



TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV SRL

ESECUTATO:

GIUDICE:

Dott. Umberto Rana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2025

TECNICO INCARICATO:

Luca Ottaviani



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 30/07/2024
	Reg. gen. n. 11264
	Reg. part. n. 8802

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione: ABITAZIONE	Comune di MORROVALLE Via G.MARCONI ,40
Dati catastali:	Foglio 14 Particella 139 Sub 3

VALORE MERCATO	€ 49.000,00 (quarantanovemila//00)
BASE D'ASTA	€ 44.000,00 (quarantaquattromila//00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esegutati: non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: libero , Soggetto ad Ordinanza di Inagibilità del 2016

NOTE DEL CTU

Immobile soggetto ad ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA' N.57 DEL 10/11/2016 eventi Sisma 2016
L'immobile puo' rientra nel piano di contribuzione per interventi di "Riipristino con miglioramento o adeguamento sismico di edifici gravemente danneggiati o distrutti "Eventi Sisma 2016, con scadenza termini presentazione domanda prorogata al 31 dicembre 2025 (L1,L2.L3L4) mentre al 20/09/2025 per (L0) Ordinanza n. 213 del 23 dicembre 2024.

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: *«L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Individuazione beni;
- 2) Situazione catastale.

QUESITO 2: *«L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento;
- 2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;
- 3) Continuità ex art. 2650 c.c.;
- 4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

QUESITO 3: *«L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Diritti reali e di godimento;
- 2) Limitazioni di natura condominiale;
- 3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 4) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia;
- 5) Formalità pregiudizievoli da cancellare;
- 6) Formalità che non potranno essere cancellate.

QUESITO 4: *«L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito¹»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Stato di occupazione rilevato in loco;
- 2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate.

QUESITO 5: *«L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e*

fotografici» Nella trattazione descrivere sommariamente i beni (ubicazione, caratteristiche, composizione, finiture, ecc.) ed allegare idonea documentazione fotografica

QUESITO 6: *«L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità;
- 2) Regolarizzazione edilizia: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai

sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.

380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 3) Attestato di prestazione energetica;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni).
- 5) Giudizi di Conformità

QUESITO 7: *«L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»* In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Trattazione da suddividere in:

- 1) Valore di mercato;
- 2) Valore base d'asta.

INDICE

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

1.2 DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

2.0 TITOLARITA' CORRISPONDENZE

2.1 TITOLARITA' ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

2.3 CONTINUITA' EX ART 2650C.C.

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART.567 C.P.C

3.0 FORMALITA' TRASCRIZIONI-ISCRIZIONI

3.1 DIRITTI REALI DI GODIMENTO

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

3.3 INFORMAZIONI, LIMITAZIONI, GRAVAMI

3.4 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

3.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

3.6 FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

4.0 STATO DI OCCUPAZIONE

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI C/O AGENZIA DELLE ENTRATE

5.0 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6.0 REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA ACCERTAMENTI

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITA'

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

6.3 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

6.4 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

6.5 GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.0 STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI BENI

7.1 GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITA'

7.2 FORMAZIONE LOTTI

7.3 VALORE DI MERCATO

7.4 VALORE BASE D'ASTA.

8.0 CONCLUSIONI

LOTTO 1

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

1.1 Porzione di casa singola a due piani cielo terra a Morrovalle (MC) Via G.Marconi 40, della superficie commerciale di **90,00** mq (di cui coperte 83 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Esecutati)

L'immobile è ubicato nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Morrovalle in un Borgo (Marconi) via Guglielmo Marci Civico 40 ,con specifiche caratteristiche ambientali ove spicca la presenza di un edificio storico ex Chiesa di San Francesco ora auditorium con un vasto parco verde parzialmente attrezzato ma di specifica valenza.

L'immobile è collocato a confine dell'area sopracitata in particolare è esposto direttamente all'ampia corte del fabbricato storico.

L'immobile è collegato ai principali servizi pubblici entro 100m con presenza di esercizi commerciali di vicinato.

L'immobile è di tipologia edilizia di casa a schiera , si sviluppa su due piani fuori terra ha due facciate libere e due in comune , non è strutturalmente indipendente., è stato edificato intorno agli anni '30 per soddisfare esigenze abitative popolari

1.2 DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

Estratto visura Catastale

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2025

Data: 27/08/2025 Ora: 9.16.11

Segue

Visura n.: T25439 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MORROVALLE (Codice:F749)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA Foglio: 14 Particella: 139 Sub.: 3

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 22/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	139	3			A/4	U	5 vani	Totale: 90 m² Totale:escluse aree scoperte***: 83 m²	Euro 253,06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2024 Pratica n. MC0006072 in atti dal 22/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6072.1/2024)
Indirizzo			VIA GUGLIELMO MARCONI n. 40 Piano T-1									
Notifica						Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

DESCRIZIONE CATASTALE:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE , situata ai PT e 1 ,della superficie lorda vendibile di mq.90 composto al PT da ingresso,scala ,soggiorno,cucina, WC,corte privata esterna di mq 30 prospiciente l'ingresso e interna di mq 2 sul retro;al P1 scala disimpegno,camera terrazza , Rip, ;

Il tutto censito nel vigente NCEU del Comune di Morrovalle al foglio n .14 particella 139 sub 3, - Cat.A/4 classe U, consistenza vani 5,sup.catastale mq 90 (di cui 83mq coperti), Rendita €253.06;

L'immobile è un'abitazione di tipo popolare, caratterizzata da caratteristiche costruttive e di finitura di modesto livello, con dotazione limitata agli impianti strettamente indispensabili ubicata in zona semiperiferica edificata negli anni '30.

SITUAZIONE CATASTALE:

La planimetria in atti non è conforme allo stato dei luoghi,in particolare differisce per la chiusura eseguita con vetrate della terrazza al P1 e della piccola corte a piano terra.

La ditta Catastale corrisponde ai titoli ed ai diritti.

2.0 TITOLARITA' CORRISPONDENZE

2.1 TITOLARITA' ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

ATTUALE PROPRIETARIO: DAL 27/07/2015 Ad Oggi

STABILIMENTO DI DIRITTO DI PIGNORAMENTO (P.N. 15/04/077) - 15/04/077

in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA,in regime di separazione dei beni con atto stipulato il 27/07/2015 a firma di notaio Luchetti Massimo nn. 1364/944 di repertorio, registrato il 30/07/2015 a Macerata , trascritto il 30/07/2015 a Macerata ai nn. Reg.Particolare.n.6501 Reg.Generale n.8728.da potere di

per la quota di 1/1

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

PRECEDENTI PROPRIETARI:04/02/2011 AL 27/07/2015

per la quota di 1/2, piena proprietà
in forza di SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] nata il 05/07/1933°
Pontebba deceduta il 04/02/2011 registrata il 19/04/2011 al n rep.909/9990 Ufficio Registro Desio trascritta il 06/03/2012 ai 3230/2306 devoluta per legge alla figlia.

per la quota di 1/2, piena proprietà
in forza di SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] Morrovalle
deceduto il [REDACTED] registrata il 30/06/1997 al n rep.57/663 Ufficio Registro Desio
trascritta il 12/10/1998 ai 3230/2306 devoluta per legge alla figlia.

PRECEDENTI PROPRIETARI:24/06/1996 AL 04/02/2011

per la quota di 1/2, piena proprietà
in forza di SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] Morrovalle
deceduto il [REDACTED] registrata il 30/06/1997 al n rep.57/663 Ufficio Registro Desio
trascritta il 12/10/1998 ai 3230/2306 devoluta per legge alla figlia.

per la quota di 1/2, piena proprietà
in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/09/1990 repe.215 Notaio
Fabrocini Silvana trascritto il 27/09/1990 nn.10002/6683 da potere di

2.3 CONTINUITA' EX ART 2650C.C.

Sussiste continuità trascrizioni

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART.567 C.P.C

Sussiste corrispondenza documenti certificazione notarile

3.0 FORMALITA' TRASCRIZIONI-ISCRIZIONI

3.1 DIRITTI REALI DI GODIMENTO

Piena proprietà

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è porzione di un edificio a struttura portante unica con presenza di altra unità immobiliare di terzi.

Si configura una comunione regolata dalle norme condominiali del C-C.

3.3 INFORMAZIONI ,LIMITAZIONI,GRAVAMI

L'immobile risulta inagibile con ordinanza non è stato possibile accedere all'interno

3.4 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Non sussistono

3.5 FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE CONTRO DEL 30/07/2015 Reg.Particolare.N.1285- Reg. Generale..N.8729**
Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO, stipulata il 27/07/2015 Pubblico ufficiale Luchetti Massimo nn. 1365/945 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a MACERATA , a favore di UNICREDI Spa, contro
CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO.
Importo ipoteca: 108108,00
Importo capitale: 72072,00
Durata ipoteca: 24

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2024 Reg.Particolare.N.8802 Reg.Generale.N.11264**
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata Rep.1603 del 24/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.6 FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non ricorre

4.0 STATO DI OCCUPAZIONE

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e soggetto ad ordinanza di inagibilità a seguito del sisma del 2016.

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI C/O AGENZIA DELLE ENTRATE

Non sussistono

5.0 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Porzione di Edificio a Schiera di testa su due piani cielo terra ,costituito da due unità immobiliari di cui una oggetto di esecuzione , sito a Morrovalle (MC) Via G.Marconi 40. Unità immobiliare eseguita della superficie commerciale di 90,00 mq (di cui coperte 83 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Esecutati)

1.Oggetto descrizione generale Immobile

1.0.0 Oggetto

Unità immobiliari facente parte integrante di un edificio a schiera di testa in muratura a due piani destinato ad uso residenziale.

1.1.1 Ubicazione ed accessibilità' ,identificazione toponomastica

L'edificio è ubicato in zona periferica del Comune di Morrovalle identificata toponomasticamente alla via Marconni n.40.

Sono presenti in zona tutti i servizi essenziali i collegamenti con le principali mezzi pubblici.

Il Centro storico e le zone centrali sono raggiungibili a piedi con modesta difficoltà

1.1.2 contesto e confini

L'immobile è ubicato nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Morrovalle in un Borgo (Marconi) via Guglielmo Marconi Civico 40 ,con specifiche caratteristiche ambientali ove spicca la presenza di un edificio storico ex Chiesa di San Francesco ora auditorium con un vasto parco verde parzialmente attrezzato ma di specifica valenza.

I parcheggi privati sono limitati i pubblici ampi ma non regolamentati.

Il Contesto è gradevole ed armonizzato con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione Unifamigliare.

L'edificio realizzato nella sua conformazione attuale è risalente agli anni 1930 rappresentando un tipica edilizia abitativa popolare, nel tempo sono state effettuate modifiche per integrazione servizi.

2.Descrizione organismo edilizio edificio ed unità immobiliare

2.1.0 Caratteri generali e tipologici

L'edificio è una costruzione dell'edilizia popolare residenziale degli anni '30 in particolare:strutture in muratura a schiera due piani fuori terra costituita internamente da un soggiorno cucina comunicanti ed un wc al piano superiore una camera un ripostiglio ed un terrazzo ampio..

2.2.0 Strutture portanti sono in Muratura

2.2.1 Strutture portanti fondazioni: le strutture di fondazione sono del tipo diretto e continuo.

2.2.2 Strutture portanti elevazione: le strutture di elevazione sono in muratura.

2.2.3 Strutture portanti partizioni orizzontali:Non ispezionate

2.2.4 Strutture portanti contenimento:Non ricorre.

2.2.5 Strutture portanti copertura: la struttura di copertura è di tipo inclinato a falde con finitura in tegole.

2.2.6 Strutture portanti scale: Non ispezionata .

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in muratura piena con paramento esterno a f.vista facciata principale intonacata retro..

Chiusure verticali perimetriche trasparenti di contenimento ed isolamento serramenti ed infissi in legno con vetro a singola camera ed oscuranti Persiane in legno.

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: A terra con presumibile vespaio non areato.

3.1.3 Chiusure superiore: Tetto a falde non ispezionato.

3.1.4 Partizioni interne:Non ispezionate.

4.0.0 Finiture e dotazioni

4.1.0 Finiture esterne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea

con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

4.2.0 Finiture interne: Non ispezionate

5.0.0 Dotazioni comuni : non ricorre .

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: Non ispezionati.

6.0.0 Valutazione prestazione energetica edificio: l'edificio di bassa classe energetica.

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e l'unità immobiliare a controllo visivo esterno presentano modesti dissesti statici con modeste lesioni al taglio in corrispondenza di alcune aperture, la fondazione e le facciate non manifestano segni evidenti di lesioni, movimenti fondali o elementi di vulnerabilità; l'interno ed il tetto non sono stati ispezionati.

8.0.0 Giudizio stato conservativo livello manutentivo complessivo dell'edificio/unità immobiliare: Valutazione effettuata dall'esterno l'edificio non presenta uno stato di degrado manifesto in ragione dei tempi di non utilizzo per la citata ordinanza.

6.0 REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA ACCERTAMENTI

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITA'

PRATICHE EDILIZIE:

Elenco Pratiche Edilizie

Comune di Morrovalle edifici costruiti sul fg 14 part.139 sub 3

- CONCESSIONE EDILIZIA 358/91 PRATICA EDILIZIA 358/91
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Pratica 76/95 del 05/02/1996
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.PRESENTE
- ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA' N.57 DEL 10/11/2016

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade in ZONA DI RISANAMENTO COMPLETAMENTO N.T.A. ART 18

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

N.N.

6.3 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

CLASSE ENERGETICA:



[335,308 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N.

20250831-043033-79754 registrata in data 31.08.2025

6.4 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Non ricorre

6.5 GIUDIZI DI CONFORMITA'

6.5.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NORME TECNICHE COSTRUZIONI e smi)

L'immobile risulta CONFORME

6.5.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 smi):

L'immobile risulta NON CONFORME MA ADEGUABILE vedi Cap.6.1

6.5.3 CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO 13/04/1939 N.652 e DPR 23/03/1998 N.138 e smi)

L'immobile risulta NON CONFORME MA ADEGUABILE vedi Cap.1.2. Costo € 600,00

6.5.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta CONFORME

6.5.5 CONFORMITÀ TITOLARITÀ/CORRISPONDENZA ATTI:

L'immobile risulta CONFORME.

6.5.6 CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

(normativa di riferimento: NORMATIVA DI SETTORE in particolare DM 37/08 e smi)

L'immobile risulta NON VERIFICABILE PER LO STATO DI INAGIBILITÀ'.

6.5.7 ALTRE CONFORMITÀ:

Nr.

7.0 STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI BENI

7.1 GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITÀ'

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (articolo 720) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Il bene oggetto di espropriazione NON E' comodamente divisibile comportando problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione, l'utilizzo, la complementarietà e gli standard caratteristici di legge.

7.2 FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche sin qui illustrate degli immobili oggetto di perizia considerazione della tipologia delle Unità immobiliari, della destinazione d'uso, dell'ubicazione, del contesto ove sono inseriti, dei vincoli di destinazione Urbanistica esistenti nonché per la complementarietà funzionale (spazi abitativi ed accessori) e l'accesso ai beni dalla pubblica via; Si ritiene opportuno, al fine della massima valorizzazione degli immobili, di mettere in vendita i beni pignorati siti in Comune di Morrovalle Foglio 14 particella 139 Sub 3 in un unico lotto.

7.3 VALORE DI MERCATO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	Consistenz		Indice		Commerciale
APPARTAMENTO	83,00	X	10 %	=	83,00
CORTE	30,00	X	25 %	=	7,00
Totale:	113,00				90,00

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato,

da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona,da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell' Adriatico (C.C.I.A.A.).-Siti Web specializzati qual Immobiliare .it –Subito.it-casa.it

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 90,00 mq x 700,00€/mq = € 63000,00
 Aggiustamenti: € 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.000,00

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) € 63.000,00

Riduzione del 22% per lo stato di inagibilità € 14.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.000,00

Valore di Mercato Quota Esecutata (1/1) € 49.000,00

7.4 VALORE BASE D'ASTA.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Valore di Mercato Quota Esecutata (1/1)

€ 49.000,00

Riduzione del Valore di Mercato del **10 %** per vendita giudiziaria:

€ 4.900,00

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:

€ 100,00

Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata dell'immobile 1000/1000) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 44.000,00

8.0 CONCLUSIONI

Formazione descrizione dei Lotti . Proprietà ****;

LOTTO UNICO :

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI A 1000/1000 RELATIVI A:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE , situata ai PT e 1 ,della superficie lorda vendibile di mq.90 composto al PT da ingresso,scala ,soggiorno,cucina, WC,corte privata esterna di mq 30 prospiciente l'ingresso e interna di mq 2 sul retro;al P1 scala disimpegno,camera terrazza ,Rip., ; Il tutto censito nel vigente NCEU del Comune di Morrovalle al foglio n .14 particella 139 sub 3, - Cat.A/4 classe U, consistenza vani 5,sup.catastale mq 90, Rendita €253.06;

è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di € 44000,00 (Quarantaquattromila)

Confidando di aver adempiuto all'incarico affidatomi con coscienza ,conoscenza e professionalità , resto a disposizione per ogni necessità e occorrenza o quant'altro ritenuto necessario ai fini di giustizia e di merito.

data 27/08/2025

il tecnico incaricato

Luca Ottaviani