



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa Sanpaolo Spa

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

CRISTIANO CRESCENTINI

CF:CRSCST70D05A271M

con studio in MATELICA (MC) VIA FABIO FILZI 28

telefono: 0737786221

email: geomcre@libero.it

PEC: cristiano.crescentini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO CRESCENTINI
Pagina 1 di 10

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: d1628b528d3a4f4



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MORROVALLE Via Fonte Murata 3, della superficie commerciale di 110,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il fabbricato in questione, tratta una abitazione situata la Piano Terra e costituita da un ingresso principale e le relative camera e bagno nel reparto notte. Gli impianti sono totalmente funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 146 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campomaggio snc, piano: Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile ristrutturato nel 2005.

A1 terreno agricolo, composto da Terreno, sviluppa una superficie commerciale di 8.783,00 Mq, identificato con il numero Foglio 27 part.146.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe semin.arb. 3, superficie 8783, reddito agrario 45,63 €, reddito dominicale 45,36 €, intestato a

B appartamento a MORROVALLE Via Fonte Murata 3, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il fabbricato in questione è formata al Piano Terra da depositi e magazzini, con al Piano Primo un abitazione, attualmente inagibile, in quanto abbiamo una scala e le murature interne lesionate, non ci sono impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 208 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campomaggio, piano: T-1°, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

B2 cantina, composto da Deposito, sviluppa una superficie commerciale di 160,00 Mq, identificato con il numero sub 3. Trattasi di depositi e magazzini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	230,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8.943,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.350,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 109.350,00

trova:

Data della valutazione:

10/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] ed altri in qualità di proprietario.

Il fabbricato principale è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] ed altri.

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:

abitazione, stipulata il 27/07/2018 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2055/2018 di repertorio, a favore di Intesa San Paolo Spa, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Diritti pari ad un mezzo di proprietà.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/03/2010, a favore di Banca Caripe S.p.a., contro [REDACTED] derivante da Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 500000.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/03/2016 a firma di Notaio Varriale ai nn. 80747 di repertorio, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo Spa, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 168000.

La formalità è riferita solamente a Intera Proprietà

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/03/2018 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 231/2018 di repertorio, a favore di Intesa San Paolo Spa, contro [REDACTED] e [REDACTED].

Importo ipoteca: 140000.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/08/2018 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 741 di repertorio, a favore di Agenzia delle Entrate, contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 289039.

La formalità è riferita solamente a Un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Morrovalle

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 143/93, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 143 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accessorio foglio 27 part.208 sub 3

Variante alla C.E. n.143/93 N. 114/94, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 114 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accessorio foglio 27 part. 208 sub 3

Proroga C.E. N. 277/96, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 277 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accessorio foglio 27 part. 208 sub 3

Rinnovo C.E. N. 131/98, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 131 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accessorio foglio 27 part. 208 sub 3

Concessione Edilizia N. 24/2003, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Ristrutturazione Abitazione, rilasciata il 22/03/2003 con il n. 53 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accessorio foglio 27 part. 208 sub 2

DIA N. 3845/2005, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Modifiche interne abitazione, rilasciata il 12/03/2005 con il n. 3845 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accessorio foglio 27 part. 208 sub 2

Agibilità Abitazione N. 3/05, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Ristrutturazione, agibilità del 15/09/2005 con il n. 11276-13746 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione sub 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda le conformità, risulta tutto conforme.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORROVALLE VIA FONTE MURATA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORROVALLE Via Fonte Murata 3, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Il fabbricato in questione, tratta una abitazione situata la Piano Terra e costituita da un ingresso principale e le relative camera e bagno nel reparto notte. Gli impianti sono totalmente funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 146 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campomaggio snc, piano: Terra, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di abitazione singola recentemente ristrutturata, con impianti funzionanti.

CLASSE ENERGETICA:



[166.97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-3739 registrata in data 10/02/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da Terreno, sviluppa una superficie commerciale di **8.783,00 Mq**, identificato con il numero Foglio 27 part.146.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe semin.arb. 3, superficie 8783, reddito agrario 45,63 €, reddito dominicale 45,36 €, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] derivante da Visura Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Via Fonte Murata.

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 8783

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 2,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Fabbricato principale

Indirizzo: Via Fonte della Murata n.3
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 143.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita in riferimento ai terreni acquistati nelle vicinanze dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 163.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 163.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.500,00

BENI IN MORROVALLE VIA FONTE MURATA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MORROVALLE Via Fonte Murata 3, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il fabbricato in questione è formata al Piano Terra da depositi e magazzini, con al Piano Primo un abitazione, attualmente inagibile, in quanto abbiamo una scala e le murature interne lesionate, non ci sono impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 208 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campomaggio, piano: T-1°, intestato a [redacted] e [redacted] derivante da Visura Catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scorso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	peggiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	peggiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	peggiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



tecnico incaricato: CRISTIANO CRESCENTINI
Pagina 7 di 10



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione situata al Piano Primo di detto fabbricato, non esistono impianti, gli infissi sono da sostituire, le murature lesionate e non isolate.

CLASSE ENERGETICA:



[231,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-3740 registrata in data 10/02/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

ACCESSORI:

cantina, composto da Deposito, sviluppa una superficie commerciale di **160,00** Mq, identificato con il numero sub 3. Trattasi di depositi e magazzini.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **Agenzie immobiliari**

Descrizione: **Abitazione e magazzini**

Indirizzo: **Via della Murata**

Superfici principali e secondarie: **120**

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: **25.000,00 pari a 208,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **Agenzia immobiliare**

Descrizione: **Magazzini e depositi**

Indirizzo: **Via della Murata**

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: **160**

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 343,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita dividendo il fabbricato in due porzioni, in riferimento allo stato di manutenzione dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Morrovalle, agenzie: Comune di Morrovalle e dintorni

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	110,00	8.783,00	163.000,00	81.500,00
B	appartamento	120,00	160,00	80.000,00	40.000,00
				243.000,00 €	121.500,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: **€ 12.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.350,00**

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: **€. 109.350,00**

data 10/02/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato
CRISTIANO CRESCENTINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO CRESCENTINI
Pagina 10 di 10

