



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

181/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA SBROLLINI

CF: SBRGLC67C07F632B

con studio in POTENZA PICENA (MC) Via Alvata, 188

telefono: 0733880239

fax: 0733880239

email: gianlucasbrollini@tiscali.it

PEC: gianluca.sbrollini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 166, della superficie commerciale di 65,70 mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'abitazione fa parte di una costruzione il cui impianto originario risale ad epoca remota. Ristrutturato tra gli anni 2007 e 2009 per la creazione di due nuove unità immobiliari d'abitazione.

E' ubicata in Via San Giuseppe, al numero civico 166, in zona pienamente agricola e comunque non troppo lontana dal centro abitato di Corridonia.

L'edificio risulta oggi posizionato a corta distanza dalla via pubblica e comunque in posizione rilevata rispetto alla strada che nel tratto adiacente è in pendenza. I suoi distacchi dalla strada sono di circa 2,60 e di 3,60 metri, rispettivamente nei punti di minima e di massima distanza, I distacchi dal muro di scarpata che in parte sistema il lato a confine con la strada sono di circa metri 1,00 e metri 2,10 (vedasi documentazione fotografica - foto nn.4 e 5).

L'abitazione in esame è posta al piano terra con ingresso indipendente. Sviluppa una superficie lorda di circa 65,00 metri quadrati e si compone di un ingresso, una stanza da pranzo e soggiorno, due camere da letto e due servizi igienici. E' in buone condizioni di conservazione dato appunto il recente intervento di ristrutturazione.

Ha strutture portanti verticali in muratura, presumibilmente di mattoni, e solai di piano e di copertura differenziati, in parte con strutture in legno ed in parte con strutture in latero cemento.

E' completa di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è di tipo tradizionale, con caldaia alimentata a GPL e termosifoni in alluminio. Le finiture interne sono di tipo comune, con mattonelle in monocottura a pavimento, rivestimenti in ceramica, finestre con telaio in legno e vetrocamera. Le finestre sono prive di oscuranti (non hanno né persiane né sportelloni o altro).

La stanza da pranzo e la prima camera da letto ha il soffitto con a vista la struttura in legno del solaio superiore, mentre le restanti stanze e servizi hanno il soffitto rifinito ad intonaco tinteggiato.

Come desumibile dalla documentazione fotografica allegata, le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate.

La corte esterna circostante è in comunione con l'altra abitazione posta al piano primo.

L'abitazione è apparsa quindi abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima 2,57 metri. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 131 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe 166, piano: terra, intestato a

[REDACTED]



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 67 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.141,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.141,28
Data della valutazione:	09/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dalle notizie assunte in sede di sopralluogo, al momento l'abitazione è libera in quanto il nucleo familiare ivi residente è temporaneamente domiciliato all'estero.

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 29/11/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 16518/3364 di repertorio, iscritta il 30/11/2006 a Macerata ai nn. 5435 di R.P., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A., contro

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 250.000,00.
Importo capitale: € 125.000,00.
Durata ipoteca: 35 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC), foglio catastale 51,



particella 131, subalterno 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2007 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 18958/4664 di repertorio, iscritta il 31/10/2007 a Macerata ai nn. 4689 di R.P., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A., Codice fiscale 00098470693, contro

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 33 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC), foglio catastale 51, particella 131, subalterno 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. repertorio 2231 di repertorio, trascritta il 24/11/2020 a Macerata ai nn. 10226 di R.P., a favore di FEDAIA SPV SRL, Codice fiscale 14108641003, contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC), foglio catastale 51, particella 131, subalterno 1

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:

La proprietà in oggetto è gravata da servitù di passaggio di linea di scarico, a favore del fondo dominante dei venditori distinto al foglio n.51 con particelle 531 e 123. Servitù richiamata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Chessa del 22/10/1992 rep. 71273.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 16517/3363 di repertorio, trascritto il 30/11/2006 a Macerata ai nn. 13004 di R.P..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC), foglio catastale 51, particella 131, subalterno 1

per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 16517/3363 di repertorio, trascritto il 30/11/2006 a Macerata ai nn.



13004 di R.P..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC), foglio catastale 51, particella 131, subalterno 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/1992 fino al 29/11/2006), con atto stipulato il 22/10/1992 a firma di Notaio Chessa ai nn. repertorio 71273 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC), foglio catastale 51, particella 131

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **534** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso del piano terra, rilasciata il 21/09/2007, agibilità del 22/01/2009 con il n. prot. 1885 di protocollo.

Variante n.649 del 21/07/2008; pratica edilizia n.3261. L'agibilità dell'edificio è stata certificata dalle parti e dal Direttore Lavori ai sensi dell'art.25, comma 1, punto b) del D.P.R. 380/2001 e s m.i..

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **787**, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento al piano terra per realizzazione di ripostiglio, presentata il 31/03/1995, rilasciata il 13/02/1998.

Pratica edilizia di sanatoria n.247

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. n.453/08, l'immobile ricade in zona E3 - Aree agricole di salvaguardia paesaggistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo n.20.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformità urbanistica viene validata indipendentemente dalle difformità rilevate a livello di costruzioni esistenti nel lotto che, in ogni caso, non inficiano la compatibilità della destinazione d'uso del complesso edilizio con la zona prevista dallo strumento urbanistico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione in assenza di titolo edilizio di costruzioni esterne a carattere accessorio, uso ripostigli e tettoie (normativa di riferimento: testo unico edilizia D.P.R. 380/2001 e s m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le costruzioni edificate sulla corte esterna non sono suscettibili di sanatoria e pertanto possono solo essere rimosse per il ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del libretto d'impianto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento incarico a ditta specializzata nella manutenzione degli impianti termici per lo svolgimento dei necessari controlli e l'emissione di un nuovo libretto d'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- controllo manutentivo e redazione nuovo libretto. Non possono essere previsti eventuali ulteriori costi in caso di possibili malfunzionamenti o sostituzione di parti non funzionanti: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione al piano terra distinta con il subalterno 2

BENI IN CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 166

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 166, della superficie commerciale di **65,70** mq per la quota di:

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

L'abitazione fa parte di una costruzione il cui impianto originario risale ad epoca remota. Ristrutturato tra gli anni 2007 e 2009 per la creazione di due nuove unità immobiliari d'abitazione.

E' ubicata in Via San Giuseppe, al numero civico 166, in zona pienamente agricola e comunque non troppo lontana dal centro abitato di Corridonia.

L'edificio risulta oggi posizionato a corta distanza dalla via pubblica e comunque in posizione rilevata rispetto alla strada che nel tratto adiacente è in pendenza. I suoi distacchi dalla strada sono di circa 2,60 e di 3,60 metri, rispettivamente nei punti di minima e di massima distanza, I distacchi dal muro di scarpata che in parte sistema il lato a confine con la strada sono di circa metri 1,00 e metri 2,10 (vedasi documentazione fotografica - foto nn.4 e 5).



L'abitazione in esame è posta al piano terra con ingresso indipendente. Sviluppa una superficie lorda di circa 65,00 metri quadrati e si compone di un ingresso, una stanza da pranzo e soggiorno, due camere da letto e due servizi igienici. E' in buone condizioni di conservazione dato appunto il recente intervento di ristrutturazione.

Ha strutture portanti verticali in muratura, presumibilmente di mattoni, e solai di piano e di copertura differenziati, in parte con strutture in legno ed in parte con strutture in latero cemento.

E' completa di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è di tipo tradizionale, con caldaia alimentata a GPL e termosifoni in alluminio. Le finiture interne sono di tipo comune, con mattonelle in monocottura a pavimento, rivestimenti in ceramica, finestre con telaio in legno e vetro-camera. Le finestre sono prive di oscuranti (non hanno né persiane né sportelloni o altro).

La stanza da pranzo e la prima camera da letto ha il soffitto con a vista la struttura in legno del solaio superiore, mentre le restanti stanze e servizi hanno il soffitto rifinito ad intonaco tintecciato.

Come desumibile dalla documentazione fotografica allegata, le facciate esterne sono tutte intonacate e tintecciato.

La corte esterna circostante è in comunione con l'altra abitazione posta al piano primo.

L'abitazione è apparsa quindi abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima 2,57 metri. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 131 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe 166, piano: terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 67 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato di Corridonia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'impianto di riscaldamento è risultato essere privo del libretto d'impianto.

CLASSE ENERGETICA:



[385,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221205-043015-55346 registrata in data 05/12/2022

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	65,70	x	100 %	=	65,70
Totale:	65,70				65,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2021

Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliare dichiarati

Descrizione: abitazione in categoria A/3 di 65 metri quadrati

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 876,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla ricerca dei dati utili per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono emerse cinque diverse compravendite, di cui tre fanno riferimento ad immobili in condominio, cioè con caratteristiche di localizzazione diverse e non confrontabili con quelle dell'abitazione di che trattasi. Delle due rimanenti si evince che trattasi di abitazioni con categoria catastale A/3 e di consistenza pari, in un caso, a mq 65,00 e nell'altro a 4 vani catastali.

I prezzi dichiarati nelle compravendite sono rispettivamente di Euro 57.000,00 ed Euro 83.000,00. Nel primo caso è possibile derivare un valore unitario pari a circa 877,00 Euro al metro quadrato, valore confortato anche dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare (on-line) che, per la medesima zona di Corridonia, ha registrato valori unitari compresi tra 895,00 e 977,00 Euro per metro quadrato rispettivamente per "Abitazione in Fascia Media" e per "Ville e Villini".

Tenendo conto quindi delle sue potenzialità di fruibilità legate all'ubicazione, in zona agricola e lontana da fonti di disturbo, si ritiene di poter considerare come equo e giusto il valore unitario di 880,00 Euro/mq, adeguamente corretto con l'aggiunta del comodo derivante dalla disponibilità di corte esterna e dall'ubicazione che, per la fattispecie, si applica in misura dell'8%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 65,70 x 950,40 = **62.441,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.441,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.441,28**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, si procede con il criterio comparativo monoparametrico. I valori unitari di riferimento sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, e precisamente dall'Osservatorio del Mercato immobiliare - Valori immobiliari dichiarati. Come si può osservare dalla scheda allegata, negli ultimi tre anni nella zona si sono verificate solmente cinque compravendite e per di più localizzate in vicinanza del centro abitato di Corridonia, mentre nella zona agricola ove ubicato l'edificio in oggetto non sono state rilevate compravendite.

Si ritiene che il bene in esame abbia sia buone potenzialità di utilizzazione ma soffre anche una non ottimale posizione per via dell'esposizione prevalente verso Nord, come pure l'estrema vicinanza alla via pubblica con poco spazio a disposizione su di un lato dell'edificio. Ha caratteristiche uniche e non paragonabili con appartamenti ubicati in condomini generici, la cui maggioranza dei dati utili rinvenuti fanno riferimento.

Per la scelta del valore unitario si è tenuto conto dei comodi che l'intera proprietà gode relativamente alla disponibilità di corte esterna che, non è considerabile come "nè troppo poca, né troppo estesa", come pure l'ubicazione che nonostante tutto deve considerarsi tranquilla e lontana da rumori e disturbi.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Sgemnzia delle Entrate - valori di compravendita dichiarati

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,70	0,00	62.441,28	62.441,28
				62.441,28 €	62.441,28 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Trattandosi di due distinte unità immobiliari con accesso autonomo ed aventi solamente in comune la corte esterna, è possibile progettare la divisione del compendio immobiliare in due distinti lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.141,28

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: €. 62.141,28



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 166, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'abitazione fa parte di una costruzione il cui impianto originario risale ad epoca remota. Ristrutturato tra gli anni 2007 e 2009 per la creazione di due nuove unità immobiliari d'abitazione.

E' ubicata in Via San Giuseppe, al numero civico 166, in zona pienamente agricola e comunque non troppo lontana dal centro abitato di Corridonia.

L'edificio risulta oggi posizionato a corta distanza dalla via pubblica e comunque in posizione rilevata rispetto alla strada che nel tratto adiacente è in pendenza. I suoi distacchi dalla strada sono di circa 2,60 e di 3,60 metri, rispettivamente nei punti di minima e di massima distanza, I distacchi dal muro di scarpata che in parte sistema il lato a confine con la strada sono di circa metri 1,00 e metri 2,10 (vedasi documentazione fotografica - foto nn.4 e 5).

L'abitazione in esame è posta al piano primo, con ingresso indipendente attraverso scala esterna protetta da una tettoia. Sviluppa una superficie lorda di circa 59,00 metri quadrati e si compone di una stanza da pranzo e soggiorno (corrispondente anche all'ingresso), due camere da letto ed un servizio igienico, oltre ad un terrazzo esterno di circa 4 metri quadrati.

Questo terrazzo risulta essere stato chiuso sui due lati ed in copertura, quindi oggi si presenta come un piccolo vano uso ripostiglio.

L'abitazione è in buone condizioni di conservazione dato appunto il recente intervento di ristrutturazione.

L'edificio cui appartiene ha strutture portanti verticali in muratura, presumibilmente di mattoni, e solai di piano e copertura differenziati, in parte con strutture in legno ed in parte con strutture in latero cemento.

E' completa di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è di tipo tradizionale, con caldaia alimentata a GPL e termosifoni in alluminio. Le finiture interne sono di tipo comune, con mattonelle in monocottura a pavimento, rivestimenti in ceramica, finestre con telaio in legno e vetro-camera. Le finestre sono prive di oscuranti (non hanno né persiane né sportelloni o altro).

La stanza da pranzo/soggiorno ha il soffitto intonacato e tinteggiato, mentre le restanti stanze hanno il soffitto di tipo sottotetto con le falde inclinate a vista sulle strutture portanti in legno.

Come desumibile dalla documentazione fotografica allegata, le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate.

La corte esterna circostante è in comunione con l'altra abitazione posta al piano primo.

L'abitazione è apparsa quindi abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esterna, ha un'altezza interna di variabile da metri 2,40 (ai lati) a metri 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5



vani, rendita 27,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe 166, piano: primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.149,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.149,60
Data della valutazione:	09/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 29/11/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 16518/3364 di repertorio, iscritta il 30/11/2006 a Macerata ai nn. 5435 di R.P., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A., Codice fiscale 00098470693, contro

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.



Durata ipoteca: 35 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC) e distinta al foglio 51 con particella 131, subalterno 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2007 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 18958/4664 di repertorio, iscritta il 31/10/2007 a Macerata ai nn. 4689 di R.P., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A., Codice fiscale 00098470693, contro

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 33 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC) e distinta al foglio catastale n.15, con particella n.131 e subalterno 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE MACERATA ai nn. repertorio 2231 di repertorio, trascritta il 24/11/2020 a Macerata ai nn. 10226 di R.P., a favore di , Sede in , contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC) e distinta al foglio catastale n.15, con particella n.131 e subalterno 1

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:

La proprietà in oggetto è gravata da servitù di passaggio di linea di scarico, a favore del fondo dominante dei venditori distinto al foglio n.51 con particelle 531 e 123. Servitù richiamata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Chessa del 22/10/1992 rep. 71273.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 16517 di repertorio, trascritto il 30/11/2006 a Macerata ai nn. 13004 di R.P..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC) e distinta al foglio catastale n.15, con particella n.131 e subalterno 1

per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione , in



forza di atto di compravendita (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. repertorio 16517 di repertorio, trascritto il 30/11/2006 a Macerata ai nn. 13004 di R.P.. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC) e distinta al foglio catastale n.15, con particella n.131 e subalterno 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/1992 fino al 29/11/2006), con atto stipulato il 22/10/1992 a firma di Notaio Chessa ai nn. repertorio 71273 di repertorio, trascritto il 17/11/1992 a Macerata ai nn. 9017 di R.P.. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sita a Corridonia (MC) e distinta al foglio catastale n.15, con particella n.131

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 534 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso del piano terra, rilasciata il 21/09/2007, agibilità del 22/01/2009 con il n. prot. 1885 di protocollo.

Variante n.649 del 21/07/2008; pratica edilizia n.3261. L'agibilità dell'edificio è stata certificata dalle parti e dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art.25, comma 1, punto b), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. 787, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento al piano terra per realizzazioni di ripostiglio, presentata il 31/03/1995, rilasciata il 13/02/1998.

Pratica edilizia di sanatoria n.247.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. n.453/08, l'immobile ricade in zona E3 - Aree agricole di salvaguardia paesaggistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo n.20.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformità urbanistica viene validata indipendentemente dalle difformità rilevate a livello di costruzioni esistenti nel lotto che, in ogni caso, non inficiano la compatibilità della destinazione d'uso del complesso edilizio con la zona prevista dallo strumento urbanistico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione in assenza di titolo edilizio di costruzioni esterne a carattere accessorio, uso ripostigli e tettoie (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura di terrazzo con strutture perimetrali e copertura (normativa di riferimento: Testo unico edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le strutture poste in opera, per qualità e dimensione, non dimostrano possibilità di adeguamento alle vigenti norme tecniche per le costruzioni. A parere del



sottoscritto possono solo essere rimosse.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione di cui al subalterno 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del libretto d'impianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento incarico a ditta specializzata nella manutenzione degli impianti termici per lo svolgimento dei necessari controlli e l'emissione di un nuovo libretto d'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- controllo manutentivo e redazione di nuovo libretto. Non possono essere previsti eventuali ulteriori costi in caso di malfunzionamenti o sostituzione di parti.: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione al piano primo distinta con il subalterno 3

BENI IN CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 166

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 166, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di:

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

L'abitazione fa parte di una costruzione il cui impianto originario risale ad epoca remota. Ristrutturato tra gli anni 2007 e 2009 per la creazione di due nuove unità immobiliari d'abitazione.

E' ubicata in Via San Giuseppe, al numero civico 166, in zona pienamente agricola e comunque non



troppo lontana dal centro abitato di Corridonia.

L'edificio risulta oggi posizionato a corta distanza dalla via pubblica e comunque in posizione rilevata rispetto alla strada che nel tratto adiacente è in pendenza. I suoi distacchi dalla strada sono di circa 2,60 e di 3,60 metri, rispettivamente nei punti di minima e di massima distanza. I distacchi dal muro di scarpata che in parte sistema il lato a confine con la strada sono di circa metri 1,00 e metri 2,10 (vedasi documentazione fotografica - foto nn.4 e 5).

L'abitazione in esame è posta al piano primo, con ingresso indipendente attraverso scala esterna protetta da una tettoia. Sviluppa una superficie lorda di circa 59,00 metri quadrati e si compone di una stanza da pranzo e soggiorno (corrispondente anche all'ingresso), due camere da letto ed un servizio igienico, oltre ad un terrazzo esterno di circa 4 metri quadrati.

Questo terrazzo risulta essere stato chiuso sui due lati ed in copertura, quindi oggi si presenta come un piccolo vano uso ripostiglio.

L'abitazione è in buone condizioni di conservazione dato appunto il recente intervento di ristrutturazione.

L'edificio cui appartiene ha strutture portanti verticali in muratura, presumibilmente di mattoni, e solai di piano e copertura differenziati, in parte con strutture in legno ed in parte con strutture in latero cemento.

E' completa di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è di tipo tradizionale, con caldaia alimentata a GPL e termosifoni in alluminio. Le finiture interne sono di tipo comune, con mattonelle in monocottura a pavimento, rivestimenti in ceramica, finestre con telaio in legno e vetro-camera. Le finestre sono prive di oscuranti (non hanno né persiane né sportelloni o altro).

La stanza da pranzo/soggiorno ha il soffitto intonacato e tinteggiato, mentre le restanti stanze hanno il soffitto di tipo sottotetto con le falde inclinate a vista sulle strutture portanti in legno.

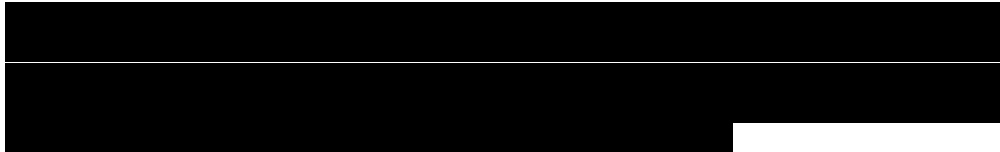
Come desumibile dalla documentazione fotografica allegata, le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate.

La corte esterna circostante è in comunione con l'altra abitazione posta al piano primo.

L'abitazione è apparsa quindi abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esterna, ha un'altezza interna di variabile da metri 2,40 (ai lati) a metri 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 27,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe 166, piano: primo, intestato a



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato di Corridonia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	



impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione in oggetto è risultato avere il libretto ma non aggiornato in termini di successive e periodiche manutenzioni.

CLASSE ENERGETICA:



[303,18 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20221205-043015-55349 registrata in data 09/01/2023

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	59,50	x	100 %	=	59,50
terrazzo	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	63,50				61,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2021

Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliare dichiarati

Descrizione: abitazione in categoria A/3 di 65 metri quadrati

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 876,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla ricerca dei dati utili per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono emerse cinque diverse compravendite, di cui tre fanno riferimento ad immobili in condominio, cioè con caratteristiche di localizzazione diverse e non confrontabili con quelle dell'abitazione di che trattasi. Delle due rimanenti si evince che trattasi di abitazioni con categoria catastale A/3 e di consistenza pari, in un caso, a mq 65,00 e nell'altro a 4 vani catastali.



I prezzi dichiarati nelle compravendite sono rispettivamente di Euro 57,000,00 ed Euro 83.000,00. Nel primo caso è possibile derivare un valore unitario pari a circa 877,00 Euro al metro quadrato, valore confortato anche dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare (on-line) che, per la medesima zona di Corridonia, ha registrato valori unitari compresi tra 895,00 e 977,00 Euro per metro quadrato rispettivamente per "Abitazione in Fascia Media" e per "Ville e Villini".

Tenendo conto quindi delle sue potenzialità di fruibilità legate all'ubicazione, in zona agricola e lontana da fonti di disturbo, si ritiene di poter considerare come equo e giusto il valore unitario di 880,00 Euro/mq, adeguamente corretto con l'aggiunta del comodo derivante dalla disponibilità di corte esterna e dall'ubicazione che, per la fattispecie, si applica in misura dell'8%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,50 x 950,40 = **58.449,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.449,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.449,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, si procede con il criterio comparativo monoparametrico. I valori unitari di riferimento sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, e precisamente dall'Osservatorio del Mercato immobiliare - Valori immobiliari dichiarati. Come si può osservare dalla scheda allegata, negli ultimi tre anni nella zona si sono verificate solmente cinque compravendite e per di più localizzate in vicinanza del centro abitato di Corridonia, mentre nella zona agricola ove ubicato l'edificio in oggetto non sono state rilevate compravendite.

Si ritiene che il bene in esame abbia sia buone potenzialità di utilizzazione ma soffre anche una non ottimale posizione per via dell'esposizione prevalente verso Nord, come pure l'estrema vicinanza alla via pubblica con poco spazio a disposizione su di un lato dell'edificio. Ha caratteristiche uniche e non paragonabili con appartamenti ubicati in condomini generici, la cui maggioranza dei dati utili rinvenuti fanno riferimento.

Per la scelta del valore unitario si è tenuto conto dei comodi che l'intera proprietà gode relativamente alla disponibilità di corte esterna che, non è considerabile come "nè troppo poca, né troppo estesa", come pure l'ubicazione che nonostante tutto deve considerarsi tranquilla e lontana da rumori e disturbi.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare valori immobiliari dichiarati e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (area riservata)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,50	0,00	58.449,60	58.449,60
				58.449,60 €	58.449,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di due distinte unità immobiliari con accesso autonomo ed aventi solamente in comune la corte esterna, è possibile progettare la divisione del compendio immobiliare in due distinti lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.149,60**

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: **€. 58.149,60**

data 09/01/2023

il tecnico incaricato
GIANLUCA SBROLLINI

