



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 178/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Jonata Tellarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Silvano Gironella**

CF: GRNSVN57E24E783N  
con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60  
telefono: 073332671  
fax: 0733367352  
email: SILVANO@STUDIOGIRONELLA.IT  
PEC: silvano.gironella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a POTENZA PICENA VIA TRIPOLI 7, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento di circa 80 mq è formato da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, un bagno.

Buona distribuzione degli spazi interni tra zona giorno e zona notte.

La pavimentazione è distinta tra parquet (camere) e ceramica (vani restanti).

Infissi interni / esterni in legno.

Finiture nella norma.

Impianto idrotermosanitario nella norma (funzionante).

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'appartamento dispone di camino posto su angolo interno del soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 236 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

**B** Magazzino a POTENZA PICENA VIA TRIPOLI 7, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale al piano terra con accesso dal vano scala condominiale.

Pianta di forma trapezoidale.

Pavimentato, dotato di luce e acqua.

Non è dotato di finestratura diretta, è presente un punto luce indiretto su vano scalo.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Presente fenomeni di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 236 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 7, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,00 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>€ 70.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 70.000,00</b>

trova:

Data della valutazione:

25/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2009 a firma di Banca delle Marche ai nn. 1824/8540 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiaria.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2020 ai nn. 2169 di repertorio, trascritta il 06/11/2020 a Conservatoria Reg. Immobiliari ai nn. 12926/9528, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione ipoteca

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Ipoteca legale, stipulata il 18/10/2022 , trascritta il 22/10/2012 a Conservatoria Reg.Immobiliari ai nn. 13478/1832, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **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>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 26/03/1999 ai nn. 133115 di repertorio

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **10/1997** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato, rilasciata il 12/02/1997 con il n. 10 di protocollo.

Concessione edilizia rilasciata all'impresa edile Castagna Dario. Pratica edile n. 81/97 Variante presentata in data 07/01/1998 prot. 215 e rilasciata concessione n. 64 del 22/05/1998 (Pratica edile 16/98)

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

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggera difformità sulla posizione della finestra angolo Via Tripoli / Via Caprera

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

Sanatoria possibile a livello condominiale

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta in leggera difformità alla planimetria urbanistica sulla posizione di una finestra della cucina

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

Sanatoria possibile a livello condominiale

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Progetto realizzato in leggera difformità dalla concessione (posizione della finestra angolo Via Tripoli / Via Caprera)

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

Sanatoria possibile a livello condominiale

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

BENI IN POTENZA PICENA VIA TRIPOLI 7, QUARTIERE CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a POTENZA PICENA VIA TRIPOLI 7, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento di circa 80 mq è formato da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, un bagno.

Buona distribuzione degli spazi interni tra zona giorno e zona notte.

La pavimentazione è distinta tra parquet (camere) e ceramica (vani restanti).

Infissi interni / esterni in legno.

Finiture nella norma.

Impianto idrotermosanitario nella norma (funzionante).

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'appartamento dispone di camino posto su angolo interno del soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 236 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Una camera (interna) ed il bagno (vedi planimetria) prendono luce e aria da lucernari di sufficiente grandezza.

Le altezze dei vani sono disuguali.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonacate. tinteggiate tonalità del giallo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : . ceramica / parquet	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie interna netta	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento ha una metratura di circa 80 mq netti complessivi ed è stato valutato per Euro 800 al metro quadrato

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.000,00**

BENI IN POTENZA PICENA VIA TRIPOLI 7, QUARTIERE CENTRO STORICO

## MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

**Magazzino** a POTENZA PICENA VIA TRIPOLI 7, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale al piano terra con accesso dal vano scala condominiale.

Pianta di forma trapezoidale.

Pavimentato, dotato di luce e acqua.

Non è dotato di finestratura diretta, è presente un punto luce indiretto su vano scalo.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Presente fenomeni di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 236 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 7, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. 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:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie interna netta	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è valutato per Euro 350 circa al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Potenza Picena, 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	80,00	0,00	64.000,00	64.000,00
B	Magazzino	17,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				<b>70.000,00 €</b>	<b>70.000,00 €</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: **€ 70.000,00**

**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: **€ 70.000,00**

data 25/07/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Silvano Gironella