



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 66/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
COMUNE DI POTENZA PICENA

DEBITORE:  
(OMISSIS)

GIUDICE:  
DOTT. TELLARINI JONATA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2021

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 66/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a POTENZA PICENA VIA SANTA CROCE 97-99, della superficie commerciale di **71,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Porzione dell'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Potenza Picena (MC) in via Santa Croce nn. 97 - 99, trattasi di un immobile in pessime condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dello stabile si attesta ai primi anni del 1900, si eleva per n. 2 piani fuori terra, ha 2 lati liberi e 2 in aderenza. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in legno, la scala di collegamento al piano è realizzata anch'essa in legno. Tetto con copertura a capanna. Esternamente i prospetti sono in mattoni a facciavista. Gli infissi in legno. L'unità immobiliare in oggetto è parzialmente crollata internamente, non si riesce a identificare la vecchia composizione che catastalmente prevede cantina al piano terra e n. 2 camere e una cucina al piano primo. Le finiture pressochè inesistenti, comunque rimangano tracce di intonaco tinteggiato alle pareti e porzioni di pavimenti in cotto. Gli impianti assenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 413 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE N. 7, piano: T-1, intestato a ( O M I S S I S ) CON SEDE IN ROMA, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,69 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>€. 46.595,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.595,25</b>
Data della valutazione:	<b>07/10/2021</b>

## 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/03/2020 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 2860 - R.P. 2126, a favore di  
COMUNE DI POTENZA PICENA (MC), contro O M I S S I S ONLUS,  
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:**

Nessuna informazione aggiutiva.

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

(OMISSIS) ONLUS per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO, con atto stipulato il 21/04/1998 a firma di NOTAIO CIMMINO TULLIO ai nn. 22713 di repertorio, trascritto il 08/05/1999 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5858 - R.P. 3735

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

V. ATTESTAZIONE COMUNE DI POTENZA PICENA (MC) - ALLEGATA

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

TRATTASI DI EDIFICIO PARZIALMENTE CROLLATO INTERNAMENTE



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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta ..

TRATTASI DI EDIFICIO PARZIALMENTE CROLLATO INTERNAMENTE

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POTENZA PICENA VIA SANTA CROCE 97-99

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a POTENZA PICENA VIA SANTA CROCE 97-99, della superficie commerciale di **71,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS ONLUS)

Porzione dell'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Potenza Picena (MC) in via Santa Croce nn. 97 - 99, trattasi di un immobile in pessime condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dello stabile si attesta ai primi anni del 1900, si eleva per n. 2 piani fuori terra, ha 2 lati liberi e 2 in aderenza. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in legno, la scala di collegamento al piano è realizzata anch'essa in legno. Tetto con copertura a capanna. Esternamente i prospetti sono in mattoni a facciavista. Gli infissi in legno. L'unità immobiliare in oggetto è parzialmente crollata internamente, non si riesce a identificare la vecchia composizione che catastalmente prevede cantina al piano terra e n. 2 camere e una cucina al piano primo. Le finiture pressochè inesistenti, comunque rimangono tracce di intonaco tinteggiato alle pareti e porzioni di pavimenti in cotto. Gli impianti assenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 413 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE N. 7, piano: T-1, intestato a OMISSIS ONLUS CON SEDE IN ROMA, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

municipio

nella media



supermercato

nella media



farmacie

nella media



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 KM	nella media	
autobus distante 500 MT	buono	
autostrada distante 15 KM	nella media	
ferrovia distante 15 KM	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	pessimo	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione dell'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Potenza Picena (MC) in via Santa Croce nn. 97 - 99, trattasi di un immobile in pessime condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dello stabile si attesta ai primi anni del 1900, si eleva per n. 2 piani fuori terra, ha 2 lati liberi e 2 in aderenza. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in legno, la scala di collegamento al piano è realizzata anch'essa in legno. Tetto con copertura a capanna. Esternamente i prospetti sono in mattoni a facciavista. Gli infissi in legno. L'unità immobiliare in oggetto è parzialmente crollata internamente, non si riesce a identificare la vecchia composizione che catastalmente prevede cantina al piano terra e n. 2 camere e una cucina al piano primo. Le finiture pressochè inesistenti, comunque rimangono tracce di intonaco tinteggiato alle pareti e porzioni di pavimenti in cotto. Gli impianti assenti.

#### 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	
CANTINA	49,53	x	50 %	=	24,77
ABITAZIONE	46,92	x	100 %	=	46,92
<b>Totale:</b>	<b>96,45</b>				<b>71,69</b>

#### 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



similari a quello in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,69 x 650,00 = **46.595,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.595,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.595,25**

## 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.

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

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	71,69	0,00	46.595,25	46.595,25
				<b>46.595,25 €</b>	<b>46.595,25 €</b>

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: **€. 46.595,25**

### 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>€. 46.595,25</b>

data 07/10/2021

il tecnico incaricato  
BRUNO SIMONI

