



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV Spa

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

FILIPPO LANZI

CF: LNZFPP78A02E783A

con studio in TOLentino (MC) VIA GIUSEPPE CEGNA, 15

telefono: 3493650979

email: filippolanzi@virgilio.it

PEC: filippo.lanzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca 1, della superficie commerciale di 177,28 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio relizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuori terra, e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinante a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di H Grezzo = 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca 1, piano: terra, primo, secondo, intestato a ██████████ e ██████████
Coerenze: Piano Terra. Fronti nord ed est: corte comune esterna; Fronti sud e ovest: Altra proprietà Piano Primo e Secondo. Fronte nord, est e sud: esterno; Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

AI sottotetto non abitabile, composto da Soffitta la P2, sviluppa una superficie commerciale di 30,54 Mq, identificato con il numero Subalterno 12, particella 169, foglio 21.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: 2, intestato a ██████████ e ██████████
Coerenze: Fronte nord-est e sud: esterno Fronte ovest altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

177,28 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 30,54 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 151.865,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 151.865,00
Data della valutazione: 15/09/2021

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1272/2015 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Macerata ai nn. R.G. 12299 - R.P. 1825, a favore di Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 27/08/2015.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 138.809,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/12/2015 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1875 di repertorio, iscritta il 08/02/2016 a Macerata ai nn. R.G. 1608 - R.P. 198, a favore di Cassa di Risparmio di fano S.p.a, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/12/2015.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 78.998,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2061 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 a Macerata ai nn. R.G. 11585 - R.P. 8728, a favore di Purple Spv Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale Pignoramento Immobili

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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00
€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione(immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione(immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 38/80, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Costruzione edificio per abitazioni e negozi, rilasciata il 24/04/1982 con il n. 38 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 3143, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione muro di recinzione e contenimento, presentata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo, rilasciata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo

Concessione edilizia N. 4095, intestata a ██████████ per lavori di Completamento muretto di recinzione, presentata il 25/05/2007 con il n. 4095 di protocollo, rilasciata il 22/04/2008 con il n. 4095 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 5963, intestata a ██████████ per lavori di Variante alla concessione edilizia 4095/2007 del 22/04/2008, presentata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo, rilasciata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N 41 del 28 / 11 / 2011 , l'immobile ricade in zona L13. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di lottizzazione L13 - art. 5 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile allo stato grezzo con opere edili, impiantistica e finiture da completare (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in rinnovo per completamento opere mancanti

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia comprensiva di costi di presentazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Tra i costi di regolarizzazione non sono stati conteggiati gli oneri relativi ai lavori mancanti per il completamento delle opere ed agibilità dei locali. Nella valutazione dell'unità immobiliare (valore unitario) si è tenuto conto dello stato grezzo dell'immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ PASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile accatastato allo stato ultimato, quando in loco l'immobile risulta allo stato grezzo. Sono da realizzare tutte le divisioni interne, le finiture e gli impianti (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 allo stato attuale e successiva variazione catastale allo stato ultimato

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazioni catastali comprensive di oneri di presentazione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 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**.

BENI IN APPIGNANO VIA SAN GIACOMO DELLA MARCA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca 1, della superficie commerciale di **177,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio relizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuori terra, e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinante a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di H Grezzo = 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca 1, piano: terra, primo, secondo, intestato a ██████████ e ██████████
Coerenze: Piano Terra. Fronti nord ed est: corte comune esterna; Fronti sud e ovest : Altra proprietà Piano Primo e Secondo. Fronte nord, est e sud: esterno; Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . 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 Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

eccellente ★★★★★★★★★★

campo da calcio

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

spazi verde

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

peggiore ★

stato di manutenzione generale:

passimo



servizi:

passimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione inserita in un fabbricato residenziale commerciale che si sviluppa al piano primo dello stesso mentre al piano secondo è presente una soffitta a servizio dell'unità immobiliare.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 13,56 mq al Piano Terra, consistente nella scala servizio dell'abitazione e della sovrastante soffitta; 152,68 mq al Piano Primo, destinati ad abitazione, con 54,34 mq di balconi a servizio della stessa; 152,68 mq al Piano Secondo, destinati a soffitta.

Le altezze interne sono pari a 3,00 allo stato grezzo al piano primo e altezze tra 0,40 ml alla linea di gronda e 3,10 ml alla linea di colmo allo stato grezzo per il piano secondo.

L'intera unità immobiliare risulta essera allo stato grezzo e sono presenti le strutture portanti in cemento armato, con solai di piano in laterocemento e solai di copertura a doppia falda in laterocemento con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente è presente una tamponatura a cassa vuota costituita da forato esterno, intoacata esternamente e tinteggiata.

Risultano completamente mancanti su tutti i piani le tramezzature interne, gli intonaci e le tinteggiature interne, i massetti e pavimenti e le pareti di separazione con la scala interna e la rifinitura della scala.

Gli infissi esterni sono chiusi con finestre in legno di pino munite di vetrata termoacustica e persiane in alluminio

A livello impiantistico risultano del tutto assenti gli impianti elettrico, idrico, e riscaldamento. Sono presenti solamente predisposizione di scarico

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	152,68	x	100 %	=	152,68
Vano scala	13,56	x	100 %	=	13,56
Balcone sud	28,05	x	30 %	=	8,41
Ulteriore Balcone nord	26,29	x	10 %	=	2,63
Totale:	220,58				177,28

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da Soffitta la P2, sviluppa una superficie commerciale di 30,54 Mq, identificato con il numero Subalterno 12, particella 169, foglio 21.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: 2, intestato a [redacted] e [redacted]
Coerenze: Fronte nord-est e sud: esterno Fronte ovest altra proprietà

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: FILIPPO LANZI
Pagina 34 di 53

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare remax

Descrizione: Appartamento ristrutturato di recente al P1 con corte esterna comune e garage al PT

Indirizzo: Via Bramante, 9 Appignano

Superfici principali e secondarie: 207

Superfici accessorie:

Prezzo: 247.000,00 pari a 1.193,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Immobiliare Casa Tasso

Descrizione: Appartamento composto da un ingresso, soggiorno, cucina a vista, una camera matrimoniale, due singole, due bagni, inoltre la casa è dotata di due ampi terrazzi

Indirizzo: Via G Falcone

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.122,81 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 nuove, un valore unitario pari a 1500,00 €/mq. Tenuto conto che l'unità immobiliare di stima risulta allo stato grezzo e che risultano assenti l'impiantistica dei locali, valutato la notevole estensione dell'unità abitativa rispetto alla standard di zona, il valore sopra indicato viene decurtato complessivamente del 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,28	x	750,00	=	132.963,00
Valore superficie accessori:	30,54	x	750,00	=	22.902,00
					155.865,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 155.865,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 155.865,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del lotto di vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di valutazione, con riferimento al mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie della zona, online, 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	177,28	30,54	155.865,00	155.865,00
				155.865,00 €	155.865,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come configurato non può essere ulteriormente diviso a meno di un forte deprezzamento sul mercato immobiliare e una forte inappetibilità dello stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 151.865,00

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: € 151.865,00