



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI MACERATA EX TRIBUNALE DI CAMERINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A.

GIUDICE:
TIZIANA TINESSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Silveti

CF:SLVRR78M20E783D

con studio in RIPE SAN GINESIO (MC) Via San Silvestro n.19

telefono: 0733500137

email: r.silveti@libero.it

PEC: roberto.silveti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Roberto Silveti
Pagina 1 di 9



TRIBUNALE DI MACERATA EX TRIBUNALE DI CAMERINO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 38/2013

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CASTELRAIMONDO Via Giosuè Carducci 48, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è un negozio situato in Via Giosuè Carducci, nel Comune di Castelraimondo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 444, sub. 36, Categoria C/1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 444 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 130 mq, rendita 1.752,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.770,00
Data della valutazione:	05/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il corretto indirizzo dell'immobile attualmente è: Via A. Piancatelli n.48 62022 Castelraimondo (MC).

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. Rep. 18139/7674 di repertorio, registrata il 26/10/2009 a Macerata ai nn. Reg.Part.3694 Reg.Gen 16563, a favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo spa, contro
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2013 a firma di Tribunale Macerata ai nn. Rep. 515/2013 di repertorio, trascritta il 31/07/2013 a Macerata ai nn. Reg. Part. 7018 Reg. Gen. 10168, derivante da Atto esecutivo

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
Millesimi condominiali:	99,38603

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - trasformazione di società (dal 09/04/2009), con atto stipulato il 09/04/2009 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. Rep. 36094/10405 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 a Macerata ai nn. Reg.Part. 6672 Reg Gen. 11336

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito agli eventi sismici del 2016 e seguito l'immobile in oggetto è stato classificato con INAGIBILITA' B (Edificio temporaneamente inagibile in partema agibile con provvedimenti di P.I.) con Scheda AeDES n. 02 del 30.05.2017 squadra P1480.

Segue relativa Ordinanza Sindacale n.276/2017 (vedi Allegato 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. Prot. n. 5954 /80** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 06/11/1980 con il n. Prot. 5954 Pratica Edilizia n. 105 di protocollo

Concessione per la esecuzione di lavori edili **N. Prot. 6476/81** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Variante alla Conc. edilizia n.105 del 05.11.1980 - variante divisione interna alloggi, presentata il 19/11/1981 con il n. Pratica n.40/82 di protocollo, rilasciata il 27/03/1982

Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità **N. Prot . n. 4374/83** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 05/07/1983, rilasciata il 04/08/1983, agibilità del 04/08/1983

Richiesta di concessione per la esecuzione di lavori edili **N. Prot . n. 4374/83** e successive varianti, per lavori di Costruzione di locale interrato - modifica distribuzione interna, presentata il 05/08/1983 con il n. Prot . n. 4374 di protocollo, rilasciata il 20/09/1983

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. Prot . n. 4374/83** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Variante alla concessione edilizia n.105 del 06.11.1980 e costruzione locale interrato, rilasciata il 20/10/1983

Denuncia Inizio lavori **N. Prot . n. 1720/84** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione locale interrato per servizi , presentata il 29/03/1984 con il n. Conc. ed. n.84 del 20/10/1983 di protocollo, rilasciata il 29/03/1984

Denuncia Fine Lavori **N. Prot . n. 1999/84** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione locale interrato per servizi , presentata il 12/04/1984 con il n. Conc. ed. n.84 del 20/10/1983 di protocollo, rilasciata il 12/04/1984

Certificato di Collaudo **N. Prot . n. 4617/84** e successive varianti, intestata a IMMOBILIARE _____, presentata il 19/04/1984 con il n. Prot . n. 4617 di protocollo, rilasciata il 20/04/1984

Certificato rispondenza dell'opera alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica **N. Prot . n. 5012/84** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione locale di servizio, rilasciata il 11/09/1984 con il n. N. 6196 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera CC n.7 del 03.01.2014, l'immobile ricade in zona C-C* Zone Residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C - Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. n.º del D.M. n.º 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Sottozona C1 If - Indice di Densità Fondiaria 1,00 mc/mq. H - Altezza Massima 7,00 ml. Sottozona C2 If - Indice di Densità Fondiaria 1,40 mc/mq. H - Altezza Massima 7,00 ml. Sottozona C3 If - Indice di Densità Fondiaria 3,00 mc/mq. H - Altezza Massima 11,00 ml. Sottozona C4 If - Indice di Densità Fondiaria 1,80 mc/mq. H - Altezza Massima 11,50 ml. Sottozona C5 IT - Indice di Densità Territoriale 1,00 mc/mq. H - Altezza Massima 7,50 ml. Sottozona C6 IT -Indice di Densità Territoriale 1,40 mc/mq. H -Altezza Massima 7,50 ml. Sottozona C7 IT -Indice di Densità Territoriale 2,00 mc/mq. H -Altezza Massima 10,50 ml. Sottozona C* di compensazione degli standard pubblici decaduti IT - Indice di Densità Territoriale 0,3 mc/mq. H - Altezza Massima 7,00 ml. a fronte della realizzazione dei diritti edificatori ogni lotto deve cedere gratuitamente al comune il 60% della ST per la realizzazione dello standard a verde sportivo. E' consentito l'intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione da parte della A.C. dell'assetto piani volumetrico Per tutte le sottozone di cui sopra valgono le seguenti limitazioni: Sp -Dotazione standard: 12,00 mq/100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria. Eccetto per le zone C* Ds -Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.I. N.º 1444 del 02/04/68 5,00 ml. per strade con larghezza L. < 7,00 ml. 7,50 ml. per strade con larghezza L. 15,00 ml.> 7,00 ml. 10,00 ml. per strade con larghezza L. > 15,00 ml. Df -Distanza tra fabbricati: pari all'altezza

massima dei fabbricati previsti per ciascuna sottozona con un minimo assoluto di 10 ml. Dc - Distanza dai confini: pari a metà dell'altezza massima prevista per ciascuna sottozona con un minimo assoluto di 5,00 ml. NB.1: Nel PL1 e nella porzione dell'area a valle di via Garibaldi del PL3 si dovrà innalzare il piano di imposta dei fabbricati, rispetto all'attuale piano di campagna, facendo riferimento alla viabilità ed all'edificato esistente. NB.2: Nel PL2 si prescrive l'inedificabilità per la porzione d'area ricadente in classe 5 di vocazionalità (elaborato indagini geologiche di seconda fase TAV. 01.18) nonché l'approntamento, in sede normativa attuativa, di opportune indagini finalizzate alla realizzazione di interventi di regimazione idraulica, sia superficiali che profondi. NB.3: Nel PL4 si prescrive l'inedificabilità delle zone in classe 5 di vocazionalità (elaborato indagini geologiche di seconda fase TAV. 01.18b) e l'esecuzione di opportune opere di sostegno della scarpata nella zona più a monte. NB.4: Nel PL5, in sede attuativa, per la porzione d'area ricadente in classe 2 di vocazionalità (elaborato indagini geologiche di seconda fase TAV. 01.18), occorrerà prevedere l'innalzamento del piano di posa dei fabbricati rispetto al piano di campagna e la verifica, attraverso opportune indagini della sezione di deflusso nonché la regimazione idraulica del fosso parzialmente collettato. NB.5: Nel PL8 si prescrive l'innalzamento del piano d'imposta dei fabbricati ricadenti nella zona soggetta ad allagamenti, rispetto all'attuale piano di campagna con riferimento alla viabilità esistente, nonché la realizzazione in fase attuativa delle opere di regimazione idraulica dell'area in modo da evitare qualsiasi possibilità di vulnerabilità della falda idrica. NB.6: Nel PL9 in fase attuativa dovranno preventivamente essere effettuate tutte le opere di regimazione idraulica e realizzate opere di sostegno relative all'area di vocazionalità 5 (elaborato indagini di seconda fase TAV. 01.18) NB.7: Nella lottizzazione PL9 in località Rustano in sede di Piano Attuativo il verde dovrà essere posizionato obbligatoriamente a ridosso del vecchio nucleo e l'edificazione venga mantenuta a distanza non inferiore a 40 ml dal fabbricato classificato come B.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno non riscontrato nelle planimetrie depositate in comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria con Sanzione di € 516 + Parcella Prof. 1000€ + cap. 4% e bollo. : € 1.558,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno non riscontrato nelle planimetrie catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione planimetria aggiornata € 50 + parcella Prof 500 € + cap. 4% e bollo. : € 572,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN CASTELRAIMONDO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 48

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASTELRAIMONDO Via Giosuè Carducci 48, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è un negozio situato in Via Giosuè Carducci, nel Comune di Castelraimondo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 444, sub. 36, Categoria C/1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 444 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 130 mq, rendita 1.752,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci , piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Camerino, Matelica e San Severino Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Lanciano; Camerino; Alberi secolari; Lago di Polverina..

SERVIZI

asilo nido

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

scuola media superiore

farmacie

municipio

ospedale

negozi al dettaglio

supermercato

campo da calcio

campo da tennis

palestra

verde attrezzato

palazzetto dello sport

musei

teatro

cinema



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68 km circa
autostrada distante 70 km circa
ferrovia distante 1.3 km circa
superstrada distante 1.4 km circa

al di sotto della media
al di sotto della media
al di sopra della media
al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di esecuzione è parte di un immobile prevalentemente a destinazione residenziale. L'intero edificio ha pianta rettangolare, strutturato in elevazione per 4 piani fuori terra e 2 seminterrati. Costruito nei primi anni 80, presenta struttura in pilastri portanti con tamponamenti e tramezzi in laterizio forato; esternamente l'edificio risulta essere intonacato; i solai di piano sono in laterocemento, la copertura è a falde.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione risulta essere un negozio posto al piano seminterrato 1 dell'edificio precedentemente descritto. L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 143 mq ed è in scarso stato di conservazione. Esso è composto da un unico grande spazio con due ingressi sul prospetto Est, diretti verso l'esterno ed è dotato di un bagno con finestra.

Le finiture allo stato attuale sono scarse, costituite da: pavimenti in piastrelle di ceramica uguali per tutta la proprietà, nel bagno anche le pareti sono rivestite da piastrelle ma di diverso formato e colore; soglie in marmo; porte di ingresso in alluminio e vetro, finestre con infissi in alluminio a vetro; pareti verticali intonacate e tinteggiate, come il soffitto. Sono presenti solamente i tradizionali impianti per la fornitura di acqua sanitaria l'impianto di riscaldamento ed elettrico.

Si riscontrano lievi lesioni di distacco tra il telaio in c.a e i tamponamenti in laterizio. Tale lesioni sono dovute agli eventi sismici del 2016 e hanno classificato l'immobile con una inagibilità di tipo B: edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE, scheda AeDES n.02 del 30.05.2017 Squadra P1480 (vedi allegato 6).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio

nella media



infissi interni:

nella media



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media



pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



portone di ingresso: realizzato in alluminio e vetro

nella media



Degli Impianti:

elettrico:

mediocre



gas:

mediocre



idrico:

termico:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi:

mediocre

mediocre

nella media

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[49.13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-18543 registrata in data 04/07/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2019

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Giosuè Carducci

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 185.900,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

185.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 185.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 185.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Castelraimondo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	143,00	0,00	185.900,00	185.900,00
				185.900,00 €	185.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.130,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 183.770,00

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: € 183.770,00

data 05/07/2019

il tecnico incaricato
Roberto Silvetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Roberto Silvetti
Pagina 9 di 9

