



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CUSTODE:

Dott. Andrea Giardina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2025

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 9/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MATELICA Via F.lli Sciamanna 4, della superficie commerciale di **114,35** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 51 anni, di cui 51 restanti

Trattasi di lotto formato da un'abitazione sita al piano terzo (catastale) e da un garage sito al piano terra di un condominio sito in via F.lli Sciamanna 4 in Matelica.

Quanto al condominio, lo stesso è caratterizzato da:

- n.12 abitazioni (di cui n.7 dell'ERAP);
- ampia corte comune ;
- sviluppo su 5 piani, oltre alle soffitte (piano terra garage + p.1+2+3+4 destinati ad abitazioni + piano 5 destinato a soffitte);
- struttura portante a telaio in c.a.;
- tamponamenti esterni a cassetta con mattoni faccia-vista;
- infissi in legno;
- serrandine in pvc;
- da lavorazione condominiali in corso sull'intero piano terra.
- ma soprattutto da Ordinanza Sindacale n.30 del 05/10/2023 con la quale viene dichiarato l'intero edificio inagibile per danni conseguenti al sisma 2016.

L'appartamento è costituito da:

n.2 camere;

n.1 bagno (con piatto doccia);

n.1 soggiorno;

n.1 cucina-pranzo;

n.2 due balconi

n.1 soffitta al piano superiore raggiungibile dal vano scale comuni con consistenza di circa 13 mq ed altezza interna di circa 2 mt;

ed è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di ceramica nella zona cucina e bagno e in graniglia nel resto;
- pareti intonacate e tinteggiate coloro chiari;
- le porte interne sono in legno tamburato con finitura laminata;
- gli infissi esterni delle finestre e/o porte finestre sono in legno;
- 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 alluminio.

All'interno dell'abitazioni si notano le seguenti anomalie:

- presenza di infiltrazioni sul soffitto del locale bagno presuntivamente dovute a infiltrazioni provenienti del piano superiore (soffitta);
- assenza di battiscopa;
- impiantistica datata;
- finestre in legno ormai vetuste e con vetro termico (dove presente) che non garantisce prestazioni sufficienti, e cassonetti non isolati.

Quanto al garage, lo stesso ha una consistenza utile di circa 18 mq (3.86x4.66) e vista la poca profondità (3.86 mt) non garantisce la possibilità di utilizzarlo come parcheggio di auto di medie e grandi dimensioni.

La consistenza commerciale (superficie commerciale abitazione+balconi+soffitta+garage) dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, scaturita dalle misure rilevate in loco ed applicando i criteri previsti dal DPR 23/03/1998 n.138 e dalla norma UNI 10750:2005 risulta pari a 114,35 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3+5, ha un'altezza interna di 2.82 mt. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 98 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 55 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Sciamanna n.4, piano: 3-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'unità non risulta coerente con lo stato di fatto per lievi divergenze; confina a sud-ovest con scala condominiale, a nord con distacco comune, a sud con sub.7, salvo altri.
- foglio 69 particella 98 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Sciamanna n.4, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'unità risulta coerente; confina ad nord-est con sub.17 a sud con sub.23, a sud-ovest con corte comune, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5+soffitta piano, 5+soffitta piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

B **box singolo** a MATELICA Via F.lli Sciamanna 4 per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 51 anni, di cui 51 restanti. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 98 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI SCIAMANNA N.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Il bene risulta coerente. Confini : a est con sub.17, a nord e a ovest con corte comune, a sud con sub. 23(BCNC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,35 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:	€. 76.595,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.595,00
Data della valutazione:	30/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nonostante l'intero fabbricato è gravato da Ordinanza di inagibilità per danni sisma 2016, nell'unità pignorata è residente il debitore oltre al figlio minorenni e alla compagna come da certificazione acquisita dal Comune di Matelica.

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 21/03/2005 a firma di Notaio Lorenzo Valeri ai nn. 29130/6394 di repertorio di repertorio, iscritta il 22/03/2005 ai nn. 958 R.Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000 euro.

Importo capitale: 70.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a all'abitazione fg.69 p.98 sub.9 + garage fg.69 p.98 sub.18.

Il pignoramento grava sul diritto di proprietà superficiale per entrambi i subalterni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 09/01/2023 a Tribunale di Macerata ai nn. 3407 di repertorio, trascritta il 14/02/2023 ai nn. 1648 R. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a all'abitazione fg.69 p.98 sub.9 + garage fg.69 p.98 sub.18.
Il pignoramento grava sul diritto di proprietà superficaria per entrambi i subalterni

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:	€. 368,84
Millesimi condominiali:	88,50

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: il lotto è composto da unità di proprietà del debitore in diritto di superficie

Ulteriori avvertenze:

Si rappresenta che :

1-l'intero condominio è soggetto ad Ordinanza di Inagibilità sindacale emessa nel 2023 con n.30, per danni sisma 2016;

2- lo stesso condominio ha deliberato lo scorso 17 dicembre 2024 l'esecuzione di interventi con il superbonus 110% di cui al dl 34/2020 - del tipo rafforzato - rinunciando al contributo pubblico di cui al dl 189/2016; la delibera è avvenuta facendo riferimento alla deroga ammessa dal comma 9bis dell'art.119 del dl 34/2020 e s.m.i. che ammette l'approvazione con millesimi almeno pari ad 1/3 del valore dell'edificio e con posizione contraria dell'ERAP;

3- il verbale dell'assemblea del 17/12/2024 è stato impugnato dall'Erap che ha attivato la "Domanda di attivazione della procedura di mediazione" a cui il Condominio ha aderito con assemblea del 27/01/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con l'atto di acquisto il debitore acquista anche la quota di 1/12 del magazzino di cui al fg. 69 p.98 sub.15 e i BCNC del condominio; questa quota non è stata soggetta a pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO COSTITUZIONE DIRITTI REALI (dal 23/09/1977), con atto stipulato il 23/09/1977 a firma di Segretario Comunale Luigi Antonini ai nn. 2550 di repertorio di repertorio, trascritto il 11/11/1977 a Macerata ai nn. 7697/9349.

I diritti acquisiti dallo IACP dal Comune di Matelica sono i cosiddetti diritti di superficie per 99 anni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/03/2005), con atto stipulato il 21/03/2005 a firma di Notaio Lorenzo Valeri ai nn. 29129/6393 di repertorio, trascritto il 22/03/2005 ai nn. 2447 R. Particolare.

L'acquisto è relativo al diritto di proprietà superficiaria per entrambi i subalterni , infatti l'area è stata concessa per 99 anni (scadenza 22/09/2076) dal comune di Matelica all'Istituto Case Popolari

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **LICENZA 6/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n.2 fabbricati, presentata il 30/01/1974 con il n. 776 protocollo di protocollo, rilasciata il 14/03/1974, agibilità del 18/12/1976 con il n. 3675 PROTOCOLLO di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a a due fabbricati fra cui quello di interesse.

Il sub.18 già garage è stato autorizzato con concessione successiva e cioè del n.109/1987

Concessione edilizia N. **CONCESSIONE 109/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Chiusura n.2 porticati per realizzazione garage, presentata il 03/10/1987 con il n. 9564 PROT DEL 05/10/1987 di protocollo, rilasciata il 13/11/1987.

Uno dei garage realizzato con il presente titolo è stato poi acquistato dal debitore nel 2005

DIA N. **DIA 2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria copertura condominio, presentata il 26/04/2010 con il n. 6751 prot. di protocollo.

Intervento condominiale

CILA N. **CILA 23/11/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sismici ed energetici, presentata il 23/11/2022.

Il titolo è riferito solamente a all'intero condominio indicante inizio il 09/12/2023.

Gli interventi sono iniziati ma non terminati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA DI ESPANSIONE - C- .
Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 19 NTA . Nell'area di interesse è stato approvato un piano attuativo per edilizia economica e popolare,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna (normativa di riferimento: dpr 380.01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione CILA + sanzione + diritti di segreteria + spese tecniche: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a all'abitazione sub.9

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: Legge 11/08/1939 n.1249, di conversione del regio decreto-legge 13/04/1939 n.652 modificata dal d.lgs 08/04/1948 n.514)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA: €550,00
- Diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a all'abitazione sub.9

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATELICA VIA F.LLI SCIAMANNA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA Via F.lli Sciamanna 4, della superficie commerciale di **114,35** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 51 anni, di cui 51 restanti

Trattasi di lotto formato da un'abitazione sita al piano terzo (catastale) e da un garage sito al piano terra di un condominio sito in via F.lli Sciamanna 4 in Matelica.

Quanto al condominio, lo stesso è caratterizzato da:

- n.12 abitazioni (di cui n.7 dell'ERAP);
- ampia corte comune ;
- sviluppo su 5 piani, oltre alle soffitte (piano terra garage + p.1+2+3+4 destinati ad abitazioni + piano 5 destinato a soffitte);

- struttura portante a telaio in c.a.;
- tamponamenti esterni a cassetta con mattoni faccia-vista;
- infissi in legno;
- serrandine in pvc;
- da lavorazione condominiali in corso sull'intero piano terra.
- ma soprattutto da Ordinanza Sindacale n.30 del 05/10/2023 con la quale viene dichiarato l'intero edificio inagibile per danni conseguenti al sisma 2016.

L'appartamento è costituito da:

n.2 camere;

n.1 bagno (con piatto doccia);

n.1 soggiorno;

n.1 cucina-pranzo;

n.2 due balconi

n.1 soffitta al piano superiore raggiungibile dal vano scale comuni con consistenza di circa 13 mq ed altezza interna di circa 2 mt;

ed è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di ceramica nella zona cucina e bagno e in graniglia nel resto;
- pareti intonacate e tinteggiate coloro chiari;
- le porte interne sono in legno tamburato con finitura laminata;
- gli infissi esterni delle finestre e/o porte finestre sono in legno;
- 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 alluminio.

All'interno dell'abitazioni si notano le seguenti anomalie:

- presenza di infiltrazioni sul soffitto del locale bagno presuntivamente dovute a infiltrazioni provenienti del piano superiore (soffitta);
- assenza di battiscopa;
- impiantistica datata;
- finestre in legno ormai vetuste e con vetro termico (dove presente) che non garantisce prestazioni sufficienti, e cassonetti non isolati.

Quanto al garage, lo stesso ha una consistenza utile di circa 18 mq (3.86x4.66) e vista la poca profondità (3.86 mt) non garantisce la possibilità di utilizzarlo come parcheggio di auto di medie e grandi dimensioni.

La consistenza commerciale (superficie commerciale abitazione+balconi+soffitta+garage) dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, scaturita dalle misure rilevate in loco ed applicando i criteri previsti dal DPR 23/03/1998 n.138 e dalla norma UNI 10750:2005 risulta pari a 114,35 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3+5, ha un'altezza interna di 2.82 mt. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 98 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 55 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Sciamanna n.4, piano: 3-5, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'unità non risulta coerente con lo stato di fatto per lievi divergenze; confina a sud-ovest con scala condominiale, a nord con distacco comune, a sud con sub.7, salvo altri.

- foglio 69 particella 98 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Sciamanna n.4, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'unità risulta coerente; confina ad nord-est con sub.17 a sud con sub.23, a sud-ovest con corte comune, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5+soffitta piano, 5+soffitta piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI
ospedale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di lotto formato da:

- abitazione sita al piano terzo (catastale), di un edificio realizzato con prima licenza del 14/03/1974 e agibilità del 18/12/1976;
- e garage, sito al piano terra dello stesso fabbricato che contiene l'abitazione sopra indicata, ma autorizzato con concessione n. 109 del 13/11/1987, con la quale sono stati trasformati i portici condominiali in garage esclusivi;

con sedime all'interno dei un tessuto sviluppatosi presuntivamente dalla fine degli anni '60 circa, facilmente raggiungibile dalle strade principali e caratterizzato dalla presenza di servizi pubblici quali scuole, aree verdi e sportive, piccole attività commerciali oltre all'ospedale.

Quanto al condominio, lo stesso è caratterizzato da:

- n.12 abitazioni (di cui n.7 dell'ERAP);
- ampia corte comune ;
- sviluppo su 5 piani, oltre alle soffitte (piano terra garage + p.1+2+3+4 destinati ad abitazioni + piano 5 destinato a soffitte);
- struttura portante a telaio in c.a.;
- tamponamenti esterni a cassetta con mattoni faccia-vista;
- infissi in legno;
- serrandine in pvc;
- da lavorazione condominiali in corso sull'intero piano terra.

Quanto alle informazioni generali del lotto che per peculiarità rappresenta certamente un caso particolare, lo stesso è caratterizzato alla data 28/01/2025, da:

- diritto di superficie a favore del privato pignorato, con scadenza del diritto prevista il 22/09/2076;
- stato di inagibilità prevista da Ordinanza sindacale n.30 del 05/10/2023;
- Aedes del 31/07/2024 che attesta l'inagibilità con esito "E" per danni

derivanti dal sisma 2016;

- delibera dell'assemblea condominiale del 17/12/2024 di rinuncia ai fondi previsti per la ricostruzione post sisma di cui al DL 189/2016 e s.m.i. e approvazione di intervento con QTE pari a circa 4.000.000 di euro, applicando i benefici del superbonus 110%, di al DL 34/2020 e s.m.i. rafforzato;
- attivazione di procedura per privare di efficacia la delibera del 17/12/2024 per mezzo di impugnazione della stessa da parte dell'ERAP quale ente proprietario di 7 unità delle 12 che compongono il condominio sito in via Sciamanna 4 – Matelica - cui fa parte il lotto di interesse; la procedura è stata attivata con “Domanda di attivazione della procedura di mediazione”;
- delibera di assemblea di condominio, tenutasi in data 27/01/2025, con la quale veniva approvata l'adesione della “procedura di mediazione” nominando un legale di fiducia.

L'appartamento è costituito da:

n.2 camere;

n.1 bagno (con piatto doccia);

n.1 soggiorno;

n.1 cucina-pranzo;

n.2 due balconi

n.1 soffitta al piano superiore raggiungibile dal vano scale comuni con consistenza di circa 13 mq ed altezza interna di circa 2 mt;

ed è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle di ceramica nella zona cucina e bagno e in graniglia nel resto;
- pareti intonacate e tinteggiate coloro chiari;
- le porte interne sono in legno tamburato color bianco;
- gli infissi esterni delle finestre e/o porte finestre sono in legno con vetro doppio;
- 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 alluminio.

All'interno dell'abitazioni si notano le seguenti anomalie:

- presenza di infiltrazioni sul soffitto del locale bagno presuntivamente dovute a infiltrazioni provenienti del piano superiore (soffitta);
- assenza di battiscopa;
- impiantistica datata (termosifoni in alluminio e caldaia standard a metano);
- finestre in legno ormai vetuste e con vetro termico (dove presente) che non garantisce prestazioni sufficienti, e cassonetti non isolati.

Quanto al garage, lo stesso ha una consistenza utile di circa 17 mq (3.86x4.66) e

vista la poca profondità (3.86 mt) non garantisce la possibilità di utilizzarlo come parcheggio di auto di medie e grandi dimensioni, risulta privo di lavandino.

La consistenza commerciale (superficie commerciale abitazione+balconi+soffita+garage) dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, scaturita dalle misure rilevate in loco ed applicando i criteri previsti dal DPR 23/03/1998 n.138 e dalla norma UNI 10750:2005 risulta pari a 114,35 mq.

Quanto alla legittimità edilizia per presenza di una modifica rispetto al titolo originario del 1974 e relativa allo spazio ripostiglio che risulta accessibile ed unito alla cucina, si ritiene necessario attivare una pratica di sanatoria con CILA; anche la planimetria catastale dovrà essere aggiornata.



CLASSE ENERGETICA:



[278,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250128-043024-52385 registrata in data 28/01/2025

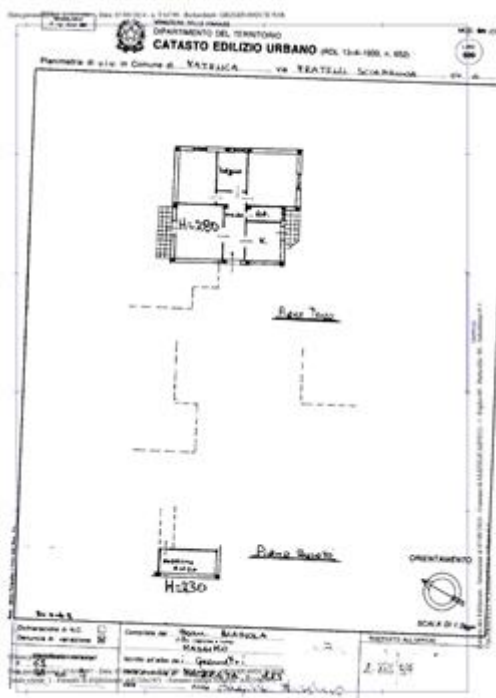
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie commerciale abitazione	98,00	x	100 %	=	98,00
Superficie commerciale balconi	8,40	x	25 %	=	2,10
Superficie commerciale soffitta	17,00	x	25 %	=	4,25
Superficie commerciale garage	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	143,40				114,35



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO FORMATO DA:
 ABITAZIONE FG.69 P.98 SUB.9 (in diritto di superficie) + GARAGE FG. 69 P.98
 SUB. 18 (in diritto di superficie)**

Valore di mercato = 700 €/mq x 114,35 mq = 80.045 €
 (diconsi euro ottantamilaquarantacinque/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,35 x 700,00 = **80.045,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 80.045,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 80.045,00

BENI IN MATELICA VIA F.LLI SCIAMANNA 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MATELICA Via F.lli Sciamanna 4 per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 51 anni, di cui 51 restanti Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 98 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI SCIAMANNA N.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Il bene risulta coerente. Confini : a est con sub.17, a nord e a ovest con corte comune, a sud con sub. 23(BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale

al di sopra della media 

asilo nido

al di sopra della media 

campo da tennis

nella media 

spazi verde

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di una stima di un lotto che per peculiarità rappresenta certamente un caso estremamente particolare; infatti lo stesso è caratterizzato alla data 28/01/2025, da:

- diritto di superficie a favore del privato pignorato, con scadenza del diritto prevista il 22/09/2076;
- stato di inagibilità prevista da Ordinanza sindacale n.30 del 05/10/2023;
- Aedes del 31/07/2024 che attesta l'inagibilità con esito "E" per danni derivanti dal sisma 2016;
- delibera dell'assemblea condominiale del 17/12/2024 di rinuncia ai fondi previsti per la ricostruzione post sisma di cui al DL 189/2016 e s.m.i. e approvazione di intervento con QTE pari a circa 4.000.000 di euro, applicando i benefici del superbonus 110%, di al DL 34/2020 e s.m.i. rafforzato;
- attivazione di procedura per privare di efficacia la delibera del 17/12/2024 per mezzo di impugnazione della stessa da parte dell'ERAP quale ente proprietario di 7 unità delle 12 che compongono il condominio sito in via Sciamanna 4 – Matelica - cui fa parte il lotto di interesse; la procedura è stata attivata con "Domanda di attivazione della procedura di mediazione";
- delibera di assemblea di condominio, tenutasi in data 27/01/2025, con la quale veniva approvata l'adesione della "procedura di mediazione" nominando un legale di fiducia.

Ciò premesso e a titolo cautelativo, la stima del lotto oggetto di incarico, viene redatta sulla base della condizione che caratterizza lo stesso lotto alla data odierna e cioè al 30/01/2025, ritenendo opportuno considerare comunque a favore dello stesso il plus valore dovuto alla possibilità per il condominio intero e quindi per il lotto, di completare i lavori approvati entro il 31/12/2025. Infatti non sussistendo ad oggi una pronuncia che dichiari illegittima e/o nulla la delibera di condominio del 17/12/2024 che approva i lavori di ristrutturazione generale e visto che la Ditta individuata per eseguire i lavori non risulta ad oggi aver comunicato la rinuncia agli stessi, nonché la rinuncia a garantire lo sconto in fattura a favore dei privati condomini, il valore del lotto si ritiene debba risentire alla data odierna degli interventi di ristrutturazione previsti (ecobonus e sismabonus).

Vista l'assenza di fonti di riferimento per casi simili, il valore parametrico del lotto composto dall'abitazione e dal garage sarà individuato facendo una sintesi tra:

- le informazioni acquisite da professionisti locali;
- i dati di cui alle tabelle OMI pubblicate dall'Agenza delle Entrate;
- le informazioni acquisite presso vari siti web;
- le informazioni acquisite da perizie pubblicate dal Tribunale di Macerata per procedimenti simili relative ad immobili appartenenti alla stessa zona;

ponderando lo stesso, considerando :

- il diritto che è trascritto sullo stesso lotto (diritto di superficie);

- lo stato attuale di conservazione;
- il plus valore dovuto all'approvazione dei lavori deliberati dal condominio senza costi per la proprietà (con le eccezioni sopra indicate);
- etc..
- Il risultato che ne deriva è quello indicato nella stima conclusiva valutata alla data odierna. Qualora cambino le condizioni attuali il valore sarà differente (minore).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali e su piattaforma WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia Entrate, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,35	0,00	80.045,00	80.045,00
B	box singolo	0,00	0,00	0,00	0,00
				80.045,00 €	80.045,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.595,00**

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: **€. 76.595,00**

data 30/01/2025

il tecnico incaricato
Guido Graziani