



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 178/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doValue S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Jonata Tellarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Paola Passeri**

CF:PSSPLA65M50L366F

con studio in MACERATA (MC) Via dei Velini 62

telefono: 0733541418

email: studiopaolapasseri@gmail.com

PEC: paola.passeri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTECASSIANO Via Giuseppe Verdi 10, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è composto da una abitazione cielo terra, sita in Via Verdi 10, nel centro storico di Montecassiano. L'immobile si eleva su 2 piani fuori terra ed un piano interrato. Internamente l'abitazione è composta da zona giorno (ingresso, cucina e soggiorno) al piano terra, zona notte al piano primo (camera matrimoniale, cameretta e bagno). Completa l'abitazione una cantina e locale caldaia al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- T - 1, ha un'altezza interna di PT h= 2.87 e 3.00; P1 h=2.82; PS1 h= 2.12. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 71 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via G. Verdi 10, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord con foglio 17 - p.lle 69 e 70. A Sud con foglio 17 - p.lla 76. A Est con foglio 17 - p.lle 72 e 70. A Ovest con strada Via G. VERDI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>108,00 m²</b>    |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 64.089,77</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 64.089,77</b> |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>28/07/2023</b>   |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 22/04/2005 a firma di Notaio Alessandrini Calisti Claudio ai nn. 72744/32079 di repertorio, registrata il 26/04/2005 a Macerata ai nn. RP 1363 - RG 5847, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 256.000,00.

Importo capitale: 128.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 08/10/2021 a Macerata ai nn. RG 14777 - RP 11523, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che l'eredità di [REDACTED] a seguito della sua morte in data 13/11/2010, è stata dichiarata giacente presso l'Avv. Serafini Francesca con studio in Corso Cavour 43 a Macerata.

### 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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile si trova nel centro storico pertanto soggetto a Piano Particolareggiato del Centro Storico secondo il prg in vigore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/2003), registrato il 25/02/2005 a Ufficio registro Macerata ai nn. 32/637, trascritto il 11/04/2005 ai nn. RG 4993- RP 2930.

L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta con atto a rogito dott. Alessandrini Calisti Claudio Repertorio 72744 del 22/04/2005, a seguito di Atto a Concessione di Mutuo. La registrazione è stata richiesta da Purple spv srl trascritta in data 25/10/2021 RP 12223 e RG 15689

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/11/2010), registrato il 25/02/2020 a ufficio del Registro di Macerata ai nn. 49745/88888, trascritto il 03/03/2020 ai nn. RG 2738 - RP 2048.

Devoluzione per legge. Si precisa che l'eredità di [REDACTED] a seguito della sua morte in data 13/11/2010, è stata dichiarata giacente presso l'Avv. Serafini Francesca con studio in Corso Cavour



43 a Macerata.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Richiesta Pratica di Costruzione edile N. **1075**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento, resturo, ristrutturazione di due fabbricati adiacenti, presentata il 20/09/1977 con il n. 3966 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il progetto era stato esaminato dalla Commissione Edilizia con parere favorevole salvo il benessere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici. Quest'ultima esprimeva parere contrario con prot. 2253 del 27/05/1978

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, diversa distribuzione interna, frazionamento uii

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

Costi di regolarizzazione:

- Doppio oneri concessori per cambio destinazione, frazionamento di uii : €.12.500,00
- oneri professionali per pratica urbanistica e strutturale (oltre IVA e cap): €.6.000,00
- sanzione amministrativa e diritti segreteria Comune Montecassiano: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione variazione docfa (oltre iva e cap): €.500,00
- diritti di segreteria : €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MONTECASSIANO VIA GIUSEPPE VERDI 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTECASSIANO Via Giuseppe Verdi 10, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è composto da una abitazione cielo terra, sita in Via Verdi 10, nel centro storico di Montecassiano. L'immobile si eleva su 2 piani fuori terra ed un piano interrato. Internamente l'abitazione è composta da zona giorno (ingresso, cucina e soggiorno) al piano terra, zona notte al piano primo (camera matrimoniale, cameretta e bagno). Completa l'abitazione una cantina e locale caldaia al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- T - 1, ha un'altezza interna di PT h= 2.87 e 3.00; P1 h=2.82; PS1 h= 2.12. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 71 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via G. Verdi 10, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord con foglio 17 - p.lle 69 e 70. A Sud con foglio 17 - p.lla 76. A Est con foglio 17 - p.lle 72 e 70. A Ovest con strada Via G. VERDI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è composto da una abitazione cielo terra, sita in Via Verdi 10, nel centro storico di Montecassiano. L'immobile si eleva su 2 piani fuori terra ed un piano interrato. La struttura portante è in muratura, le pareti esterne sono in muratura lasciata a vista, solai in latero cemento e copertura a falde. All'abitazione si accede direttamente dalla via pubblica, tramite uno scivolo. Il portone d'ingresso dell'unità immobiliare è in legno, le finestre sono in legno con vetro doppio ed oscuranti del tipo persiane in legno.

Internamente l'abitazione è composta da zona giorno (ingresso, cucina e soggiorno) al piano terra, zona notte al piano primo (camera matrimoniale, cameretta e bagno). Completa l'abitazione una cantina e locale caldaia al piano primo sottostrada. I tre piani sono collegati da una scala interna in granito. L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra, nella cucina di 2,87 m, mentre nel soggiorno è pari a m 3,00; il piano primo ha un'altezza di m 2,82, il piano primo sottodtrada ha un'alteza di m 2.12. La pavimentazione è in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato. Il

bagno è con pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di color bianco (vaso, bidet, lavandino e vasca), rubinetteria in acciaio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da caldaia murale a gas-metano e elementi radianti formati da radiatori a parete. La caldaia è posizionata al piano primo sottostrada. L'impianto elettrico è funzionante e da riferirsi all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (anni 80).

CLASSE ENERGETICA:



[176,44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230728-043026-83663 registrata in data 28/07/2023

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   |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione PT e P1           | 90,00         | x | 100 %  | = | 90,00         |
| cantina e locale caldaia ps1 | 36,00         | x | 50 %   | = | 18,00         |
| <b>Totale:</b>               | <b>126,00</b> |   |        |   | <b>108,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/05/2022

Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Via Scaramuccia 42

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 326,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/03/2021

Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: abitazione

Indirizzo: Via Ferri 26

Superfici principali e secondarie: 156

tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri

Pagina 6 di 10



Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 705,13 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/11/2021

Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: abitazione e cantina

Indirizzo: Via Verdi 6

Superfici principali e secondarie: 209

Superfici accessorie: 62

Prezzo: 63.470,00 pari a 234,21 Euro/mq



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Via Scaramuccia 25

Superfici principali e secondarie: 48

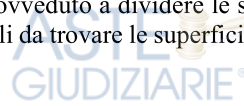
Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 479,17 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima immobiliare è redatta tenuto in debito conto che la proprietà oggetto di esecuzione è un immobile cielo -terra destinato ad abitazione, ristrutturato negli anni '80, in un discreto stato di conservazione. Per la corretta stima dell'immobile si è provveduto a dividere le superfici in base alla loro destinazione d'uso, moltiplicandole per coefficienti tali da trovare le superfici commerciali.



#### TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:                                                 | CORPO  | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 | COMPARATIVO<br>4 |
|------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                                                           | -      | 34.000,00        | 110.000,00       | 63.470,00        | 23.000,00        |
| Consistenza                                                      | 108,00 | 104,00           | 156,00           | 271,00           | 48,00            |
| Data [mesi]                                                      | 0      | 15,00            | 29,00            | 21,00            | 23,00            |
| Prezzo unitario                                                  | -      | 326,92           | 705,13           | 234,21           | 479,17           |
| Stato                                                            |        |                  |                  |                  |                  |
| Manutentivo                                                      | 5,00   | 3,00             | 6,00             | 3,00             | 3,00             |
| Immobile                                                         |        |                  |                  |                  |                  |
| Stato                                                            |        |                  |                  |                  |                  |
| Manutentivo uiu                                                  | 6,00   | 4,00             | 6,00             | 3,00             | 4,00             |
| Finiture, Elementi<br>di pregio, impianti<br>e impianti speciali | 6,00   | 3,00             | 7,00             | 2,00             | 3,00             |





TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche:                                           | Indice mercantile      | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 |
|------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]                                                | 0,04                   | 14,17         | 45,83         | 26,45         | 9,58          |
| Prezzo unitario                                            | prezzo medio<br>minimo | 234,21        | 234,21        | 234,21        | 234,21        |
| Stato                                                      |                        |               |               |               |               |
| Manutentivo                                                |                        | 10.000,00     | 10.000,00     | 10.000,00     | 10.000,00     |
| Immobile                                                   |                        |               |               |               |               |
| Stato                                                      |                        |               |               |               |               |
| Manutentivo uiu                                            |                        | 5.000,00      | 5.000,00      | 5.000,00      | 5.000,00      |
| Finiture, Elementi di pregio, impianti e impianti speciali |                        | 6.000,00      | 6.000,00      | 6.000,00      | 6.000,00      |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:                                           | COMPARATIVO 1    | COMPARATIVO 2    | COMPARATIVO 3    | COMPARATIVO 4    |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                                                     | 34.000,00        | 110.000,00       | 63.470,00        | 23.000,00        |
| Data [mesi]                                                | 212,50           | 1.329,17         | 555,36           | 220,42           |
| Prezzo unitario                                            | 936,83           | -11.241,92       | -38.175,68       | 14.052,40        |
| Stato                                                      |                  |                  |                  |                  |
| Manutentivo                                                | 20.000,00        | -10.000,00       | 20.000,00        | 20.000,00        |
| Immobile                                                   |                  |                  |                  |                  |
| Stato                                                      |                  |                  |                  |                  |
| Manutentivo uiu                                            | 10.000,00        | 0,00             | 15.000,00        | 10.000,00        |
| Finiture, Elementi di pregio, impianti e impianti speciali | 18.000,00        | -6.000,00        | 24.000,00        | 18.000,00        |
| <b>Prezzo corretto</b>                                     | <b>83.149,33</b> | <b>84.087,25</b> | <b>84.849,68</b> | <b>85.272,82</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **84.339,77**

Divergenza: 2,49% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 780,92 = **84.339,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.339,77**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.339,77**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di MONTECASSIANO, osservatori del mercato immobiliare Comparabili Italia

### 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 | 108,00      | 0,00            | 84.339,77          | 84.339,77          |
|    |              |             |                 | <b>84.339,77 €</b> | <b>84.339,77 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.089,77**

### 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: **€ 64.089,77**



data 28/07/2023



il tecnico incaricato  
Geom. Paola Passeri



tecnico incaricato: Geom. Paola Passeri  
Pagina 10 di 10

