculiari dell'abitazione pignorata la stessa si dimostra:

- con stato di conservazione ordinario (risalente alla data di realizzazione);
- con impiantistica termica ed elettrica datata;
- con caratteristiche termiche certamente non adeguate ai livelli attuali.

Il piano secondo è quello principale ed è diviso in zona giorno (costituita da ingresso + pranzo soggiorno + cucinino) e zona notte (costituita da n.2 camere ed un bagno).

Le aperture dell'unità solo principalmente rivolte verso nord e verso est.

Il piano secondo, con altezza interna utile pari a circa 2.77mt, è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di ceramica identiche su tutti i locali (fatto salvo il bagno);
- battiscopa in legno;
- porte tamburate in legno colore ciliegio;
- infissi in legno con vetro termico con intercapedine ridotta;
- pareti intonacate a civile tinteggiate con colori tenui;
- bagno accessoriato di lavandino, bidet, water e vasca;
- n.2 balconi.

per gli impianti si è rilevata presenza di caldaia a gas metano posizionata sul terrazzo del cucinino risalente al 1998, e termosifoni interni in alluminio.

Il piano terzo-sottotetto, con altezza massima pari a 267cm e minima pari a 93 cm (tetto a falde a vista), risulta caratterizzato dalle medesime finiture ed illuminato principalmente da finestre tipo velux a soffitto.

La consistenza commerciale (superficie commerciale) dell'unità oggetto di esecuzione comprensiva del garage, scaturita dalle misure rilevate in loco ed applicando i criteri previsti dal DPR 23/03/1998 n.138 risulta pari a 118,12 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2+3, ha un'altezza interna di 2,77 (p.2) - 2,56 max e 0.93 min (p.3).Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 465 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA , piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 11 particella 465 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2014.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un alloggio di civile abitazione sito al piano secondo e terzo (sottotetto raggiungibile d scala interna) oltre ad un garage al piano S1, facenti parte di un condominio realizzato con autorizzazione del 1980 e agibilità del 1987 ed oggetto di condono ex l.47/85 con il quale è stato legittimato il p.3 da sottotetto ad abitazione, seppur di altezza inferiore ai limiti ordinari per civile abitazione (270 cm); il condominio con struttura in c.a. e in buono stato di manutenzione è strutturato funzionalmente attraverso due vani scale comuni e complessivamente risulta formato da 22 appartamenti (A/3) + 2 sgomberi/cantine (C/2) e 18 locali garage (C/6), come da visure catastale acquisite.

Il complesso si trova all'interno del tessuto sviluppatosi nel dopo guerra e oramai ampiamente saturo di costruzioni, e ricompreso tra il tessuto edilizio stretto tra la ferrovia e la statale adriatica; lo stesso è facilmente raggiungibile dalle strade principali.

L'unità risente positivamente della zona urbanistica su cui ha sedime infatti l'area si dimostra caratterizzata da:

- interventi di ristrutturazione recenti (discreta immagine del quartiere);
- vicinanza delle infrastrutture pubbliche principali;

- discreta presenza di attività commerciali;

Quanto alle caratteristiche peculiari dell'abitazione pignorata la stessa si dimostra:

- in stato di conservazione ordinario (risalente alla data di realizzazione);
- con impiantistica termica ed elettrica datata;
- con caratteristiche termiche certamente non adeguate ai livelli attuali.

Il piano secondo è quello principale ed è diviso in zona giorno (costituita da ingresso + pranzo soggiorno + cucinino) e zona notte (costituita da n.2 camere ed un bagno).

Dal disimpegno/ingresso per mezzo di stretta scala in legno si raggiunge il piano sottotetto utilizzato come ulteriore zona notte e accessoriato di un bagno con finestra.

Le aperture dell'unità solo principalmente rivolte verso nord e verso est.

Il piano secondo, con altezza interna utile pari a circa 2.77mt, è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di ceramica identiche su tutti i locali (fatto salvo il bagno);
- battiscopa in legno;
- porte tamburate in legno colore ciliegio;
- infissi in legno con vetro termico con intercapedine ridotta;
- pareti intonacate a civile tinteggiate con colori tenui;
- bagno accessoriato di lavandino, bidet, water e vasca;
- n.2 balconi.

per gli impianti si è rilevata presenza di caldaia a gas metano posizionata sul terrazzo del cucinino risalente al 1998) e termosifoni interni in alluminio.

Il piano terzo-sottotetto, con altezza massima pari a 267cm e minima pari a 93 cm (tetto a falde a vista), risulta caratterizzato dalle medesime finiture ed illuminato principalmente da finestre tipo velux a soffitto.

Non sono presenti segni di condensa ma sono presenti segni di infiltrazione di acqua piovana dal tetto; su alcune pareti e sul disimpegno al p.2 si notano delle lesioni (non rilevanti) presuntivamente connesse al terremoto del 2016 e/o per gli assestamenti originari della struttura.

Quanto al garage trattasi di piccolo locale comodamente accessibile dal cortile di pertinenza e accessoriato di finestra e impianto elettrico base; la superficie utile risulta pari a 13,70 mq e l'altezza pari a 2,10 mt. Lo stato di conservazione dello steso risulta molto carente (importanti macchie di umidità sulle pareti e distacchi diffusi).

La consistenza commerciale (superficie commerciale) dell'unità oggetto di esecuzione, scaturita dalle misure rilevate in loco ed applicando i criteri previsti dal DPR 23/03/1998 n.138 risulta pari a 118,12 mq.

CLASSE ENERGETICA:



[232,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. non trasmesso alla Reg. Marche per mancanza di Libretto di Impianto registrata in data 23/05/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Abitazione p.2 sub.41			

(Superficie principale)	77,04	x	100 %	=	77,04
Abitazione p.3 sub.41 (Superficie principale)	33,00	x	100 %	=	33,00
Balconi p.2 sub.41 (Superficie accessoria diretta)	14,40	x	30 %	=	4,32
Garage pS1 sub.49 (Superficie di pertinenza non comunicante)	15,00	x	25 %	=	3,75
<b>Totale:</b>	<b>139,44</b>				<b>118,11</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, identificato con il numero sub.49.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 465 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CERNAIA , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima in parola si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

- O.M.I. riguardanti le compravendite avvenute nel secondo semestre del 2022;
- agenzia immobiliari;
- pubblicazione sui siti specializzati;
- conoscenza diretta di quotazioni immobiliari della zona in esame.

Dalle fonti sopra indicate si possono sintetizzare per la zona presa in esame i seguenti valori parametrizzati:

- Agenzia del Territorio- O.M.I. (zona C2): € 1.350,00 - € 1.850,00 = media € 1.600,00;

- Agenzie immobiliari + Valori medi siti ispezionati: € 1.500,00 - € 1.900,00 = media € 1.700,00;

Valore medio desunto = 1.600,00 €/mq - 1.700,00 €/mq = **media 1.650,00 €/mq**

A questo valore ritengo sia necessario applicare dei coefficienti (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti adottati

C1) Valore\*: medio +1%

C2) Vetustà\*\*: da oltre 40 anni -1%

C3) Servizi intrinseci al bene\*\*\*: apprezzabili +2%

C4) Mercato immobiliare attuale\*\*\*\*: apprezzabile +1%

C5) Conservazione e pres. impianti\*\*\*\*\*: scadente -1%

C6) Isolamento termico e acustico\*\*\*\*\*: >10 anni - 1%

\*= il coefficiente è relativo ai caratteri del bene e cioè al valore architettonico, all'altezza dei piani, alla destinazione, alla tipologia, al funzionamento globale dell'alloggio, alle finiture interne.

\*\*= il coefficiente è relativo al periodo di costruzione che conseguentemente incide sull'aumento delle cadenze manutentive.

\*\*\*= il coefficiente è relativo ai servizi offerti dall'immobile quali: giardino, esposizione, all'ambiente in cui ha ubicazione, aree di sosta e spazi comuni.

\*\*\*\*= il coefficiente è relativo all'andamento del mercato (attivo, apprezzabile, stazionario, difficile) che

conseguentemente incide sulla valutazione della domanda e quindi sul valore attuale.

\*\*\*\*\*= il coefficiente è relativo alla presenza di condizioni che comportano interventi di risanamento immediati o che non obbligano nessun intervento (ottimo, normale, scadente)

\*\*\*\*\*= il coefficiente è relativo alla normativa di riferimento vigente al momento del progetto originario che conseguentemente incide sulla qualità intrinseca del manufatto alle norme strutturali, acustiche e termiche (ultima, recente, >10 anni).

Sulla scorta di quanto descritto il valore di mercato dei beni risulta:

ABITAZIONE FG.11 P.465 SUB.41 + SUB.49 (PIENA PROPRIETA' SU CUI GRAVA DIRITTO DI ABITAZIONE)

Valore = € 1.650,00 x 118,11mq x (+1% - 1% +2%+ 1% - 1% -1%) = 196.830,32 €

( dicono euro centonovantaseimilaeottocentotrenta/32)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,11	x	1.666,50	=	<b>196.830,32</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.666,50	=	<b>0,00</b>
					<b>196.830,32</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 196.830,32**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 196.830,32**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che per valore di mercato si intende concettualmente il prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta; conseguentemente non si è ritenuto corretto adottare metodi di stima legati a parametri catastali o fiscali o che considerano la rivalutazione di precedenti compravendite, in quanto a parere dello scrivente non coincidono con il reale andamento del mercato.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile verrà quindi calcolato con il metodo di stima comparativo con procedimento sintetico, accertando i prezzi di unità similari (non nuove) della stessa zona/territorio ed oggetto di compravendite o di trattative di vendita o di pubblicazione di vendita e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare con l'ausilio quindi di correttivi stimati dallo scrivente.

Il parametro iniziale di stima assunto è il metro quadrato di superficie lorda per gli edifici urbani.

I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto (anche per mezzo di siti specializzati) e da indagini presso agenzie immobiliari della zona, su immobili di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare.

Il valore di mercato finale dell'immobile è stato ottenuto moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato individuato.

La superficie commerciale è stata calcolata assumendo come criterio quello di cui al Dpr 138/1998;

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI (Agenzia Entrate), ed inoltre: conoscenza diretta del mercato locale e siti ufficiali

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	appartamento	118,11	0,00	196.830,32	196.830,32
				<b>196.830,32 €</b>	<b>196.830,32 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto previsto è quello che si ritiene possa garantire il mantenimento del valore dei beni oggetto di stima tutelando in tale modo tutte le parti coinvolte nel procedimento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.230,32**

#### **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: **€. 196.230,32**

data 26/05/2023

il tecnico incaricato  
Guido Graziani