

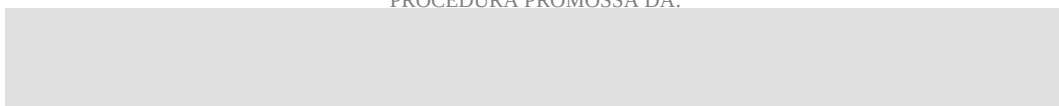


TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Enrico Giustozzi

CF:GSTNRC63H14E783V

con studio in MACERATA (MC) Via Valle, 23

telefono: 0733270083

fax: 0733270083

email: enrico.giustozzi@alice.it

PEC: enrico.giustozzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio in linea a CINGOLI VIA MASCAGNI, frazione MUMMUIOLA, della superficie commerciale di **80,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il bene è ubicato nella zona urbana di una frazione del comune di Cingoli, a ridosso di una pubblica via ma vicina anche a fondi rustici. L'immobile si presenta con due piani fuori terra, a schiera, adiacente due altri fabbricati di altra proprietà. La struttura portante è mista in pietra e mattoni, con solai attualmente in legno e laterizio. Il manto di copertura è in coppi di laterizio e la finitura esterna risulta tinteggiata lato strada e con pietra e mattoni a vista nella parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT h max 2,60 ml - P1 h media 3,38. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 138 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 123.95 Euro, indirizzo catastale: VIA MASCAGNI P. n. 57, piano: T-1, i [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 05.03.2010 Pratica n. MC0034845

Coerenze: NORD: fondo agricolo - EST: fabbricato in adiacenza, altra proprietà - SUD: pubblica via - OVEST: fabbricato in adiacenza, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.450,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.450,50
Data della valutazione:	10/06/2024

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2013 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. REP. 32812/12928 di repertorio, iscritta il 05/08/2013 ai nn. R.P. 1344 - R.G. 10326, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 160.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FG. 44 P.LLA 138 SUB. 9

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/01/2014 a firma di GIUDICE DI PACE DI JESI (AN) ai nn. REP. N. 37/2014 di repertorio, iscritta il 26/09/2014 ai nn. R.P. 1366 - R.G. 10509, a favore di [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FG. 44 P.LLA 138 SUB. 9.

CANCELLAZIONE TOTALE CON ANNOTAZIONE N. 1276 DEL 05/10/2015

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2023 a firma di U.G. TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. N. 9 di repertorio, trascritta il 10/02/2023 ai nn. R.P. 1572 - R.G. 2050, a favore di [REDACTED] ro

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FG. 44 P.LLA 138 SUB. 9

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:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/03/2010), con atto stipulato il 30/03/2010 a firma di Notaio [redacted] ai nn. REP. N. 29562 di repertorio, trascritto il 09/04/2010 a MACERATA ai nn. 54013151.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG. 44 P.LLA 138 SUB. 9 .

Il subalterno 9 è originato dai precedenti subb. 4 e 5. In questo atto i [redacted] diventa comproprietario anche dei subb. 6-7, sempre originati dai precedenti 4 e 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/11/1999 fino al 27/10/2006), con atto stipulato il 10/11/1999 a firma di Notaio [redacted] ai nn. REP. N. 23226 di repertorio, trascritto il 17/11/1999 ai nn. 14177/9139.

Il titolo è riferito solamente a immobile fg. 44 p.la 138 subb. 4-5

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONIUGALE (dal 27/10/2006 fino al 30/03/2010), con atto stipulato il 27/10/2006 ai nn. REP. N. 2570/2006 di repertorio, trascritto il 20/11/2006 a MACERATA ai nn. 20546/12522.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG. 44 P.LLA 138 SUBB. 4-5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **Prot. n. 6028** e successive varianti, intestata a [redacted] ;
[redacted] per lavori di MODIFICHE INTERNE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 03/05/2000 con il n. Prot. n. 6028 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG. 44 P.LLA 138

D.I.A. N. **Prot. n. 9547**, intestata a [redacted] , per lavori di VARIANTE ALLA D.I.A. PROT. N. 6028 DEL 03.05.2000, presentata il 07/07/2000 con il n. Prot. n. 9547 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG. 44 P.LLA 138

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 9 del 11.03.2014 e D.G.C. n. 3 del 02.03.2015 "Approvazione definitiva della variante parziale", l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 zone B ed R

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo dello stato attuale si riscontra che i lavori attualmente sono fermi e mai ultimati e si evidenzia che quanto fin qui realizzato a livello di distribuzione degli spazi interni è difforme a quanto dichiarato con l'ultima pratica edilizia depositata, ovvero la D.I.A. Prot. n. 9547 del 07.07.2020 quale Variante alla D.I.A. Prot. n. 6028 del 03.05.2020. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria edilizia per frazionamento di un'unità immobiliare in due e regolarizzazione della pratica strutturale mediante deposito di denuncia per interventi privi di rilevanza sismica.

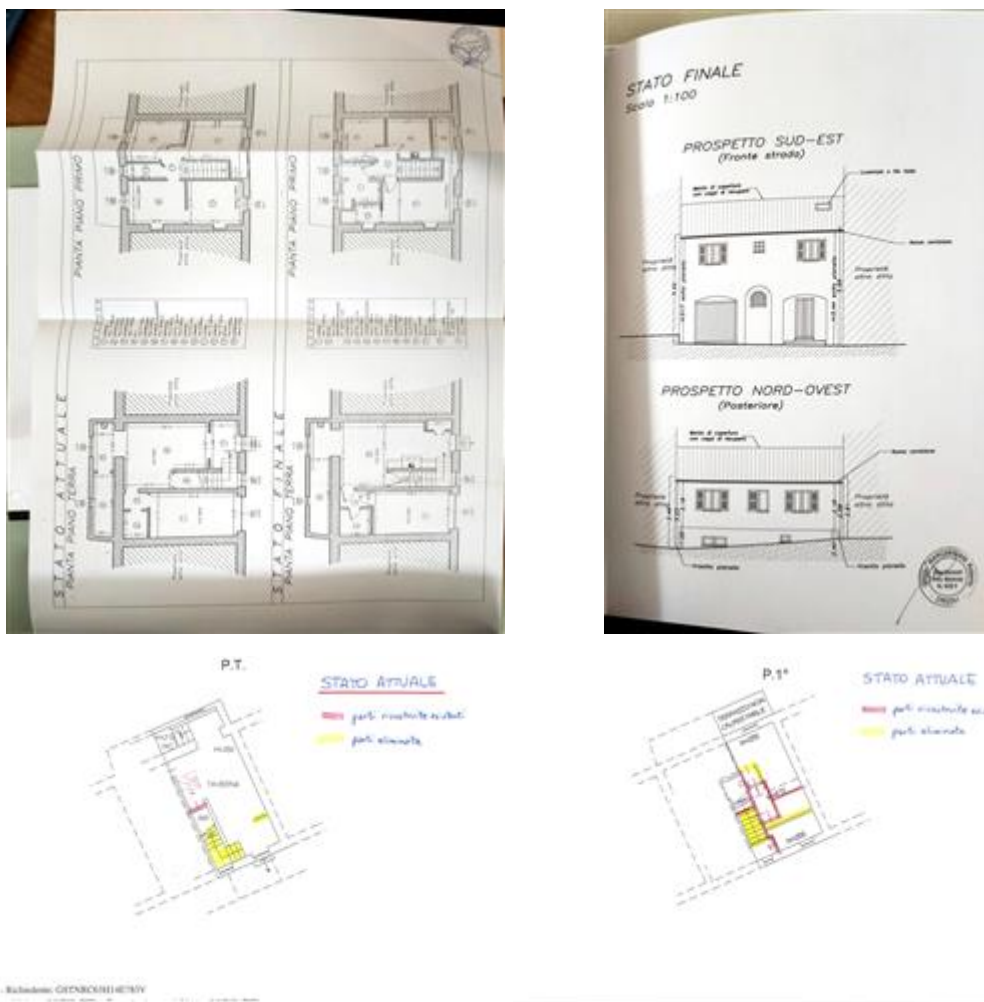
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione: €1.000,00
- Spese tecniche: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 44 p.lla 138 sub. 9

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata agli atti Prot. n.

via ma vicina anche a fonfi rustici. L'immobile si presenta con due piani fuori terra, a schiera, adiacente due altri fabbricati di altra proprietà. La struttura portante è mista in pietra e mattoni, con solai attualmente in legno e laterizio. Il manto di copertura è in coppi di laterizio e la finitura esterna risulta tinteggiata lato strada e con pietra e mattoni a vista nella parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT h max 2,60 ml - P1 h media 3,38. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 138 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani. rendita 123.95 Euro, indirizzo catastale: VIA MASCAGNI P. n. 57, piano: T-1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 05.03.2010 Pratica n. MC0034845
Coerenze: NORD: fondo agricolo - EST: fabbricato in adiacenza, altra proprietà - SUD: pubblica via - OVEST: fabbricato in adiacenza, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio attualmente in corso di ristrutturazione, con lavori fermi. I due piani costituiscono un'unica unità immobiliare collegata internamente da una scala in ferro a chiocciola

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre realizzati in PVC

buono

manto di copertura: realizzato in Coppi di laterizio

nella media

portone di ingresso: Doppia anta a battente realizzato in Legno

al di sotto della media

protezioni infissi esterni: Persiane realizzate in Legno

al di sotto della media

Delle Strutture:



scale interne: a chiocciola realizzate in ferro
solai: Legno e laterizio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[243,03 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240605-043012-22816 registrata in data
05/06/2024

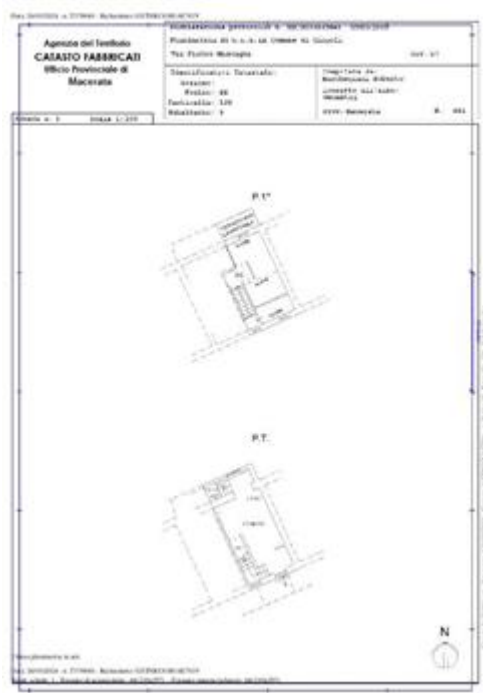
CONSISTENZA:

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
PIANO TERRA	45,59	x	100 %	=	45,59
PIANO PRIMO	35,18	x	100 %	=	35,18
Totale:	80,77				80,77



**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: 05/06/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

Descrizione: appartamento duplex di 55 mq posto su 2 livelli. con magazzino/legnaia di 40 mq e orto esclusivo di 35 mq

Indirizzo: Via Antonio Vivaldi 15 62011, Cingoli (MC)

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONE CIVILE - NORMALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:



Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima comparativa assumendo come parametro tecnico il mq. di superficie lorda coperta, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. I valori attribuiti alle singole porzioni sono frutto dell'esperienza e conoscenza professionale del mercato nonché dei contatti con i colleghi e le agenzie immobiliari oltre alla consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio Mercato Immobiliare: essi tengono conto della vendita degli immobili simile nella zona e delle caratteristiche del bene in esame. quale esposizione, accessibilità, panoramicità ecc...

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,77 x 650,00 = 52.500,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.500,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.500,50

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 CINGOLI, agenzie: DI ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIE ENTRATE, ed inoltre: ESPERIENZA PROFESSIONALE

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	edificio in linea	80,77	0,00	52.500,50	52.500,50
				52.500,50 €	52.500,50 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Ai fini di un maggiore apprezzamento dell'immobile risulta opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.050,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.450,50

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: € 47.450,50

data 10/06/2024

il tecnico incaricato
Enrico Giustozzi

