



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Corradini

CF: CRRSFN81A23E783K

con studio in POLLENZA (MC) c.da Piane di Chienti, 17/E

telefono: 3335714261

email: ste.corradini@email.it

PEC: stefano.corradini@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA Via Lanzi 14, della superficie commerciale di 82,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un condominio sito nel centro storico della Città di Corridonia, collegato con la viabilità locale alle città limitrofe.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 e presenta una struttura portante multipiano in muratura. I solai di piano sono in legno con sovrastante massetto e pavimentazione di finitura, mentre il solaio di copertura presenta una struttura portante in legno con coppo e sottocoppo di finitura. Il fabbricato è composto da 4 piani di cui uno interrato e i restanti tre fuoriterza.

I vari piani sono collegati verticalmente con una scala in muratura a doppia rampa, rivestita in pietra, posta all'interno del fabbricato.

Il condominio è a destinazione residenziale, al piano seminterrato troviamo locali destinati a cantine a servizio delle unità immobiliari, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 328 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Lanzi 12, piano: primo, intestato a

Coerenze: Fronti Nord-ovest, Nord-est, Sud -Est: Facciata esterna libera Fronte sud-ovest: scala condominiale e u.i.u privata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

82,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

10,54 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 69.140,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 69.140,80

Data della valutazione:

13/03/2024

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** attiva, stipulata il 11/07/2006 a firma di Notaio Santangeloni ai nn. Rep. 13033 di repertorio, iscritta il 14/07/2006 a Macerata ai nn. R.G. 13401 - R.P. 3413, a favore di Banca Intesa Spa, contro derivante da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 110460,00.

Importo capitale: € 73640,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/03/2024 a firma di UNEP ai nn. Rep. 2671 di repertorio, trascritta il 16/11/2022 a Macerata ai nn. R.G. 17949 - R.P. 13050, a favore di _____, contro _____, derivante da Atto giudiziario UNEP 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: € 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 di compravendita (dal 11/07/2006), con atto stipulato il 11/07/2006 a firma di Notaio Santangeloni ai nn. Rep. 13032 di repertorio, trascritto il 14/07/2006 a Macerata ai nn. R.G. 13040 - R.P. 7806

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 26/03/2001 fino al 11/07/2006), con atto stipulato il 26/03/2001 a firma di Notaio Chessa ai nn. Rep. 153802 di repertorio, trascritto il 19/04/2001 a Macerata ai nn. R.G. 4990 - R.P. 3609

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. 354, intestata a _____ o + altri (_____), per lavori di Riparazione danni sisma 1997 e miglioramento sismico, rilasciata il 04/08/1999 con il n. 354 di protocollo, agibilità del 03/01/2001.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio

Autorizzazione edilizia N. 3208 e successive varianti, intestata a _____ i + altri (_____ y delegato), per lavori di Riparazione del danno e miglioramento sismico edificio, presentata il 28/09/2018 con il n. USR 61263 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alle tramezzature interne rispetto a quanto autorizzato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria comprensiva di costi di presentazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune tramezzature interne indicate non corrispondono allo stato dei luoghi (normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e

seguenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale a seguito di sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale comprensiva degli oneri di presentazione: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Prg Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)

L'immobile risulta **conforme**.



appartamento a CORRIDONIA Via Lanzi 14, della superficie commerciale di 82,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un condominio sito nel centro storico della Città di Corridonia, collegato con la viabilità locale alle città limitrofe.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 e presenta una struttura portante multipiano in muratura. I solai di piano sono in legno con sovrastante massetto e pavimentazione di finitura, mentre il solaio di copertura presenta una struttura portante in legno con coppo e sottocoppo di finitura. Il fabbricato è composto da 4 piani di cui uno interrato e i restanti tre fuoriterza.

I vari piani sono collegati verticalmente con una scala in muratura a doppia rampa, rivestita in pietra, posta all'interno del fabbricato.

Il condominio è a destinazione residenziale, al piano seminterrato troviamo locali destanti a cantine a servizio delle unità immobiliari, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 328 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 209.17 Euro. indirizzo catastale: Via Lanzi 12. piano: primo, intestato a

Coerenze: Fronti Nord-ovest, Nord-est, Sud -Est: Facciata esterna libera Fronte sud-ovest: scala condominiale e u.i.u privata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

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 Macerata, Monte San Giusto, Mogliano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 5 Km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 20 Km	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 8 Km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a 82,50 mq,

I locali presenti nell'unità immobiliare sono: cucina della superficie netta di 7.64 mq, soggiorno di 12,34 mq, disimpegno di 3.70 mq, camera matrimoniale di 17,50 mq, camera doppia della superficie calpestabile di 15,55 mq, bagno con superficie pari a 3,92 mq.

L'altezza utile interna è pari a 2,80 ml.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazioni di tutte le stanze in marmette di graniglia; le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi esterni sono tutti in legno, muniti di vetrare singole, con all'esterno persiane in legno a lamella fissa.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato, mentre all'ingresso dell'appartamento è presente un portone in legno.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, munito di interruttore magnetotermico differenziale ed allacciato al contatore autonomo, l'impianto idrico allacciato alla rete comunale, munito di contatore autonomo, l'impianto di riscaldamento realizzato con radiatori in ghisa e caldaia a condensazione installata nel locale cucina.

Le finiture interne, come pure gli impianti tecnologici, sono di tipologia minimale e risentono dello stato di usura e vetustà dell'immobile. Sulle pareti sono presenti delle lesioni superficiali con distacco della pittura.

A servizio dell'abitazione, al piano interrato, accessibile tramite una scala condominiale che parte dal corridoio del vano scale al piano terra, è presente un locale a cantina, con superficie lorda di 42,15 mq e superficie utilizzabile di 36,22 mq. L'altezza interna è di 3.45 ml.

Le finiture interne sono di tipologia essenziale, con impianti tecnologici limitati al solo impianto di illuminazione

CLASSE ENERGETICA:



[256,80 KWh/m²/anno]

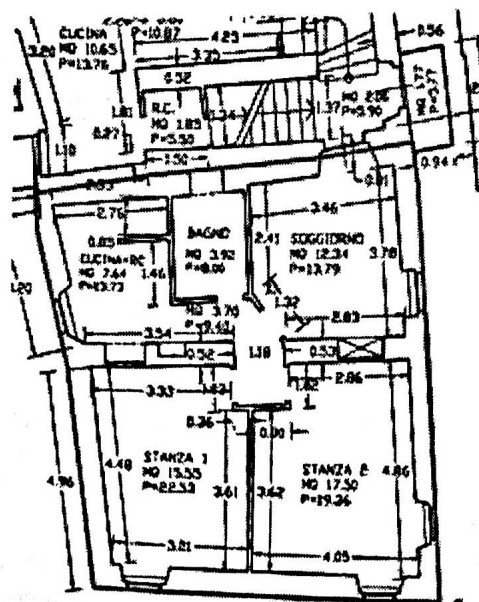
Certificazione APE N. Prot. 0296835|13/03
/2024|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 registrata
in data 13/03/2024

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
Appartamento P1 sub 3	82,50	x	100 %	=	82,50
Totale:	82,50				82,50



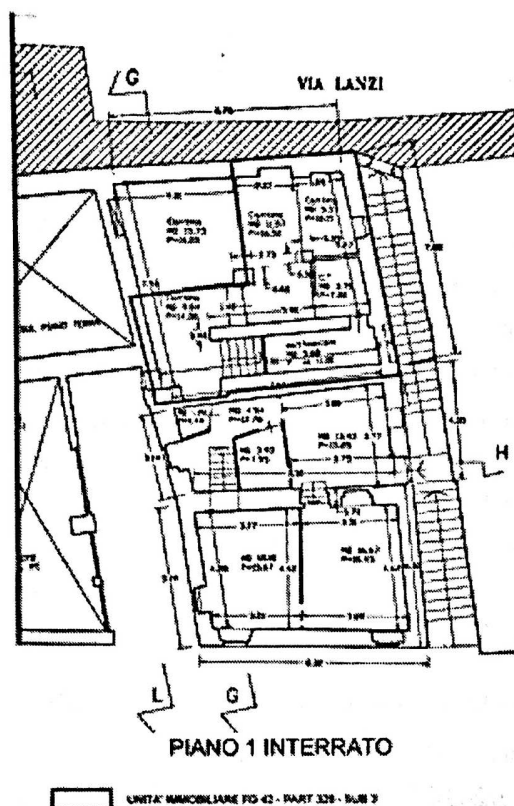
PIANO PRIMO

Unità Immobiliare Fg 42 - parti 328 - sub 3

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Cantina PS1	42,15 x	25 %	= 10,54
Totale:	42,15		10,54

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Appartamento piano secondo con soggiorno-cucina, due camere, due bagni.
Comprensivo di garage e cantina

Indirizzo: Via Trincea delle Frasche 50

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Abitazione terra tetto con soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale e bagno. Recentemente ristrutturata

Indirizzo: Via Ciaffoni 36

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 809,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Appartamento con ingresso, soggiorno/cucina, camera matrimoniale, ripostiglio, bagno e mansarda utilizzabile. Comprensivo di terrazzo

Indirizzo: Via trincea delle Frasche

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 902,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento in palazzina ristrutturata composta da soggiorno cucina open space, camera matrimoniale, bagno finestrato e bagno cieco, camera singola. Completano l'immobile un garage di circa 30 mq ed una cantina di 9 mq

Indirizzo: Via Trincea delle Frasche

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 792,68 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata eseguita paragonando i prezzi medi rilevabili sul mercato immobiliare della zona per unità residenziali simili. Sulla base dei dati rilevati, il sottoscritto ritiene di stimare per unità immobiliari residenziali con normale stato di conservazione un valore unitario pari a 850,00 €/mq. Tenuto conto del mediocre stato di conservazione dell'immobile, del contesto residenziale in cui si inserisce e della stato di conservazione del complesso edilizio il sottoscritto ritiene congruo apportare una riduzione del 10% al valore unitario in precedenza individuato, determinando un valore di mercato per l'unità abitativa oggetto di stima, arrotondata ad € 770,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,50	x	770,00	=	63.525,00
Valore superficie accessori:	10,54	x	770,00	=	8.115,80
					71.640,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 71.640,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 71.640,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del presente immobile è stata eseguita mediante il metodo di stima comparativo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare locale, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: della zona, 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	82,50	10,54	71.640,80	71.640,80
				71.640,80 €	71.640,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il presente lotto, così come individuato, non può essere ulteriormente frazionato a meno di un forte deprezzamento dell'immobile per via della scarsa appetibilità che esso avrebbe sul mercato immobiliare locale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.140,80

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: € 69.140,80

data 13/03/2024

**il tecnico incaricato
Stefano Corradini**