



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

rag. Guido Borzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Tamara Romagnoli

CF:RMGTMR75C55E7830

con studio in MORROVALLE (MC) P.zza Garibaldi, 19

telefono: 0733221029

fax: 0733221029

email: tamara.romagnoli@libero.it

PEC: tamara.romagnoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio cielo - terra a TOLENTINO via San Nicola 73, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione cielo – terra posta nel centro storico del Comune di Tolentino allo stato attuale inagibile a causa degli eventi sismici del Centro Italia del 24/08/2016 e successivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,93 (p.t.) - 2,88 (p.1°) - 2,74 (p.2°).Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 528 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NICOLA n. 73, piano: t-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Part. 527 (lato nord e lato est), part. 529 (lato sud), via San Nicola (lato ovest), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00
Data della valutazione:	26/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è inagibile a causa dei danni subiti dagli eventi sismici del Centro Italia del 24/08/2016 e successivi (ordinanza di inagibilità n. 264 del 14/08/2018).

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**, stipulata il 02/07/2008 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 85005 di repertorio, iscritta il 04/07/2008 a Macerata ai nn. 2800, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 106 part. 528 sub 4 (attualmente sub 5).

Ancillai Carlo debitore non datore di ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/04/2010 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 87834 di repertorio, iscritta il 15/07/2010 a Macerata ai nn. 2379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 55.000.

Importo capitale: 110.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 106 part. 528 sub 5.

Con nota del 25/09/2023, reg. part. 10243 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , quale figlia, dei beni del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 24/02/1979 per la quota di 1/3 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario (rep. 87834/2010 del notaio Sciapichetti).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1721 di repertorio, trascritta il 04/09/2023 a Macerata ai nn. 9645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a F. 106 part. 528 sub 5 (ex sub 3-4)

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:

La restante quota di 1/3 della piena proprietà era già in capo all'esecutata, sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in forza della successione del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 24/02/1979, denuncia n. 191, vol 137 del 16/11/1979.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/02/2004 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 73987 di repertorio, trascritto il 04/03/2004 a Macerata ai nn. 3719/2384. L'esecutata ha acquisito la quota di 2/3 della piena proprietà dei sub 3-4, attualmente sub 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **6972/1960** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 23/05/1960 con il n. 6972 di protocollo, rilasciata il 04/07/1960 con il n. 6972 di protocollo, agibilità del 22/11/1961

Denuncia Inizio Attività N. **279/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso, presentata il 13/07/2009 con il n. 279/09 di protocollo, agibilità del 04/12/2009 con il n. 24954 di protocollo

SCIA N. **SISMA 119/2022**, per lavori di Ripristino con miglioramento sismico di immobili ad uso abitativo danneggiati dal sisma 2016 (Aggregato B9_1), presentata il 13/12/2022 con il n. 119/2022 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Aggregato via San Nicola n. 67-69-71-73-77-79 e via G. Bezzi n. 26-28.

Pratica SISMA in corso di istruttoria. Alla pratica SISMA n. 119/2022 risultano legate pratiche di sanatoria per difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi (SCIA n. 101/2020 e n. 14/2024), anch'esse in corso di istruttoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1-Centro Storico.

Norme tecniche di attuazione ed indici: **Art. 14 - Centro Storico – Zona A1**

14.01 All'interno del Centro Storico, gli interventi sono finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle qualità storico-culturali, nel rispetto delle categorie d'intervento compatibili con le caratteristiche peculiari dell'area ed in particolare secondo i seguenti obiettivi: - la manutenzione e il recupero dei tessuti edilizi esistenti e della stratificazione specifica dei caratteri storico-morfologici, attraverso l'eliminazione di superfetazioni, quali sopraelevazioni o corpi aggiunti, se trattasi di

elementi estranei con la natura e con l'integrità stilistica dell'immobile, nonché la possibilità di effettuare sottrazioni e riordino degli spazi urbani, ripristinando preesistenti varchi o creando nuovi percorsi e slarghi per arricchire e rigenerare l'assetto del Centro Storico; - tendenziale recupero di una maggiore residenzialità e potenziamento del tessuto sociale, con particolare riferimento agli esercizi commerciali e artigianali che contribuiscono all'identità specifica del Centro Storico; - il restauro dei complessi e degli edifici di memoria storica tramite la valorizzazione del carattere storico- morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana, privilegiando interventi unitari che garantiscano la rivalutazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana; - la valorizzazione e la fruibilità delle strutture e degli elementi architettonici, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva o autonomi come interi organismi edilizi; - la manutenzione, recupero e riordino degli spazi aperti esterni (strade, piazze, ecc.) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturali dei diversi impianti insediativi; - la riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti.

14.02 In tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso un Piano Particolareggiato unitario esteso all'intero Centro Storico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TOLENTINO VIA SAN NICOLA 73, QUARTIERE CENTRO STORICO

EDIFICIO CIELO - TERRA

DI CUI AL PUNTO A

Edificio cielo - terra a TOLENTINO via San Nicola 73, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione cielo – terra posta nel centro storico del Comune di Tolentino allo stato attuale inagibile a causa degli eventi sismici del Centro Italia del 24/08/2016 e successivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,93 (p.t.) - 2,88 (p.1°) - 2,74 (p.2°).Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 528 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NICOLA n. 73, piano: t-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Part. 527 (lato nord e lato est), part. 529 (lato sud), via San Nicola (lato ovest), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel

2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio cielo-terra posto nella zona sud del centro storico del Comune di Tolentino raggiungibile al numero civico 73 di via San Nicola scendendo da piazza della Libertà.

L'immobile cielo-terra è a schiera con altri edifici abitativi aventi in comune le pareti perimetrali nei lati nord, sud ed est.

L'edificio presenta un solo affaccio lungo via San Nicola, sul lato ovest, in cui sono posti l'ingresso principale, un apertura nello studio al piano terra e quattro aperture complessive rispettivamente ai piani primo e secondo.

A servizio dell'abitazione è presente un terrazzo al piano terzo che funge da copertura all'abitazione.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione poiché l'edificio risulta inagibile per i danni subiti in conseguenza degli eventi sismici del Centro Italia del 24/08/2016 e successivi (ordinanza di inagibilità n. 264 del 14/08/2018).

La consistenza e suddivisione degli ambienti viene desunta dagli elaborati grafici e relazione tecnica dell'ultima pratica edilizia agli atti dell'archivio del Comune di Tolentino (D.I.A. n. 279/2009), la quale risulta coincidente con le planimetrie catastali in atti.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_ esclusione dall'obbligo di redazione.

Per l'unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005, richiamati dall'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Nello specifico, non è obbligatorio predisporre l'APE nei seguenti casi:

- edifici a cui si applica il codice dei beni culturali e del paesaggio;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- **edifici dichiarati inagibili o collabenti;**
- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi;
- strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

- ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità;
- manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

Per i ruderi, i fabbricati in costruzione e i manufatti permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.



Edificio cielo - terra (Tolentino, via San Nicola n. 73)

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.T. - P.1°- P.2°-P.3°)	122,00	x	100 %	=	122,00

Portico di accesso e cantina (P.T.)	7,00	x	50 %	=	3,50
Terrazzo e ripostiglio (P.3°)	49,00	x	50 %	=	24,50
Totale:	178,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 161/2017

Descrizione: Diritti di piena proprietà su unità abitativa su due piani fuori terra della superficie commerciale di mq 41,90 al piano T-1. Immobile ristrutturato nel 2008., 1

Indirizzo: Via Del Popolo, Angolo V.lo Salnitari , 20 Tolentino, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.925,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.391,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 54.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 177/2017

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione al piano 1, 1

Indirizzo: Piazza Mazzini, 16 Tolentino, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 166.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Abitazione nelle vicinanze danneggiata dagli eventi sismici del 2016

Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 526,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Unità immobiliare abitabile con interventi manutentivi effettuati negli anni.
Superfici principali e secondarie: 49
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.000,00 pari a 693,88 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Unità immobiliare abitativa ristrutturata.
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 76.000,00 pari a 1.381,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare
Domanda: Abitazione di tipo economico in NORMALE stato di conservazione
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 700,00
Borsino Immobiliare
Domanda: Abitazione IN FASCIA MEDIA
Valore minimo: 729,00
Valore massimo: 1.071,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima.

Nel caso specifico per la valutazione è da considerare che il danno all'immobile causato dagli eventi sismici del Centro Italia del 24/08/2016 e successivi (Ordinanza n. 264/2018) prevede l'accesso al costruzione per la ricostruzione e che allo stato attuale, come indicato dall'ufficio tecnico del comune di Tolentino, la pratica di ricostruzione per l'aggregato B9_1, in cui ricade l'edificio, risulta in corso di istruttoria (SCIA n. 119/2022).

Acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e consultate le pubblicazione immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona in cui è posto l'immobile e applicati gli opportuni coefficienti riduttivi, che nel caso specifico riguardano anche l'eventualità di importi in accollo per la ristrutturazione dell'immobile, si perviene ad un valore medio pari a € 450,00 al mq di superficie commerciale.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti e oneri sulle parti comuni e con quando messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Tolentino per le verifiche edilizie e urbanistiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 450,00 = **67.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	Edificio cielo - terra	150,00	0,00	67.500,00	67.500,00
				67.500,00 €	67.500,00 €

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: **€. 67.500,00**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 67.500,00

data 26/09/2024

il tecnico incaricato
geom. Tamara Romagnoli