



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 241/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA MACERATA S.p.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ENRICO PANNAGGI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2023

creata con Tribù Office 6



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 241/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIA CARLO GENTILI 3, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]  
Abitazione da cielo a terra facente parte di un complesso edilizio a schiera la cui costruzione risale a prima del 1967. Occupa la parte terminale della schiera, con accesso diretto dalla via pubblica. Il piano terra è composto dall'ingresso, da una stanza per il soggiorno ed una stanza per la cucina ed il pranzo. Mediante la scala interna si raggiungono i restanti piani. Il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno e due balconi, uno per ciascuna camera.

Il piano interrato è composto da un ripostiglio ricavato nel sottoscala, un stanza centrale e da un secondo ripostiglio usato per lavanderia.

L'abitazione gode anche di una corte sul retro dell'edificio ad uso esclusivo, recintata su tutti i lati, dalla quale è possibile uscire verso altri spazi pubblici. Tale porzione di corte è stata ricavata dalla maggiore particella n.1070, che come riportato nell'atto di compravendita "è stata bonariamente suddivisa tra i vari condomini anche se non è mai stato perfezionato il relativo atto notarile".

Da quanto è stato possibile evincere dai certificati catastali, tale porzione fa parte della particella n.1070 del foglio n.150 classificata come "corte comune ad ente rurale ed urbano". Altresì con medesima classificazione la particella n.1165, posta antistante l'ingresso all'edificio.

Nel suo complesso (esclusa la corte), sviluppa una superficie catastale lorda di circa 116 metri quadrati, mentre la superficie commerciale è di circa mq 121,00.

L'abitazione si presenta in buone condizioni di conservazione, con pavimenti e finiture di buona fattura. I pavimenti al piano terra sono in parte in granito ed in parte in mattonelle di gress porcellanato, mentre le camere al piano primo sono pavimentate con parquet di tipo massello. I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari e completi di rivestimento ceramico alle pareti. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e completi di tapparelle avvolgibili in plastica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con termosifoni in alluminio e caldaia a gas installata all'esterno su di un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo ed interrato, ha un'altezza interna di 300 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Carlo Gentili 3, piano: terra, primo e sottostrada 1, [REDACTED]

Corte comune distinta al foglio 150 con particelle 1070 e 1165.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.900,00
Data della valutazione:	16/04/2023

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

L'abitazione è occupata da una famiglia estranea all'esecutato. In sede di sopralluogo non è stato fornito il contratto di locazione né notizie utili per poterne conoscere i dettagli economici del rapporto.

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Presidente Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1609 di repertorio, iscritta il 27/09/2011 a Macerata ai nn. 2579 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 606342,80.

La formalità è riferita solamente a unità negoziali nn. 3, 4, 5, 7 e 8 oggetto della presente procedura d'esproprio

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1696/2011 di repertorio, iscritta il 10/10/2011 a Macerata ai nn. 2683 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 654275,61

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

pignoramento, stipulata il 20/11/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 3420/2019 di repertorio, trascritta il 20/02/2020 a Macerata ai nn. 1586 R.P., [REDACTED]





Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di comunicazione in sanatoria a firma di professionista, completa di elaborato grafico dello stato autorizzato e dello stato attuale dell'edificio  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo, restituzione grafica, redazione e presentazione della comunicazione in sanatoria.: €1.850,00
- oblazione e diritti segreteria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito di difformità interne rilevate  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di variazione con procedura DOCFA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale con procedura DOCFA (escluso il rilievo): €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

## 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: assenza del libretto d'impianto  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento incarico a ditta specializzata per l'effettuazione dei controlli di rito e l'emissione del libretto di caldaia  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- controlli della caldaia ed emissione del libretto, esclusi eventuali oneri per sostituzione pezzi): €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA CARLO GENTILI 3

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN SEVERINO MARCHE VIA CARLO GENTILI 3, della superficie commerciale di



**121,00** mq per la quota di 1/2 di piena propriet

Abitazione da cielo a terra facente parte di un complesso edilizio a schiera la cui costruzione risale a prima del 1967. Occupa la parte terminale della schiera, con accesso diretto dalla via pubblica. Il piano terra è composto dall'ingresso, da una stanza per il soggiorno ed una stanza per la cucina ed il pranzo. Mediante la scala interna si raggiungono i restanti piani. Il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno e due balconi, uno per ciascuna camera.

Il piano interrato è composto da un ripostiglio ricavato nel sottoscala, un stanza centrale e da un secondo ripostiglio usato per lavanderia.

L'abitazione gode anche di una corte sul retro dell'edificio ad uso esclusivo, recintata su tutti i lati, dalla quale è possibile uscire verso altri spazi pubblici. Tale porzione di corte è stata ricavata dalla maggiore particella n.1070, che come riportato nell'atto di compravendita "è stata bonariamente suddivisa tra i vari condomini anche se non è mai stato perfezionato il relativo atto notarile".

Da quanto è stato possibile evincere dai certificati catastali, tale porzione fa parte della particella n.1070 del foglio n.150 classificata come "corte comune ad ente rurale ed urbano". Altresì con medesima classificazione la particella n.1165, posta antistante l'ingresso all'edificio.

Nel suo complesso (esclusa la corte), sviluppa una superficie catastale lorda di circa 116 metri quadrati, mentre la superficie commerciale è di circa mq 121,00.

L'abitazione si presenta in buone condizioni di conservazione, con pavimenti e finiture di buona fattura. I pavimenti al piano terra sono in parte in granito ed in parte in mattonelle di gress porcellanato, mentre le camere al piano primo sono pavimentate con parquet di tipo massello. I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari e completi di rivestimento ceramico alle pareti. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e completi di tapparelle avvolgibili in plastica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con termosifoni in alluminio e caldaia a gas installata all'esterno su di un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo ed interrato, ha un'altezza interna di 300 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Carlo Gentili 3, piano: terra, primo e sottostrada 1, [REDACTED]

Corte comune distinta al foglio 150 con particelle 1070 e 1165.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Relativamente all'impianto di riscaldamento si fa osservare che non è stato fornito il libretto di manutenzione dell'impianto.

CLASSE ENERGETICA:



[272,68 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20220507-043047-32068 registrata in data  
07/05/2022

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	121,00	x	100 %	=	121,00
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>121,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutate le condizioni dell'immobile in oggetto ed il suo stato di conservazione, si reputa equo e giusto considerare un valore di Euro 900,00 al metro quadrato, comunque ricompreso nei valori minimi e massimi forniti dalle pubblicazioni analizzate. Valore giustificato anche dalla mancanza di un posto auto pertinenziale all'abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 900,00 = **108.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

er giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, si procede mediante criterio di comparazione diretta con i valori desunti sia dall'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che dal Borsino Immobiliare.

I valori unitari presi ad esame come pubblicati dall'OMI sono di Euro 700,00 e di Euro 1100,00 al metro quadrato di superficie lorda, mentre quelli del Borsino Immobiliare sono compresi tra un minimo di €mq 649,00 ed €mq 954 per stabili in 2° fascia.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'ASgenzia delle Entrate; 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	appartamento	121,00	0,00	108.900,00	54.450,00
				<b>108.900,00 €</b>	<b>54.450,00 €</b>

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

L'unità immobiliare per distribuzione e consistenza non si presta ad una comoda divisione della quota

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.900,00**

### 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: **€ 50.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2019

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIA GIOVANNI BATTISTA CACCIALUPI 64, della superficie commerciale di **95,08** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento posto al piano terra rialzato di un edificio in condominio, composto complessivamente da cinque abitazioni, cinque garage e soffitte. L'abitazione in oggetto si compone da un ingresso, sala da pranzo con cucina, stanza per soggiorno, un piccolo disimpegno che distribuisce su due camere da letto ed un bagno.

La sala da pranzo gode di un balcone esterno sufficientemente ampio che affaccia sul lato dell'ingresso. Si accede all'abitazione tramite la scala condominiale comune, scala che consente anche l'accesso al piano seminterrato, dove si trova il garage di pertinenza.

L'abitazione non ha finiture di pregio, nonostante si presenta in buone condizioni di conservazione. I pavimenti della zona giorno e dei disimpegni sono in mattonelle di ceramica di fattura ordinaria, mentre le due camere da letto sono pavimentate con parquet in legno massello. Il bagno è dotato di tutti sanitari, rivestito alle pareti con mattonelle di ceramica ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni (finestre) sono in PVC di recente installazione, di buona sezione e dotati di vetrocamera; Gli oscuranti sono avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato in normali condizioni d'uso.

L'abitazione ha un impianto di riscaldamento a termosifoni, alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno sul balcone; I termosifoni sono in elementi di alluminio.

Sviluppa una superficie lorda di circa 90,00 metri quadrati, oltre al balcone di metri quadrati 6,30.

L'abitazione gode di un'area esterna di proprietà esclusiva, raggiungibile attraverso il camminamento sulla corte comune, che sviluppa una superficie catastale di circa 10 metri quadrati.

Il garage al piano seminterrato si trova in posizione d'angolo, sufficiente per un'autovettura di medie dimensioni; In mediocri condizioni di conservazione. Dotato di una finestra con apertura diretta verso l'esterno, pavimentato con mattonelle ceramiche "di recupero" (varietà di colore), con pareti intonacate e comunque tinteggiate. Il garage si completa con una zona lavanderia direttamente comunicante, anche questa dotata di finestra apribile e con affaccio diretto all'esterno, in condizioni appena migliori circa lo stato di conservazione.

Complessivamente l'unità immobiliare dell'autorimessa sviluppa una superficie lorda di circa 31 metri quadrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato e primo sottostrada, ha un'altezza interna di 280 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 120 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Caccialupi 64, piano: 1, [REDACTED]

Coerenze: corte comune a tutti distinta con il subalterno 3; corsia garage comune distinta con il subalterno 1; scala comune distinta con il subalterno 2.

- foglio 150 particella 120 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Caccialupi 64, piano: terra  
trattasi di corte esclusiva di mq 10,00, "graffata" con l'abitazione in oggetto distinta con il subalterno 10



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

**A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 120 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Caccialupi 64, piano: sottostrada 1°, [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,08 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.525,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.525,50
Data della valutazione:	16/04/2023

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Presidente Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1609 di repertorio, iscritta il 27/09/2011 a Macerata ai nn. 2579 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 606342,80.

La formalità è riferita solamente a unità negoziali nn. 3, 4, 5, 7 e 8 oggetto della presente procedura



d'esproprio

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1696/2011 di repertorio, iscritta il 10/10/2011 a Macerata ai nn. 2683 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 654275,61

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

pignoramento, stipulata il 20/11/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 3420/2019 di repertorio, trascritta il 20/02/2020 a Macerata ai nn. 1586 R.P., [REDACTED]

L'unità negoziale n.2 relativa all'u.i. foglio 76, particella 254, subalterno 4 è stata estinta dal procedimento in oggetto con dispositivo del Giudice del 10/2/2021 ed a seguito di rinuncia del creditore precedente

#### 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **13466** e successive varianti, intestata a Cicconi maida, per lavori di costruzione di fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 05/02/1981 con il n. 13466 di protocollo, agibilità del 09/07/1983 con il n. 11317 di protocollo.

Varianti successive n.13534 del 29/12/1981, n.4925 del 8/4/1982, n.9979 del 18/6/1983



Autorizzazione edilizia N. 367/94, [REDACTED], per lavori di modifica dei prospetti (apertura vano finestra), presentata il 16/12/1994 con il n. 21350 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B0-R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. art. 29 delle NTA. Elaborati approvati in adeguamento al parere di conformità definitivo della Provincia, D.G.P. n.249 del 14/10/2014

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 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:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA GIOVANNI BATTISTA CACCIALUPI 64

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN SEVERINO MARCHE VIA GIOVANNI BATTISTA CACCIALUPI 64, della superficie commerciale di **95,08** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. Appartamento posto al piano terra rialzato di un edificio in condominio, composto complessivamente da cinque abitazioni, cinque garage e soffitte. L'abitazione in oggetto si compone da un ingresso, sala da pranzo con cucina, stanza per soggiorno, un piccolo disimpegno che distribuisce su due camere da letto ed un bagno.

La sala da pranzo gode di un balcone esterno sufficientemente ampio che affaccia sul lato dell'ingresso. Si accede all'abitazione tramite la scala condominiale comune, scala che consente



anche l'accesso al piano seminterrato, dove si trova il garage di pertinenza.

L'abitazione non ha finiture di pregio, nonostante si presenta in buone condizioni di conservazione. I pavimenti della zona giorno e dei disimpegni sono in mattonelle di ceramica di fattura ordinaria, mentre le due camere da letto sono pavimentate con parquet in legno massello. Il bagno è dotato di tutti sanitari, rivestito alle pareti con mattonelle di ceramica ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni (finestre) sono in PVC di recente installazione, di buona sezione e dotati di vetrocamera; Gli oscuranti sono avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato in normali condizioni d'uso.

L'abitazione ha un impianto di riscaldamento a termosifoni, alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno sul balcone; I termosifoni sono in elementi di alluminio.

Sviluppa una superficie lorda di circa 90,00 metri quadrati, oltre al balcone di metri quadrati 6,30.

L'abitazione gode di un'area esterna di proprietà esclusiva, raggiungibile attraverso il camminamento sulla corte comune, che sviluppa una superficie catastale di circa 10 metri quadrati.

Il garage al piano seminterrato si trova in posizione d'angolo, sufficiente per un'autovettura di medie dimensioni; In mediocri condizioni di conservazione. Dotato di una finestra con apertura diretta verso l'esterno, pavimentato con mattonelle ceramiche "di recupero" (varietà di colore), con pareti intonacate e comunque tinteggiate. Il garage si completa con una zona lavanderia direttamente comunicante, anche questa dotata di finestra apribile e con affaccio diretto all'esterno, in condizioni appena migliori circa lo stato di conservazione.

Complessivamente l'unità immobiliare dell'autorimessa sviluppa una superficie lorda di circa 31 metri quadrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato e primo sottostrada, ha un'altezza interna di 280 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 120 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Caccialupi 64, piano: 1,



Coerenze: corte comune a tutti distinta con il subalterno 3; corsia garage comune distinta con il subalterno 1; scala comune distinta con il subalterno 2.

- foglio 150 particella 120 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Caccialupi 64, piano: terra  
trattasi di corte esclusiva di mq 10,00, "graffata" con l'abitazione in oggetto distinta con il subalterno 10

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[196,98 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20220507-043047-32066 registrata in data  
07/05/2022

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	90,93	x	100 %	=	90,93
balcone	6,30	x	50 %	=	3,15
corte esclusiva	10,00	x	10 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>107,23</b>				<b>95,08</b>

ACCESSORI:

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 120 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Caccialupi 64, piano: sottostrada 1°

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa per singolo automezzo	31,00	x	50 %	=	15,50
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>15,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutate le condizioni dell'immobile in oggetto ed il suo stato di conservazione, si reputa equo e giusto considerare un valore di Euro 950,00 al metro quadrato, comunque ricompreso nei valori minimi e massimi forniti dalle pubblicazioni analizzate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,08 x 950,00 = **90.326,00**



Valore superficie accessori:	15,50	x	950,00	=	<u>14.725,00</u>
					<u>105.051,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 105.051,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 52.525,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, si procede mediante criterio di comparazione diretta con i valori desunti sia dall'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che dal Borsino Immobiliare.

I valori unitari presi ad esame come pubblicati dall'OMI sono di Euro 700,00 e di Euro 1100,00 al metro quadrato di superficie lorda, mentre quelli del Borsino Immobiliare sono compresi tra un minimo di €mq 649,00 ed €mq 954 per stabili in 2° fascia.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate; 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	appartamento	95,08	15,50	105.051,00	52.525,50
				<b>105.051,00 €</b>	<b>52.525,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la consistenza e la conformazione dei beni immobili in oggetto, non è possibile disporre una comoda divisione della quota.

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: **€ 52.525,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.525,50</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2019

## LOTTO 3

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

**A** box singolo a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIERANTONIO E FRANCESCO ACCIACCAFERRI 3/A, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Trattasi di autoromessa posta al piano primo sottostrada in un edificio in condominio, composto da un totale di 9 abitazioni, 16 autorimesse, un negozio ed un laboratorio. Ha accesso da corsia comune ed ha posizione d'angolo, di facile accesso anche ai fini della manovra. Sviluppa una superficie netta di circa 17,50 metri quadrati per un'altezza interna di 260 centimetri. Non è dotato di finestre, pavimento realizzato in massetto cementizio e pareti perimetrali e soffitto intonacati e tinteggiati. Dotato solo di impianto elettrico di illuminazione. In normali condizioni di conservazione in rapporto all'epoca della sua costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 260 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 217 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: Via Pierantonio e Francesco Acciaccaferri 3/A, piano: sottostrada 1°,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.050,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2023</b>

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Presidente Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1609 di repertorio, iscritta il 27/09/2011 a Macerata ai nn. 2579 R.P. [REDACTED]

Importo capitale: 606342,80.

La formalità è riferita solamente a unità negoziali nn. 3, 4, 5, 7 e 8 oggetto della presente procedura d'esproprio

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di TRibunale di Macerata ai nn. Rep. 1696/2011 di repertorio, iscritta il 10/10/2011 a Macerata ai nn. 2683 R.P., [REDACTED]

[REDACTED] 0431, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 654275,61

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 3420/2019 di repertorio, trascritta il 20/02/2020 a Macerata ai nn. 1586 R.P., [REDACTED]

L'unità negoziale n.2 relativa all'u.i. foglio 76, particella 254, subalterno 4 è stata estinta dal procedimento in oggetto con dispositivo del Giudice del 10/2/2021 ed a seguito di rinuncia del creditore procedente

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 2011/155, [REDACTED] per lavori di piano di recupero per ristrutturazione interna e cambio di destinazione d'uso, presentata il 08/02/2011 con il n. 2011/2164 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B0 - R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. art. 29 delle NTA. Elaborati approvati in adeguamento al parere di conformità definitivo della Provincia, D.G.P. n.249 del 14/10/2014

## 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 SAN SEVERINO MARCHE VIA PIERANTONIO E FRANCESCO ACCIACCAFERRI  
3/A

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIERANTONIO E FRANCESCO ACCIACCAFERRI 3/A, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autoromessa posta al piano primo sottostrada in un edificio in condominio, composto da un totale di 9 abitazioni, 16 autorimesse, un negozio ed un laboratorio. Ha accesso da corsia comune ed ha posizione d'angolo, di facile accesso anche ai fini della manovra. Sviluppa una superficie netta di circa 17,50 metri quadrati per un'altezza interna di 260 centimetri. Non è dotato di finestre, pavimento realizzato in massetto cementizio e pareti perimetrali e soffitto intonacati e tinteggiati. Dotato solo di impianto elettrico di illuminazione. In normali condizioni di conservazione in rapporto



all'epoca della sua costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 260 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 217 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: Via Pierantonio e Francesco Acciaccaferri 3/A, piano: sottostrada 1°, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

#### 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 centro abitato di San Severino Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di 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:

##### 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
autorimessa per autovettura singola	18,00	x	50 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutate le condizioni dell'immobile in oggetto ed il suo stato di conservazione, si reputa equo e giusto considerare un valore di Euro 900,00 al metro quadrato. La superficie considerata lorda di mq 18,00 sarà conguagliata mediante l'applicazione del coefficiente riduttivo di 0,50.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,00 x 900,00 = **8.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.050,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, si procede mediante criterio di comparazione diretta con i valori desunti sia dall'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che dal Borsino Immobiliare.

I valori unitari presi ad esame come pubblicati dall'OMI sono di Euro 700,00 e di Euro 1100,00 al metro quadrato di superficie lorda, mentre quelli del Borsino Immobiliare sono compresi tra un minimo di €mq 649,00 ed €mq 954 per stabili in 2° fascia.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2022; 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	box singolo	9,00	0,00	8.100,00	4.050,00
				<b>8.100,00 €</b>	<b>4.050,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è divisibile date le caratteristiche del bene immobiliare in oggetto.

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: **€ 4.050,00**



**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: **€ 4.050,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2019

## LOTTO 4

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

**A** villa singola a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE 45, della superficie commerciale di **342,43** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Casa unifamiliare posta in zona agricola, lontano dal centro abitato di San Severino Marche, costruita su di una collina con buona esposizione e panoramicità. Disposta su due livelli, piano terra e primo, dove il piano terra è usato quale pertinenza dell'abitazione con locali magazzino e di deposito, il piano primo interamente utilizzato per l'abitazione. All'esterno, staccato dall'edificio principale, esiste un accessorio destinato a deposito e legnaia.

La costruzione si presenta con una buona linea architettonica, con ampi terrazzi, loggiati e una buona quantità di corte esterna sistemata a verde.

Il piano terra, benchè utilizzato come locali di deposito, ha finiture degne di un'abitazione e dotato anche d'impianto di riscaldamento; Pavimenti, rivestimenti ed infissi interni di buona fattura. Anche il piano primo, interamente utilizzato per l'abitazione, si presenta con finiture di buona qualità, quali pavimenti in granito per la scala e la zona a giorno e parquet massello per la zona notte. Infissi in legno dotato di vetro vamera da 1 cm e completi di persiane ad anta.

L'abitazione si compone di un'ampia sala da pranzo e cucina, un soggiorno, una stanza studio e quattro camere da letto, un w.c. ed un bagno oltre alle zone disimpegno. Gode di un ampio terrazzo collegato con la zona giorno e sempre di un ampio balcone per la zona notte; balcone questo a servizio di due camere da letto ed esposto a sud.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia alimentata a gas GPL (con serbatoio esterno interrato) e termosifoni in alluminio.

Il primo piano sviluppa una superficie lorda di circa 196,00 metri quadrati, oltre a circa 68,80 metri quadrati di balconi e terrazzi.

Il piano terra sviluppa una superficie di circa 168,00 metri quadrati, oltre a circa 154,00 metri quadrati di porticato e camminamenti pavimentati.

L'accessorio esterno sviluppa una superficie di circa 49,00 metri quadrati per un'altezza media di 2,40 metri. Questo non ha nessuna finitura e solo dotato di impianto elettrico d'illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 300 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 230 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Località Pieve 45, piano: terra e primo, [REDACTED]
- foglio 140 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Località Pieve 45, piano: terra, [REDACTED]
- foglio 140 particella 230 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 53 mq, rendita 68,43 Euro, indirizzo catastale: Località Pieve 45, piano: terra, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	342,43 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.764,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.764,00
Data della valutazione:	16/04/2023

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Presidente Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1609 di repertorio, iscritta il 27/09/2011 a Macerata ai nn. 2579 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 606342,80.

La formalità è riferita solamente a unità negoziali nn. 3, 4, 5, 7 e 8 oggetto della presente procedura d'esproprio

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1696/2011 di repertorio, iscritta il 10/10/2011 a Macerata ai nn. 2683 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 654275,61

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



pignoramento, stipulata il 20/11/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 3420/2019 di repertorio, trascritta il 20/02/2020 a Macerata ai nn. 1586 R.P., [REDACTED]

L'unità negoziale n.2 relativa all'u.i. foglio 76, particella 254, subalterno 4 è stata estinta dal procedimento in oggetto con dispositivo del Giudice del 10/2/2021 ed a seguito di rinuncia del creditore procedente

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 05/12/2005 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep. 2835/2005 di repertorio, trascritta il 23/02/2006 a Macerata ai nn. 2122 R.P., [REDACTED]

Trascrizione che ha ad oggetto terreni e porzioni di aree al catasto urbano i cui identificativi catastali hanno dato origine, a seguito di intervenuti frazionamenti, alla situazione catastale odierna. Per le particelle al terreni che riguardano il presente lotto, le particelle originarie oggetto della presente nota di trascrizione che appaiono come riconducibili a quelle oggi intestate all'esecutato, sono i numeri 32, 35 e 46.

#### 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 13627 e successive varianti, [REDACTED] er lavori di costruzione fabbricato colonico, presentata il 16/12/1976, rilasciata il 03/05/1977 con il n. 13627 di protocollo, agibilità del 09/01/1979 con il n. 15746 di protocollo.



Agibilità completata con rilascio di ulteriore certificato per restante porzione del piano terra e del piano primo in data 19/4/1979 prot. 4829

Concessione edilizia N. 1619, i [REDACTED] per lavori di diversa utilizzazione di locale al piano terra e chiusura di loggia, presentata il 25/01/1985, rilasciata il 25/02/1985 con il n. 1619 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire in sanatoria N. 2010/69, [REDACTED] per lavori di realizzazione di opere interne, presentata il 05/03/2010 con il n. 2010/4565 di protocollo, rilasciata il 26/04/2010 con il n. 2010/69 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a piano terra dell'edificio

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di espansione - C - Piani attuativi in corso P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. art. 20 delle NTA. Elaborati approvati in adeguamento al parere di conformità definitivo della Provincia, D.G.P. n.249 del 14/10/2014

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presentato l'aggiornamento catastale relativo alla porzione del piano terra a seguito della sanatoria del 2010.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo e resituazione grafica per usi catastali, aggiornamento dell'elaborato planimetrico, redazione di modello DOCFA: €1.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 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:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE 45

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE 45, della superficie commerciale di **342,43** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Casa unifamiliare posta in zona agricola, lontano dal centro abitato di San Severino Marche, costruita su di una collina con buona esposizione e panoramicità. Disposta su due livelli, piano terra e primo, dove il piano terra è usato quale pertinenza dell'abitazione con locali magazzino e di deposito, il piano primo interamente utilizzato per l'abitazione. All'esterno, staccato dall'edificio principale, esiste un accessorio destinato a deposito e legnaia.

La costruzione si presenta con una buona linea architettonica, con ampi terrazzi, loggiati e una buona quantità di corte esterna sistemata a verde.

Il piano terra, benchè utilizzato come locali di deposito, ha finiture degne di un'abitazione e dotato anche d'impianto di riscaldamento; Pavimenti, rivestimenti ed infissi interni di buona fattura. Anche il piano primo, interamente utilizzato per l'abitazione, si presenta con finiture di buona qualità, quali pavimenti in granito per la scala e la zona a giorno e parquet massello per la zona notte. Infissi in legno dotato di vetro vamera da 1 cm e completi di persiane ad anta.

L'abitazione si compone di un'ampia sala da pranzo e cucina, un soggiorno, una stanza studio e quattro camere da letto, un w.c. ed un bagno oltre alle zone disimpegno. Gode di un ampio terrazzo collegato con la zona giorno e sempre di un ampio balcone per la zona notte; balcone questo a servizio di due camere da letto ed esposto a sud.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia alimentata a gas GPL (con serbatoio esterno interrato) e termosifoni in alluminio.

Il primo piano sviluppa una superficie lorda di circa 196,00 metri quadrati, oltre a circa 68,80 metri quadrati di balconi e terrazzi.

Il piano terra sviluppa una superficie di circa 168,00 metri quadrati, oltre a circa 154,00 metri quadrati di porticato e camminamenti pavimentati.

L'accessorio esterno sviluppa una superficie di circa 49,00 metri quadrati per un'altezza media di 2,40 metri. Questo non ha nessuna finitura e solo dotato di impianto elettrico d'illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 300 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 230 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Località Pieve 45, piano: terra e primo, [REDACTED]
- foglio 140 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Località Pieve 45, piano: terra, [REDACTED]
- foglio 140 particella 230 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 53 mq, rendita 68,43 Euro, indirizzo catastale: Località Pieve 45, piano: terra, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[200,81 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20220507-043047-32067 registrata in data 07/05/2022

#### 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 piano primo	196,00	x	100 %	=	196,00
balconi e terrazzi piano primo	68,80	x	30 %	=	20,64
pertinenza al piano terra	129,23	x	50 %	=	64,61
porticato e superfici sistemate perimerali	154,41	x	30 %	=	46,32
pertinenza esterna uso magazzino	49,50	x	30 %	=	14,85
<b>Totale:</b>	<b>597,94</b>				<b>342,43</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutate le condizioni dell'immobile in oggetto ed il suo stato di conservazione, la tipologia di edificio che si potrebbe configurare al pari di una villa isolata per civile abitazione, la buona qualità delle



finiture interne e delle dotazioni, si reputa equo e giusto considerare un valore di Euro 1000,00 al metro quadrato, comunque giustificabile dai valori minimi e massimi forniti dalle pubblicazioni analizzate. Il valore come determinato è da ritenere equo e giusto anche in rapporto all'epoca di costruzione dell'edificio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 342,43 x 1.000,00 = **342.428,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 342.428,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 171.214,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, si procede mediante criterio di comparazione diretta con i valori desunti sia dall'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che dal Borsino Immobiliare.

I valori unitari presi ad esame come pubblicati dall'OMI sono di Euro 650,00 e di Euro 1050,00 al metro quadrato di superficie lorda, mentre quelli del Borsino Immobiliare sono compresi tra un minimo di €/mq 918,00 ed €/mq 1349,00 per stabili in 2° fascia.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate; 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	villa singola	342,43	0,00	342.428,00	171.214,00
				<b>342.428,00 €</b>	<b>171.214,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattandosi di edificio unifamiliare prevalentemente su due piani, data la sua consistenza e conformazione, non è possibile prevedere una comoda divisione della quota.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 1.450,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.764,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.764,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2019

## LOTTO 5

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

**A** terreno agricolo a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE SCN per la quota di 1/2 di piena [redacted] [redacted] ed utilizzati come tali, raggiungibili dalla strada pubblica denominata Via Pieve e posti a destra ed a sinistra della stessa via. La loro posizione è in versante collinare con esposizione prevalentemente verso sud-Ovest, con presenza di folta vegetazione anche di alto fusto e non irrigui. Il compendio è composto da sei distinte particelle per una superficie catastale complessiva di 11.600,00 metri quadrati, pari ad Ettari 1 ed Are 16.

Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2<sup>^</sup>, superficie 2290, reddito agrario 9,46 € reddito dominicale 8,28 € [redacted]
- foglio 138 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 6360, reddito agrario 34,49 € reddito dominicale 21,35 € [redacted]
- foglio 138 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 3<sup>^</sup>, superficie 1100, reddito agrario 5,68 € reddito dominicale 4,26 € [redacted]
- foglio 138 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2<sup>^</sup>, superficie 1300, reddito agrario 5,37 € reddito dominicale 4,70 € [redacted]
- foglio 138 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 130, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,44 € [redacted]
- foglio 138 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 3<sup>^</sup>, superficie 420, reddito agrario 2,17 € reddito dominicale 1,63 € [redacted]

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: allo stato naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.450,00
Data della valutazione:	16/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Presidente Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1609 di repertorio, iscritta il 27/09/2011 a Macerata ai nn. 2579 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 606342,80.

La formalità è riferita solamente a unità negoziali nn. 3, 4, 5, 7 e 8 oggetto della presente procedura d'esproprio

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1696/2011 di repertorio, iscritta il 10/10/2011 a Macerata ai nn. 2683 R.P., [REDACTED]

Importo capitale: 654275,61

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

pignoramento, stipulata il 20/11/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 3420/2019 di repertorio, trascritta il 20/02/2020 a Macerata ai nn. 1586 R.P., [REDACTED]

L'unità negoziale n.2 relativa all'u.i. foglio 76, particella 254, subalterno 4 è stata estinta dal



procedimento in oggetto con dispositivo del Giudice del 10/2/2021 ed a seguito di rinuncia del creditore procedente

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

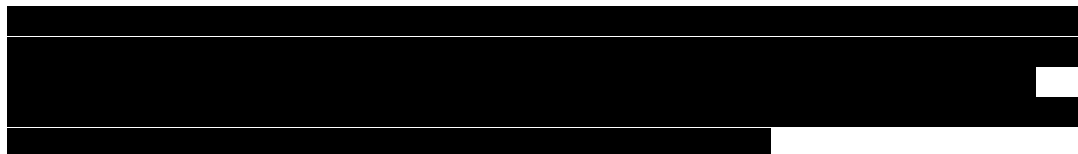
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di salvaguardia paesaggistica-ambientale "EA". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 57 delle norme tecniche d'attuazione. Elaborati approvati in adeguamento al parere di conformità definitivo della Provincia, D.G.P. n.249 del 14/10/2014

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 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**.

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE SCN

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE SCN per la quota di 1/2 di piena proprietà

Terreni agricoli normalmente sistemati ed utilizzati come tali, raggiungibili dalla strada pubblica denominata Via Pieve e posti a destra ed a sinistra della stessa via. La loro posizione è in versante collinare con esposizione prevalentemente verso sud-Ovest, con presenza di folta vegetazione anche di alto fusto e non irrigui. Il compendio è composto da sei distinte particelle per una superficie catastale complessiva di 11.600,00 metri quadrati, pari ad Ettari 1 ed Are 16.

Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2<sup>^</sup>, superficie 2290, reddito agrario 9,46 € reddito dominicale 8,28 €
- foglio 138 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 6360, reddito agrario 34,49 € reddito dominicale 21,35 €
- foglio 138 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 3<sup>^</sup>, superficie 1100, reddito agrario 5,68 € reddito dominicale 4,26 €
- foglio 138 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2<sup>^</sup>, superficie 1300, reddito agrario 5,37 € reddito dominicale 4,70 €
- foglio 138 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 130, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,44 €
- foglio 138 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 3<sup>^</sup>, superficie 420, reddito agrario 2,17 € reddito dominicale 1,63 €

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: allo stato naturale, sono state



rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunAll terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, si prendono in considerazione i valori medi agricoli come determinati dall'Agenzia delle Entrate con l'Annualità del 2013.

Tali valori saranno ricondotti all'attualità mediante applicazione del coefficiente di rivalutazione monetaria del 1,185.

Pertanto, sulla base dei valori del 2013 che deduce un valore unitario di 1,23 euro/mq per seminativi arborati nel territorio comunale di San Severino Marche (€/Ha 12300,00), il valore unitario applicabile sarà:

€/mq 1,23 x 1,185 = €/mq 1,457.

€/mq 1,457 x 11.600,00 = €16.901,20 arrotondabili ad €16.900,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.900,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.450,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si propende per l'applicazione dei valori medi di mercato come elaborati dall'Agenzia delle Entrate per i terreni agricoli - Annualità 2013.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata - Annualità 2013



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	terreno agricolo	0,00	0,00	16.900,00	8.450,00
				<b>16.900,00 €</b>	<b>8.450,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A parere del sottoscritto è possibile procedere con una comoda divisibilità della quota senza il dover sostenere particolari costi. Si potrà procedere al frazionamento delle particelle per il raggiungimento della superficie corrispondente al 50% della proprietà indivisa.

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: **€ 8.450,00**

**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: **€ 8.450,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2019

## LOTTO 6

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

**A** terreno agricolo con vocazione di fabbricabilità a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE SCN per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Compendio immobiliare composto da n.5 particelle di terreno con vocazione di fabbricabilità. Allo stato attuale i beni sono ben sistemati e tenuti, e sviluppano una superficie catastale complessiva di mq 4435,00.

Sono ubicati in località Pieve in zona collinare e non confinanti con la pubblica strada.

Allo stato attuale sono raggiungibili solo attraverso la particella n.230.

Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 620, reddito agrario 3,36 € reddito dominicale 2,08 € [REDACTED]
- foglio 140 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 1625, reddito agrario 8,81 € reddito dominicale 5,46 € [REDACTED]
- foglio 140 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 1020, reddito agrario 5,53 € reddito dominicale 3,42 € [REDACTED]
- foglio 140 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 4<sup>^</sup>, superficie 275, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 0,85 € [REDACTED]
- foglio 140 particella 701 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 4<sup>^</sup>, superficie 895, reddito agrario 3,70 € reddito dominicale 2,77 € [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente non rilevata, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**0,00 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.500,00
Data della valutazione:	16/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Presidente Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1609 di repertorio, iscritta il 27/09/2011 a Macerata ai nn. 2579 R.P., [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a unità negoziali nn. 3, 4, 5, 7 e 8 oggetto della presente procedura d'esproprio

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

pignoramento, stipulata il 20/11/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 3420/2019 di repertorio, trascritta il 20/02/2020 a Macerata ai nn. 1586 R.P., [REDACTED]

L'unità negoziale n.2 relativa all'u.i. foglio 76, particella 254, subalterno 4 è stata estinta dal procedimento in oggetto con dispositivo del Giudice del 10/2/2021 ed a seguito di rinuncia del creditore precedente

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 05/12/2005 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep. 2835/2005 di repertorio, trascritta il 23/02/2006 a Macerata ai nn. 2122 R.P., [REDACTED]

Trascrizione che ha ad oggetto terreni e porzioni di aree al catasto urbano i cui identificativi catastali



hanno dato origine, a seguito di intervenuti frazionamenti, alla situazione catastale odierna. Per le particelle al terreni che riguardano il presente lotto, le particelle originarie oggetto della presente nota di trascrizione che appaiono come riconducibili a quelle oggi intestate all'esecutato, sono i numeri 32, 35 e 46.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

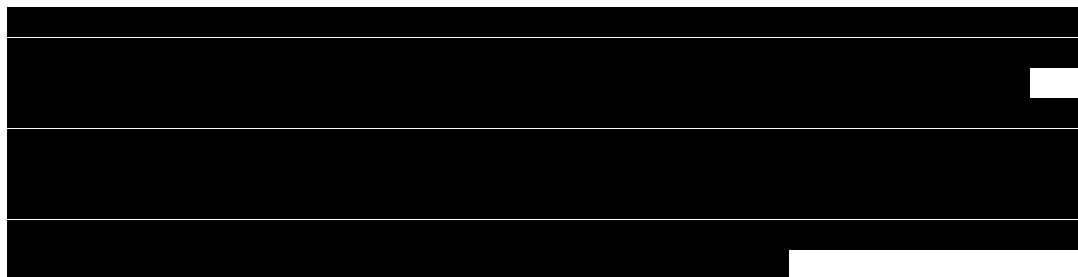
## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

I beni in oggetto come riuniti in unico lotto possono essere raggiunti dalla pubblica strada solo attraversando la confinante particella 230. Pertanto dovrà essere istituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fondo dominante costituito dalle particelle 697, 698, 699, 700 e 701 del foglio 140 e gravante sul fondo servente individuato nella particella 230 del foglio 140 del Comune di San Severino marche.

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

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



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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

I terreni sono stati oggetto di convenzionamento con il Comune di San Severino Marche in attuazione del progetto di lottizzazione. Dalle notizie assunte alla data attuale la convenzione è scaduta e l'intervento, per la sua attuazione, dovrà essere oggetto di nuova procedura d'approvazione.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona residenziale di espansione - C - Piani attuativi in corso P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. art. 20 delle NTA. Elaborati approvati in adeguamento al parere di conformità definitivo della Provincia, D.G.P. n.249 del 14/10/2014

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 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**.

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE SCN

## TERRENO AGRICOLO CON VOCAZIONE DI FABBRICABILITÀ

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo con vocazione di fabbricabilità** a SAN SEVERINO MARCHE VIA PIEVE SCN per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Compendio immobiliare composto da n.5 particelle di terreno con vocazione di fabbricabilità. Allo stato attuale i beni sono ben sistemati e tenuti, e sviluppano una superficie catastale complessiva di mq 4435,00.

Sono ubicati in località Pieve in zona collinare e non confinanti con la pubblica strada.

Allo stato attuale sono raggiungibili solo attraverso la particella n.230.

Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 620, reddito agrario 3,36 € reddito dominicale 2,08 € [REDACTED]
- foglio 140 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 1625, reddito agrario 8,81 € reddito dominicale 5,46 € [REDACTED]



- foglio 140 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 1020, reddito agrario 5,53 € reddito dominicale 3,42 € [REDACTED]
- foglio 140 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 4<sup>^</sup>, superficie 275, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 0,85 € [REDACTED]
- foglio 140 particella 701 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 4<sup>^</sup>, superficie 895, reddito agrario 3,70 € reddito dominicale 2,77 € [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente non rilevata, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, si prendono in considerazione i valori medi agricoli come determinati dall'Agenzia delle Entrate con l'Annualità del 2013.

Tali valori saranno ricondotti all'attualità mediante applicazione del coefficiente di rivalutazione monetaria del 1,185 ed applicati in misura doppia per il solo riconoscimento della vocazione edificatoria prevista dallo strumento urbanistico.

Pertanto, sulla base dei valori del 2013 che deduce un valore unitario di 1,23 euro/mq per seminativi arborati nel territorio comunale di San Severino Marche (€Ha 12300,00), il valore unitario applicabile sarà:

€mq 1,23 x 1,185 x 2 = €mq 2,92.

€mq 2,92 x 4435,00 = €12.950,20 arrotondabili ad €13.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Anche il territorio del Comune di San Severino Marche ha risentito del lungo periodo di crisi economica, iniziato nell'anno 2010 per poi risentire ulteriormente della pandemia in scala mondiale da Covid-19. La lottizzazione ove insistono i beni in oggetto ha origini in un periodo temporale nel quale esistevano ancora le migliori condizioni per il compimento di iniziative immobiliari di qualunque genere.

A parere del sottoscritto, considerando che la lottizzazione in previsione è ormai scaduta e che, per la sua riattivazione, i tempi da prendere in considerazione sono lunghi, che si dovrà dare inizio ad un nuovo iter di progettazione per giungere al convenzionamento finale e che in funzione dell'estensione della lottizzazione i costi per la sua urbanizzazione sarebbero comunque elevati senza alcuna ombra di dubbio; considerando che in questo preciso momento risultano molto più convenienti gli investimenti immobiliari per il recupero degli edifici (data cioè la possibilità anche alle imprese di godere delle detrazioni fiscali previste per legge), il valore di mercato più probabile dovrà essere ricercato tra i migliori valori massimi attuali dei terreni agricoli nel territorio del Comune di San Severino Marche.

Anche se un'area viene qualificata come edificatoria dallo strumento urbanistico, ove non sussista la convenienza alla relativa edificazione l'area rimarrà inedificata. In altri termini, occorre che l'iniziativa privata intraveda nell'area la possibilità di conseguire un ritorno economico. Non è sufficiente, quindi, che un'area sia qualificata "edificatoria" perchè la stessa assuma soprattutto il valore dell'area fabbricabile: occorre invece il sussistere della convenienza economica all'edificazione della stessa.

Impostare la presente stima sulla base di un'analisi dei costi di realizzo in rapporto ai prezzi medi attuali dei beni finiti darebbe origine, a parere del sottoscritto, ad un risultato per nulla validabile e comunque in contrasto l'attualità del mercato per aree aventi identica vocazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata - Annualità 2013

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	terreno agricolo con vocazione di fabbricabilità	0,00	0,00	13.000,00	6.500,00
				<b>13.000,00 €</b>	<b>6.500,00 €</b>

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

Trattandosi di terreni già frazionati in lotti in quanto derivanti da un progetto di lottizzazione già approvato ed all'epoca convenzionato, a parere del sottoscritto è possibile procedere con una comoda divisione della quota. La superficie complessiva dei terreni è di metri quadrati catastali 4435,00, pertanto quelli corrispondenti alla quota dell'esecutato sono metri quadrati 2218,00 (con arrotondamento in eccesso).

Tale quantità di superficie può essere ottenuta dall'insieme delle particelle nn.699 e 701 per complessivi mq 1915,00 più con una porzione di mq 303,00 derivante dal frazionamento delle particelle 698 e 700.

Il frazionamento dovrà quindi creare una fascia di terreno parallela alla dividente tra le particella 699-701 e 698-700 della larghezza di circa 5,25 metri lineari.

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: **€ 6.500,00**

#### 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 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: **€ 6.500,00**

data 16/04/2023

il tecnico incaricato  
GIANLUCA SBROLLINI

