



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrico Luciani

CF:LCNNRC57B26D042V
con studio in MACERATA (MC) Via Capuzi, 37
telefono: 0733237466
email: geo.enricoluciani@libero.it
PEC: enrico.luciani1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN SEVERINO MARCHE Piazza del Popolo 78, quartiere Centro, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere un appartamento sito al terzo piano di uno stabile in pieno centro storico del comune di San Severino Marche. Il fabbricato è parte integrante del tessuto urbanistico storico del comune, in linea con altri corpi di fabbricati prospicienti sulla piazza centrale denominata Piazza del Popolo. L'epoca di costruzione si può datare quindi in epoca antecedente alla data del primo accatastamento risalente al 1947. Nel tempo l'immobile ha avuto diversi interventi manutentivi fino all'ultima ristrutturazione e consolidamento per i danni subiti dal sisma del 2016. Nell'anno 2017, come da documentazione rilevata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Severino Marche, è stato presentato un permesso a costruire per interventi di ripristino e rafforzamento delle strutture con la pratica n. 847/2017 per danni di livello B subiti dal sisma sopra indicato. I lavori sono terminati in data 08/02/2019 come da comunicazione del D.L. Ing. ██████████. In tale occasione la proprietà ha provveduto anche alla ristrutturazione interna dell'appartamento sito al terzo ed ultimo piano. L'immobile oggetto di stima è disimpegnato da androne e scala comune alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato in assenza di impianto elevatore per persone e cose. Esternamente l'immobile risulta in buone condizioni con intonaco e con tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno -, scala Unica, ha un'altezza interna di Mt 3. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 77 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Piazza Del Popolo 78, piano: terzo, intestato a ██████████, derivante da atto di compravendita
Coerenze: parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.300,00
Data della valutazione:	10/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26 Giugno 2024 Con il custode Avv. Michele Moretti in presenza dell'Esecutata Si.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/03/2004 a firma di Sciapichetti Benedetto ai nn. 74437 di repertorio, iscritta il 07/04/2004 a MACERATA ai nn. Rg 5748 RP 1465, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 110000.

Importo capitale: 74000.

Durata ipoteca: 20anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito a San Severino Marche Foglio 152 P.Illa 77 Sub 7

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/04/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 836/2013 di repertorio, iscritta il 24/05/2013 a MACERATA ai nn. RG 7407 RP 854, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 23000.

Importo capitale: 16108,87.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito a San Severino Marche Foglio 152 P.Illa 77 Sub 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2477 di repertorio, trascritta il 11/10/2023 a MACERATA ai nn. RG 14620 RP 11026, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito a San Severino Marche Foglio 152 P.Illa 77 Sub 7

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

Ulteriori avvertenze:

Per l'intero immobile dove è presente l'unità immobiliare interessata, non è stato costituito il condominio dato il numero esiguo di appartamenti o unità immobiliari esistenti. Pertanto non esistono tabelle millesimali e la ripartizione delle spese riguardanti solamente la pulizia delle scale, viene ripartita equamente tra le varie proprietà, suddividendosi a rotazione l'incarico di raccolta delle somme da destinare a tale spesa. Non è presente l'ascensore per trasporto di persone e cose ai piani:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 30/03/2004 a firma di Sciapichetti ai nn. 74436 di repertorio, trascritto il 08/04/2004 a San severino Marche ai nn. 3628.1/2004.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Sito a San Severino Marche F. 152 P.Ila 77 sub 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di impianto Meccanografico (fino al 25/08/1980).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito San Severino marche F. 152 P.Ila 77 sub 7

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1980 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 25/08/1980 a firma di ██████████ ai nn. 1490 di repertorio, registrato il 15/09/1980 a Tolentino ai nn. 890.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito a San severino F. 152 P.Ila 77 sub 7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato oggetto di intervento di Ristrutturazione post sisma 2016 con livello di danno "B" . Il progetto di ristrutturazione è stato redatto dall'ing. ██████████ di Matelica secondo le normative vigenti al momento dell'intervento e dichiarato agibile per tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio posto in Piazza Del Popolo n. 77/78 con la fine lavori del 2019. Come da documentazione Urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico di San Severino ed allegata alla presente relazione, con la pratica di ristrutturazione edilizia e relativa dichiarazione di fine lavori è individuata chiaramente la planimetria aggiornata dell'unità immobiliare posta al terzo piano riconducibile alla proprietà dell'esecutata. La ristrutturazione ha interessato anche piccole modifiche della distribuzione interna dell'unità immobiliare per la quale si dovrà presentare variazione con prativa Docfa all'Ufficio del Territorio di Macerata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Terremoto 140 del 02/10/2017 N. Prot. Gen. 2017/847 del 02/10/2017, intestata a [REDACTED] per condominio Piazza del Popolo n. 77-78, per lavori di RAFFORZAMENTO LOCALI SU FABBRICATODANNEGGIATO DAL SISMA DEL 2016, presentata il 02/10/2017 con il n. 847/2017 di protocollo, rilasciata il 07/10/2024 con il n. 847 di protocollo, agibilità del 08/02/2019 con il n. 4328/2019 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a CONDOMINIO DI SAN SEVEVERINO MARCHE IN PIAZZA DEL POPOLO CIVICO 77/78

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R1 Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA Art. 25.1.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia relativo agli eventi sismici del 2016, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e posta al terzo piano del fabbricato sito in Piazza del Popolo civico 77/78, sono state eseguite piccole modifiche interne sulla distribuzione degli spazi. In particolare sono state cambiati alcuni vani porta e tramezzi di accesso alle camere esistenti, e una dimensione del bagno differente da quanto risultava dalla planimetria catastale originaria del 1947. Tale ultima differenza, tuttavia, potrebbe essere dovuta ad una errata compilazione dell'elaborato catastale risalente all'impianto proprio del 1947. La variazione catastale per la regolarizzazione è possibile con la presentazione di una Pratica Docfa e la relativa sanzione per tardiva presentazione se prodotta entro la fine dell'anno corrente secondo quanto stabilito dall'Art 20 Dlgs n. 472/1997. L'intervento del 2017 ha comunque interessato anche le finiture interne con un ammodernamento generale dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN SAN SEVERINO MARCHE PIAZZA DEL POPOLO 78, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SEVERINO MARCHE Piazza del Popolo 78, quartiere Centro, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere un appartamento sito al terzo piano di uno stabile in pieno centro storico del comune di San Severino Marche. Il fabbricato è parte integrante del tessuto urbanistico storico del comune, in linea con altri corpi di fabbricati prospicienti sulla piazza centrale denominata Piazza del Popolo. L'epoca di costruzione si può datare quindi in epoca antecedente alla data del primo accatastamento risalente al 1947. Nel tempo l'immobile ha avuto diversi interventi manutentivi fino all'ultima ristrutturazione e consolidamento per i danni subiti dal sisma del 2016. Nell'anno 2017, come da documentazione rilevata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Severino Marche, è stato presentato un permesso a costruire per interventi di ripristino e rafforzamento delle strutture con la pratica n. 847/2017 per danni di livello B subiti dal sisma sopra indicato. I lavori sono terminati in data 08/02/2019 come da comunicazione del D.L. Ing. ██████████. In tale occasione la proprietà ha provveduto anche alla ristrutturazione interna dell'appartamento sito al terzo ed ultimo piano. L'immobile oggetto di stima è disimpegnato da androne e scala comune alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato in assenza di impianto elevatore per persone e cose. Esternamente l'immobile risulta in buone condizioni con intonaco e con tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno -, scala Unica, ha un'altezza interna di Mt 3. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 77 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Piazza Del Popolo 78, piano: terzo, intestato a Domizi Antonella, derivante da atto di compravendita
Coerenze: parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche, Tolentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500mt
autobus distante 200 mt

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★



servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto della presente relazione è posto al terzo ed ultimo piano di una palazzina storica nel pieno centro di San Severino Marche al civico 78. L'ingresso avviene da un androne comune alle altre unità immobiliari presenti e da una scala che disimpegna i vari piani, come già accennato, senza ascensore. Il disimpegno all'ingresso dell'appartamento al terzo piano avviene con ulteriori pochi scalini dove un piccolo corridoio immette a destra nella zona tinello cucina con relativo terrazzino su cortile interno, e di seguito ad un locale a destinazione soggiorno leggermente rialzato. Dal Soggiorno si accede alle due camere presenti e all'unico bagno esistente. L'abitazione presenta una superficie lorda di circa 80 mq con una distribuzione interna riconducibile all'epoca della costruzione del fabbricato. La ristrutturazione recente ha comunque modificato con alcuni interventi l'accessibilità ai vari vani migliorandone l'utilizzo. La situazione planimetrica attuale è conforme a quanto presentato con il permesso a costruire del 2017 (documentazione Urbanistica allegata) con la modifica degli accessi alla camera ed al bagno con la creazione di un antibagno più funzionale. E' presente un terrazzino con accesso dal tinello cucina in dislivello con altro terrazzino di altra proprietà con pavimentazione in marmette di graniglia. E' da evidenziare che la situazione attuale planimetrica però non corrisponde a quanto rilevato dalla planimetria catastale dell'appartamento. Planimetria che risulta essere ancora quella presentata il 05/02/1947. Pertanto l'immobile risulta conforme a quanto attiene alla normativa edilizia ed urbanistica, ma non risulta conforme catastalmente. La variazione di regolarizzazione potrà essere effettuata con la semplice procedura Docfa per modifiche interne precisando che allo stato attuale e fino alla fine del corrente anno, tale variazione avrà un costo superiore in quanto soggetto a ravvedimento, operoso, con sanzione pecuniaria, poiché rientra nei cinque anni, dalla data di fine lavori, soggetti ad accertamento, secondo quanto previsto dall'art 20 Dlgs n. 472/1997.

L'immobile comunque allo stato attuale si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione con gli interventi eseguiti su pavimentazione e dotazioni impiantistiche completamente rinnovati. Il bagno risulta rinnovato totalmente con tutte le dotazioni sanitarie di ottima qualità. Gli infissi sono nuovi a taglio termico e vetro camera così come il generatore con caldaia a gas e termiali in alluminio. Porte interne laccate e portoncino di ingresso nuovo in legno.

CLASSE ENERGETICA:

[150,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241008-043047-37151 registrata in data 08/10/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
terrazzo	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	90,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima. Pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili. E' da sottolineare inoltre che l'immobile oggetto di stima per la sua posizione e grado di finiture, si pone in una fascia medio alta di categoria immobiliare che giustifica un valore maggiore rispetto ad altri immobili reperibili in zona a cui si possa fare riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.280,00 = **108.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, e pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: San Severino Marche, Macerata Tolentino, osservatori del mercato immobiliare San Severino Marche

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,00	0,00	108.800,00	108.800,00
				108.800,00 €	108.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non Divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.300,00

data 10/10/2024

il tecnico incaricato
Enrico Luciani

