



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 28/2022



GIUDICE:

Dott. Tellarini Jonata

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2023

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Francesco Sanricca**

CF: SNCFNC71L15E783Z

con studio in RIPE SAN GINESIO (MC) Via Picena

telefono: 0733500440

fax: 0733500440

email: geom.sanricca@libero.it

PEC: francesco.sanricca@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a RECANATI V.LE GIOVANNI AMENDOLA 1, della superficie commerciale di **83,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio residenziale plurifamiliare, la costruzione dell'edificio risale all'anno 1977, si sviluppa su quattro livelli fuori terra. Nei quattro piani sono ubicate n.21 unità abitative, n.1 garage, n.3 locali deposito, n.1 negozio, n.3 grandi locali destinati a negozio. L'accesso ai piano è dato da una scala esterna comune un unico con ascensore che collega il p.t. fino al 4° piano. Esternamente l'edificio si presenta prevalentemente con finiture sulle pareti con rivestimento di mattoncini a facciavista, gli infissi esterni sono in legno con serrandine in pvc. Appartamento ubicato al piano primo con ingresso unico su ballatoio condominiale, si affaccia esternamente su due lati, nord-sud. Internamente l'unità si presenta completa di tutte le finiture, risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione, dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno, comunicante con la una cucina, un balcone laterale, una camera singola con balcone, dal disimpegno si accede alla camera principale e ad un bagno di servizio con tutti i sanitari, doccia e lavatrice. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, nella camera matrimoniale le pareti sono completamente ammuffite, dovuto presumibilmente dall'inefficienza termica della parete esterna posta a nord; la pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura, nelle due camere la pavimentazione è in legno disposta a spina di pesce, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo ed oscuranti con serrandina in pvc; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato tinta noce, il portoncino d'ingresso in legno di tipo non blindato è con singola apertura; gli impianti esistenti funzionanti sono elettrico, ed idrico-sanirario, l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, non è funzionante in quanto è stata rimossa la caldaia murale a metano, l'acqua sanitaria viene riscaldata mediante una boiler elettrico posto nel vano cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 148 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIOVANNI AMENDOLA n. 1 Scala A , piano: T-1-4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1995.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,70 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>€. 56.916,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.900,00</b>



Data della valutazione:

22/06/2023

**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 19/02/2022 a firma di NOTAIO MORBIDELLI ai nn. 44697 di repertorio, registrata il 02/03/2022 a MACERATA ai nn. 3065, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 186000.

Importo capitale: 93000.

Durata ipoteca: 29.

La formalità è riferita solamente a Recanati NCEU fgl.27 p.IIa 148 sub.7

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 02/03/2022 a MACERATA ai nn. 3065, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili Macerata rp 2238 rg 3065 del 02-03-2022, Tribunale di Macerata

*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: € 450,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 752,43

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 8.655,32

Millesimi condominiali: 26,68

Ulteriori avvertenze:

L'attuale amm. condominiale [REDACTED] sopra riportati, comunica che nel [REDACTED] sono solo 21 posti auto anziché 42, pertanto la proprietà è al 50% e l'utilizzo a turnazione.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, con atto stipulato il 15/06/2023 a firma di NOTAIO MORBIDELLI ai nn. 44696 di repertorio, registrato il 04/10/2002 a MACERATA ai nn. 728

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 73, intestata a [REDACTED], per lavori di EDIFICIO PER "CASA ALBERGO", presentata il 11/12/1976, rilasciata il 28/06/1977, agibilità del 23/03/1982 con il n. 11/82 di protocollo

CONC. IN SANATORIA PER CONDONO EDILIZIO N. 1160, intestata a [REDACTED], per lavori di MOD. PROSPETTI E PLAN. SENZA AUMENTI DI VOLUME RIF. ALLA CONC. EDIL. N.73/1977, presentata il 03/11/1986, rilasciata il 17/03/1995

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.15 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CHIUSURA CON INFISSO DEI DUE TERRAZZI VERSO LA PARETE ESTERNA

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE INFISSO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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



BENI IN RECANATI V.LE GIOVANNI AMENDOLA 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RECANATI V.LE GIOVANNI AMENDOLA 1, della superficie commerciale di **83,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio residenziale plurifamiliare, la costruzione dell'edificio risale all'anno 1977, si sviluppa su quattro livelli fuori terra. Nei quattro piani sono ubicate n.21 unità abitative, n.1 garage, n.3 locali deposito, n.1 negozio, n.3 grandi locali destinati a negozio. L'accesso ai piano è dato da una scala esterna comune un unico con ascensore che collega il p.t. fino al 4° piano. Esternamente l'edificio si presenta prevalentemente con finiture sulle pareti con rivestimento di mattoncini a facciavista, gli infissi esterni sono in legno con serrandine in pvc. Appartamento ubicato al piano primo con ingresso unico su ballatoio condominiale, si affaccia esternamente su due lati, nord-sud. Internamente l'unità si presenta completa di tutte le finiture, risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione, dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno, comunicante con la una cucina, un balcone laterale, una camera singola con balcone, dal disimpegno si accede alla camera principale e ad un bagno di servizio con tutti i sanitari, doccia e lavatrice. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, nella camera matrimoniale le pareti sono completamente ammuffite, dovuto presumibilmente dall'inefficienza termica della parete esterna posta a nord; la pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura, nelle due camere la pavimentazione è in legno disposta a spina di pesce, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo ed oscuranti con serrandina in pvc; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato tinta noce, il portoncino d'ingresso in legno di tipo non blindato è con singola apertura; gli impianti esistenti funzionanti sono elettrico, ed idrico-sanitario, l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, non è funzionante in quanto è stata rimossa la caldaia murale a metano, l'acqua sanitaria viene riscaldata mediante una boiler elettrico posto nel vano cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 148 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIOVANNI AMENDOLA n. 1 Scala A , piano: T-1-4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1995.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano 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:

## CLASSE ENERGETICA:

[173,37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0731772 registrata in data 15/06/2023

## 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
appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
balconi	19,00	x	30 %	=	5,70
<b>Totale:</b>	<b>97,00</b>				<b>83,70</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

TEMPO CASA SEDE DI RECANATI (15/06/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima. Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame, a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore medio al mq di superficie commerciale come di seguito indicato. La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta

nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti sulle parti comuni. Le indagini svolte presso ag. immobiliari locali, per appartamenti simili a quello in esame sia come metratura che come tipologia strutturale, finiture e di ubicazione (complesso immobiliare), indicano un valore medio di € 800,00/mq per appartamenti simili compravenduti in precedenza nello stesso complesso immobiliare. Considerando per U.I. in oggetto, che l'immobile è risalente all'anno 1982, le finiture interne, l'impiantistica e gli infissi obsoleti e risalenti all'epoca di costruzione, si calcola un deprezzamento del 15% sul valore medio di €800,00/mq.

Si determina per U.I. un valore medio di €800,00/mq - 15% = €680,00/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,70 x 680,00 = **56.916,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 56.916,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 56.916,00</b>

**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 RECANATI, agenzie: TEMPO CASA AG. DI RECANATI

## 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	83,70	0,00	56.916,00	56.916,00
				<b>56.916,00 €</b>	<b>56.916,00 €</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: **€ 56.916,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 16,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.900,00**



data 22/06/2023

il tecnico incaricato  
Francesco Sanricca

