



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA FILOMENA DI GENNARO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Bruno Simoni

CF:SMNBRN77C04B474A
con studio in MACERATA (MC) VIA ROCCO CHINNICI, 4
telefono: 3382518424
fax: 0733263589
email: brunosimoni@libero.it
PEC: bruno.simoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RIPE SAN GINESIO CONTRADA CASTELROTTO 14, della superficie commerciale di **188,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nel comune di Ripe San Ginesio (MC) in contrada Castelrotto n. 14, trattasi di una abitazione con diverse pertinenze esterne in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione/ristrutturazione si attesta agli anni settanta, l'edificio principale si eleva per tre piani fuori terra, è dotato di vano scala ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in muratura portante, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in laterocemento e la scala di collegamento è realizzata in legno. Tetto con copertura di tipo a capanna. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati, i balconi in cemento armato tinteggiato e parapetto in ringhiera in ferro. Gli infissi sono in parte in legno in parte in alluminio. L'abitazione, è composta da cucina, bagni, cantine, camere, ripostiglio e sottotetto. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti sono in parte monocottura e in parte in graniglia, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto termico di tipo sottotraccia a collettori con terminali a parete in ghisa, alimentati da caldaia murale a gas, sono presenti n. 2 camini a legna.

Le pertinenze esterne sono composte da un garage prefabbricato con struttura portante in acciaio e rivestimento esterno in pannelli di lamiera in ferro zincata di tipo ondulata identificato con il subalterno n. 3, un magazzino in muratura (ex porcilaia) in pessime condizioni di mantenimento identificato con il subalterno n. 4 e un altro magazzino in muratura (ex pollaio) in muratura identificato con il subalterno n. 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - SOT., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 383 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T - 1 CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO PLANIMETRICO).
- foglio 1 particella 383 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 10,74 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T Coerenze: CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO PLANIMETRICO).
- foglio 1 particella 383 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 6,71 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO PLANIMETRICO).
- foglio 1 particella 383 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq,



rendita 1,55 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T
CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO
PLANIMETRICO).

- foglio 1 particella 383 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA
CASTELROTTO N. 14, piano: T
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB 2 - 3 - 4 - 5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967
ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,25 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:	€. 122.362,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.362,50
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/2010 a firma di NOTAIO CERRETO ALESSANDRA ai nn.
26499/8994 di repertorio, iscritta il 07/06/2010 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 8535 - R.P. 1892, a



favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro _____, derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 80.000,00.
Importo capitale: € 40.000,00.
Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/02/2023 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 2406 - R.P. 1826, a favore di
GROGU SPV S.R.L., contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE

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:

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO, con
atto stipulato il 24/04/1996 a firma di NOTAIO MORETTI ANTONIO ai nn. R.G. 4625 - R.P. 3117
di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 24, intestata a _____, per lavori di AMPLIAMENTO E
SISTEMAZIONE ATTUALE CASA USO ABITAZIONE, presentata il 22/09/1976 con il n. PROT.
N. 1108 di protocollo

COMUNICAZIONE N. 1514, intestata a _____ per lavori di INTERNI

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1217, intestata a _____ per lavori di
CAMBIO DEST. D'USO PT, ISTALLAZIONE BOX IN LAMIERA, rilasciata il 19/10/1999 con il n.
1217 di protocollo



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **4085**, intestata a _____, per lavori di
MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DI PORZIONE
DI TETTO ED IMPERMEABILIZZAZIONE DELL'INTERA COPERTURA., presentata il
07/11/2012 con il n. PROT. N. 4085 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DESTINAZIONI NON CONFORMI (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E S.M.I.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

Questa situazione è riferita solamente a SUB 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E S.M.I.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

Questa situazione è riferita solamente a SUB 2.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIPE SAN GINESIO CONTRADA CASTELROTTO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIPE SAN GINESIO CONTRADA CASTELROTTO 14, della superficie commerciale di **188,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nel comune di Ripe San Ginesio (MC) in contrada Castelrotto n. 14, trattasi di una abitazione con diverse pertinenze esterne in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione/ristrutturazione si attesta agli anni settanta, l'edificio principale si eleva per tre piani fuori terra, è dotato di vano scala ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in muratura portante, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in laterocemento e la



scala di collegamento è realizzata in legno. Tetto con copertura di tipo a capanna. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati, i balconi in cemento armato tinteggiato e parapetto in ringhiera in ferro. Gli infissi sono in parte in legno in parte in alluminio. L'abitazione, è composta da cucina, bagni, cantine, camere, ripostiglio e sottotetto. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti sono in parte monocottura e in parte in graniglia, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto termico di tipo sottotraccia a collettori con terminali a parete in ghisa, alimentati da caldaia murale a gas, sono presenti n. 2 camini a legna.

Le pertinenze esterne sono composte da un garage prefabbricato con struttura portante in acciaio e rivestimento esterno in pannelli di lamiera in ferro zincata di tipo ondulata identificato con il subalterno n. 3, un magazzino in muratura (ex porcilaia) in pessime condizioni di mantenimento identificato con il subalterno n. 4 e un altro magazzino in muratura (ex pollaio) in muratura identificato con il subalterno n. 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - SOT., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 383 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T - 1 CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO PLANIMETRICO).
- foglio 1 particella 383 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 10,74 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T Coerenze: CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO PLANIMETRICO).
- foglio 1 particella 383 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 6,71 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO PLANIMETRICO).
- foglio 1 particella 383 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 1,55 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T CON DIRITTO ALLA CORTE DEL FOGLIO N. 1 PARTICELLA N. 107 (V. ELABORATO PLANIMETRICO).
- foglio 1 particella 383 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA CASTELROTTO N. 14, piano: T
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB 2 - 3 - 4 - 5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nel comune di Ripe San Ginesio (MC) in contrada Castelrotto n. 14, trattasi di una abitazione con diverse pertinenze esterne in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione/ristrutturazione si attesta agli anni settanta, l'edificio principale si eleva per tre piani fuori terra, è dotato di vano scala ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in muratura portante, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in laterocemento e la scala di collegamento è realizzata in legno. Tetto con copertura di tipo a capanna. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati, i balconi in cemento armato tinteggiato e parapetto in ringhiera in ferro. Gli infissi sono in parte in legno in parte in alluminio. L'abitazione, è composta da cucina, bagni, cantine, camere, ripostiglio e sottotetto. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti sono in parte monocottura e in parte in graniglia, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto termico di tipo sottotraccia a collettori con terminali a parete in ghisa, alimentati da caldaia murale a gas, sono presenti n. 2 camini a legna.

Le pertinenze esterne sono composte da un garage prefabbricato con struttura portante in acciaio e rivestimento esterno in pannelli di lamiera in ferro zincata di tipo ondulata identificato con il subalterno n. 3, un magazzino in muratura (ex porcilaia) in pessime condizioni di mantenimento identificato con il subalterno n. 4 e un altro magazzino in muratura (ex pollaio) in muratura identificato con il subalterno n. 5.

CLASSE ENERGETICA:



[5418,64 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1284146 registrata in data 08/10/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	171,80	x	100 %	=	171,80
BALCONE	6,40	x	25 %	=	1,60
GARAGE	13,50	x	50 %	=	6,75
MAGAZZINO (EX PORCILAIA - H= 1,90 MT)	18,04	x	35 %	=	6,31
MAGAZZINO (EX POLLAIO)	3,57	x	50 %	=	1,79



Totale:	213,31	188,25
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,25 x 650,00 = **122.362,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.362,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.362,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), ufficio del registro di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di RIPE SAN GINESIO (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	188,25	0,00	122.362,50	122.362,50
				122.362,50 €	122.362,50 €

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: € 122.362,50



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: **€. 122.362,50**

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
Bruno Simoni

