



**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
99/2023**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI FILOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E DI CAMERANO SC



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Annessi

CF: NNSLRD80T17E783Y

con studio in MACERATA (MC) Via Liviabella, 8

telefono: 0733203146

fax: 0733203146

email: leonardoannessi@libero.it

PEC: leonardo.annessi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Leonardo Annessi

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 27, frazione FRAZIONE VILLA TORRE, della superficie commerciale di **272,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Gli immobili in oggetto fanno parte di un edificio storico in muratura disposto su tre livelli e sono costituiti da un abitazione (sub.8) al piano terra, primo e secondo, uno studio (sub.6) al piano terra e un garage (sub.4) al piano terra.

L'abitazione è accessibile tramite scala esclusiva posta al piano terra nell'androne di ingresso comune, al piano primo è composta da una cucina, un soggiorno, tre camere, un ripostiglio ed un bagno con antibagno; inoltre l'abitazione è dotata di un grande terrazzo accessibile dalla cucina; tramite la scala comune si accede ai piani superiori composti da due vani soffitta, il primo posto al piano secondo ammezzato denominato "camera" e il secondo, allo stato grezzo, posto al di sopra dell'abitazione. L'abitazione si presenta in discrete condizioni manutentive; sono presenti pavimenti in granito nella zona giorno, in parquet nelle camere e in gres nel bagno; gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane in legno; l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia murale e radiatori in ghisa.

Lo studio (Sub.6) al piano terra è accessibile dall'androne comune ed è composto da un vano ed un ripostiglio sottoscala; all'interno è dotato di radiatori con generatore in comune con l'abitazione soprastante; lo studio è collegato tramite una porta interna al garage (Sub.4).

Il garage (Sub.4) al piano terra è composto da un grande vano rimessa per due posti auto, dotato di due porte carrabili basculanti in metallo, un locale sgombero ed un wc; inoltre all'esterno è presente una corte esclusiva di circa 138mq pavimentata e recintata (recinzione costituita da muretto e inferriata) accessibile direttamente da un parcheggio pubblico tramite un cancello carrabile in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 331 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27, piano: T-1-2, intestato a () derivante da VARIAZIONE del 14/09/2006 Pratica n. MC0093258 in atti dal 14/09/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4269.1/2006); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà () salvo altri
L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.Ila 331 Sub.2 - P.Ila 622 (graffati) e del Fg 61 P.Ila 652 - P.Ila 783 (graffati)
- foglio 61 particella 331 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27, piano: T, intestato a () derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà () salvo altri
L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.Ila 331 Sub.2 -

tecnico incaricato: Leonardo Annessi

Pagina 2 di 18





P.lla 622 (graffati) e del Fg 61 P.lla 652 - P.lla 783 (graffati)

- foglio 61 particella 331 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 53 mq, rendita 71,17 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27, piano: T, intestato a derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2020 Pratica n. MC0065081 in atti dal 26/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28106.1/2020) Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà salvo altri L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.lla 331 Sub.2 - P.lla 622 (graffati) e del Fg 61 P.lla 652 - P.lla 783 (graffati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1983.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	272,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.205,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.205,00
Data della valutazione:	16/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta libero. L'immobile fa parte della curatela eredità giacente di

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:

tecnico incaricato: Leonardo Annessi
Pagina 3 di 18



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/07/2009 a firma di NOTAIO PIERDOMINICI CESARE ai nn. 28860/10233 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 ai nn. 11844/2570, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro

derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati catastalmente al FG 61 p.la 331 Sub. 4 - 6 - 7 - 8

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/05/2023 a firma di Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1088 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 ai nn. 7939/5978, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro

- CURATELA EREDITA' GIACENTE, derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati catastalmente al FG 61 p.la 331 Sub. 4 - 6 - 7 - 8

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:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/04/1979 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi ai nn. 12297/2885 di repertorio, trascritto il 23/04/1979 a Macerata ai nn. 2902.

Con Atto di compravendita del 08/07/1979 il Sig.re è deceduto, pertanto l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

tecnico incaricato: Leonardo Annessi

Pagina 4 di 18

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In esito ad accesso atti presso l'UTC del Comune di Cingoli, relativamente agli immobili in questione si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per esecuzione di opere n.144 del 18/05/1983 per lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione edilizia n.19 del 25/01/1993 prot.n.7984 per eseguire modifiche alle aperture esterne, partizioni interne, nonché variazione di destinazione d'uso da frantoio oliario a negozio di genere alimentari;
- DIA del 24/06/2005 prot.9494 Opere di manutenzione straordinaria [redacted] riferito al fg 61 p.lla 331 sub.2 : sistemazione del terrazzo e realizzazione parapetto in muratura.

Non si rileva certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Risanamento nuclei frazionali tipo A0 (art.15 NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rilevano difformità edilizie rispetto allo stato licenziato.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione n.19/93; l'anomalia sta nel fatto che tali elaborati non corrispondono a quelli autorizzati con Concessione n.144/83.

Più precisamente, lo stato "attuale" della Conc. N.19/93 non coincide con lo stato di progetto Conc. n.144/83:

- il piano terra è stato ampliato con la realizzazione del vano garage e sono stati modificati i muri divisorii interni;
- al piano primo è stato realizzato un terrazzo a copertura del vano garage, sono stati modificati i muri divisorii interni, sono state realizzate due nuove aperture finestrate

NON si rilevano pratiche edilizie tra la Concessione n.144/83 e la Concessione 19/93 che autorizzino tali modifiche.

In base al PRG vigente del Comune di Cingoli l'area in cui ricade l'edificio è di Risanamento nuclei frazionali tipo A0 (art.15 NTA); in tali zone la ristrutturazione edilizia può prevedere un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% di quelli esistenti, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3-Mc/mq.

Le difformità interne possono essere sanate, previa verifica della conformità sismica.

Per stabilire invece se le strutture costruite in ampliamento siano sanabili è necessario analizzare le concessioni degli altri edifici facenti parte dello stesso comparto e calcolare se l'intera volumetria presente all'interno del Comparto A0 superi o meno il massimo consentito; tale verifica richiede approfondimenti tecnici sostanziali sia dal punto di vista tecnico che delle tempistiche (accesso agli atti e rilievo stato di fatto) riferiti a ciascun edificio facente parte del comparto.

Per effettuare la verifica sopra descritta si stima un importo pari a 5.000,00€.

In un ottica prudentiale nella perizia in oggetto non vengono valutate le porzioni costruite in ampliamento in difformità alla concessione 144/83 (garage e terrazzo) la cui regolarità urbanistica ad oggi non è dimostrabile se non mediante la verifica sopra descritta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 27, FRAZIONE FRAZIONE VILLA TORRE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 27, frazione FRAZIONE VILLA TORRE , della superficie commerciale di 272,45 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Gli immobili in oggetto fanno parte di un edificio storico in muratura disposto su tre livelli e sono costituiti da un abitazione (sub.8) al piano terra, primo e secondo, uno studio (sub.6) al piano terra e un garage (sub.4) al piano terra .

L'abitazione è accessibile tramite scala esclusiva posta al piano terra nell'androne di ingresso comune, al piano primo è composta da una cucina, un soggiorno, tre camere, un ripostiglio ed un bagno con antibagno; inoltre l'abitazione è dotata di un grande terrazzo accessibile dalla cucina; tramite la scala.

comune si accede ai piani superiori composti da due vani soffitta, il primo posto al piano secondo ammezzato denominato "camera" e il secondo, allo stato grezzo, posto al di sopra dell'abitazione. L'abitazione si presenta in discrete condizioni manutentive; sono presenti pavimenti in granito nella zona giorno, in parquet nelle camere e in gres nel bagno; gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane in legno; l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia murale e radiatori in ghisa.

Lo studio (Sub.6) al piano terra è accessibile dall'androne comune ed è composto da un vano ed un ripostiglio sottoscala; all'interno è dotato di radiatori con generatore in comune con l'abitazione soprastante; lo studio è collegato tramite una porta interna al garage (Sub.4).

Il garage (Sub.4) al piano terra è composto da un grande vano rimessa per due posti auto, dotato di due porte carrabili basculanti in metallo, un locale sgombero ed un wc; inoltre all'esterno è presente una corte esclusiva di circa 138mq pavimentata e recintata (recinzione costituita da muretto e inferriata) accessibile direttamente da un parcheggio pubblico tramite un cancello carrabile in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 331 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27, piano: T-1-2, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 14/09/2006 Pratica n. MC0093258 in atti dal 14/09/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4269.1/2006); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà [redacted] salvo altri

L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.lla 331 Sub.2 - P.lla 622 (graffati) e del Fg 61 P.lla 652 - P.lla 783 (graffati)

- foglio 61 particella 331 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà [redacted] salvo altri

L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.lla 331 Sub.2 - P.lla 622 (graffati) e del Fg 61 P.lla 652 - P.lla 783 (graffati)

- foglio 61 particella 331 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 53 mq, rendita 71,17 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27, piano: T, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2020 Pratica n. MC0065081 in atti dal 26/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28106.1/2020)

Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà [redacted] salvo altri

L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.lla 331 Sub.2 - P.lla 622 (graffati) e del Fg 61 P.lla 652 - P.lla 783 (graffati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con generatore di calore (caldaia murale) e radiatori in ghisa a parete; il generatore di calore è situato all'interno dell'abitazione al piano primo e gestisce l'impianto di riscaldamento dell'Abitazione (Sub.8) al piano primo e dello Studio (Sub.6) al piano terra.

In base alle caratteristiche sopra riportate sono stati redatti due Attestati di prestazione energetica distinti:

- 1) num.certificato 20240710-043012-27573 relativo all'Abitazione (Sub.8) con indice di prestazione 256,21 e Classe G
- 2) num.certificato 20240710-043012-27575 relativo all'Ufficio (Sub.6) con indice di prestazione 167,56 e Classe G

CLASSE ENERGETICA:



[256,21 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240710-043012-27573 registrata in data
10/07/2024

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 (Sub.8) al piano primo	116,00	x	100 %	=	116,00
terrazzo abitazione (Sub.8) piano primo	67,50	x	30 %	=	20,25
soffitta (Sub.8) piano secondo	116,00	x	25 %	=	29,00
vano soffitta (Sub.8) piano ammezzato	25,00	x	50 %	=	12,50
androne comune (Sub.5 - BCNC ai Sub.) piano terra	18,00	x	30 %	=	5,40
Studio (Sub.6) al piano terra	45,00	x	100 %	=	45,00
Garage (Sub.4) al piano terra	44,00	x	50 %	=	22,00
locale sgombero e wc (Sub.4) al piano terra	17,00	x	50 %	=	8,50
corte esterna esclusiva (Sub.4) al piano terra (lato nord)	138,00	x	10 %	=	13,80

tecnico incaricato: Leonardo Annessi

Pagina 8 di 18

Totale:	586,50	272,45
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/07/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto si procede alla stima del più probabile valore di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è effettuata una valutazione basata sul "metodo sintetico comparativo di stima".

La stima viene effettuata prendendo come riferimento l'unità di superficie coperta pari al metro quadrato (la consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri, con l'aggiunta della superficie relativa alle pertinenze ed adeguata con un parametro correttivo oggettivo).

Alla luce di quanto riportato, si ritiene di poter affermare che la valutazione più realistica del valore ordinario unitario dell'immobile in oggetto può essere assunta pari a 900,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	272,45	x	900,00	=	245.205,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 245.205,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 245.205,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Il Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, tiene conto di eventuali riduzioni, detrazioni in ragione dello stato di occupazione dell'immobile e/o di eventuali spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità rilevate.



I manufatti o porzioni di manufatti, per i quali NON risultano agli atti titoli abilitativi che ne giustificano l'esistenza, qualora giudicati NON SANABILI, NON vengono valutati; nel caso in cui è prevista la demolizione del manufatto viene stimato il costo di rimozione e smaltimento dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	272,45	0,00	245.205,00	245.205,00
				245.205,00 €	245.205,00 €

DEURTATIONI E ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL CORPO:

descrizione	importo
deurtazione valore porzioni in ampliamento costruite in difformità e ripristino stato licenziato, sanatoria difformità interne.	-70.000,00
	70.000,00 €

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: **€ 175.205,00**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

tecnico incaricato: Leonardo Annessi

Pagina 10 di 18

Firmato Da: ANNESSI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ff0f65dd4e96bc09e63fe45a161c84



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:

€. 175.205,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023

LOTTO 2



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 25, frazione FRAZIONE VILLA TORRE , della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'immobile in oggetto è costituito da un locale commerciale adibito ad attività di Negozio "generi alimentari"; il negozio è composto da un grande vano (con superficie utile pari a circa 70mq) per la vendita al dettaglio e un wc con antibagno; l'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, sono presenti due porte vetrate e una finestra, il wc e l'antibagno non sono dotati di aperture finestrate; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in gres; il locale NON è dotato di impianto di riscaldamento e impianto acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10mt. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 331 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 85 mq, rendita 704,03 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27 , piano: T, intestato a () derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà () salvo altri

L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.Illa 331 Sub.2 - P.Illa 622 (graffati) e del Fg 61 P.Illa 652 - P.Illa 783 (graffati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	16/07/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Leonardo Annessi
Pagina 12 di 18



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/12/2003, con scadenza il 30/12/2009, registrato il 05/01/2004 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2169,12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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**, stipulata il 21/07/2009 a firma di NOTAIO PIERDOMINICI CESARE ai nn. 28860/10233 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 ai nn. 11844/2570, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro [] derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati catastalmente al FG 61 p.lla 331 Sub. 4 - 6 - 7 - 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2023 a firma di Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1088 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 ai nn. 7939/5978, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro []

[] - CURATELA EREDITA' GIACENTE , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati catastalmente al FG 61 p.lla 331 Sub. 4 - 6 - 7 - 8

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

tecnico incaricato: Leonardo Annessi
Pagina 13 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/04/1979 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi ai nn. 12297/2885 di repertorio, trascritto il 23/04/1979 a Macerata ai nn. 2902.

Con Atto di compravendita del 08/07/1979 il Sig.re [redacted] i diritti di nuda proprietà sulla vecchia casa di abitazione oltre al locale piano terra e corte annessa (alla data dell'atto di compravendita l'acquirente dichiarava di essere celibe). In data 26/02/1980 il Sig.re [redacted] è deceduto, pertanto l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà di [redacted] (deceduto in data 13/08/2021)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In esito ad accesso atti presso l'UTC del Comune di Cingoli, relativamente agli immobili in questione si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione per esecuzione di opere n.144 del 18/05/1983 per lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato;

Concessione edilizia n.19 del 25/01/1993 prot.n.7984 per eseguire modifiche alle aperture esterne, partizioni interne, nonché variazione di destinazione d'uso da frantoio oliario a negozio di genere alimentari;

Non si rileva certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Risanamento nuclei frazionali tipo A0 (art.15 NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rilevano difformità edilizie rispetto allo stato licenziato.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione n.19/93; l'anomalia sta nel fatto che tali elaborati non corrispondono a quelli autorizzati con Concessione

n.144/83.

Più precisamente, lo stato "attuale" della Conc. N.19/93 non coincide con lo stato di progetto Conc. n.144/83:

- nel caso specifico (Lotto n.2 - Negozio Sub.7) il locale wc è situato in una porzione costruita in ampliamento in difformità dallo stato autorizzato Conc. n.144/83.

NON si rilevano pratiche edilizie tra la Concessione n.144/83 e la Concessione 19/93 che autorizzino tali modifiche.

In un'ottica prudentiale nella perizia in oggetto non vengono valutate le porzioni (nel caso specifico il wc) costruite in ampliamento in difformità alla concessione 144/83 la cui regolarità urbanistica ad oggi non è dimostrabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 25. FRAZIONE FRAZIONE VILLA TORRE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 25, frazione FRAZIONE VILLA TORRE, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile in oggetto è costituito da un locale commerciale adibito ad attività di Negozio "generi alimentari"; il negozio è composto da un grande vano (con superficie utile pari a circa 70mq) per la vendita al dettaglio e un wc con antibagno; l'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, sono presenti due porte vetrate e una finestra, il wc e l'antibagno non sono dotati di aperture finestrate; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in gres; il locale NON è dotato di impianto di riscaldamento e impianto acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10mt. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 331 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 85 mq, rendita 704,03 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 27, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: strada comunale, proprietà Comune di Cingoli, proprietà [redacted] salvo altri

L'unità immobiliare in oggetto è stata originata dalla soppressione del Fg61 P.lla 331 Sub.2 - P.lla 622 (graffati) e del Fg 61 P.lla 652 - P.lla 783 (graffati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DETAGLI E RATING INSIDENTI IMMOBILIARE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto adibito a negozio (Sub.7) NON è dotato di impianto di riscaldamento il locale e impianto acqua calda sanitaria pertanto per la redazione dell'attestato è stato inserito un impianto simulato.

CLASSE ENERGETICA:



[80,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240710-043012-27576 registrata in data 10/07/2024

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
negozio (Sub.7) al piano terra	85,00	x	100 %	= 85,00
Totale:	85,00			85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/07/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto si procede alla stima del

tecnico incaricato: Leonardo Annessi

Pagina 16 di 18

più probabile valore di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è effettuata una valutazione basata sul "metodo sintetico comparativo di stima".

La stima viene effettuata prendendo come riferimento l'unità di superficie coperta pari al metro quadrato (la consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri, con l'aggiunta della superficie relativa alle pertinenze ed adeguata con un parametro correttivo oggettivo).

Alla luce di quanto riportato, si ritiene di poter affermare che la valutazione più realistica del valore ordinario unitario dell'immobile in oggetto può essere assunta pari a 800,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 85,00 x 800,00 = 68.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Il Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, tiene conto di eventuali riduzioni, detrazioni in ragione dello stato di occupazione dell'immobile e/o di eventuali spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità rilevate.

I manufatti o porzioni di manufatti, per i quali NON risultano agli atti titoli abilitativi che ne giustifichino l'esistenza, qualora giudicati NON SANABILI, NON vengono valutati; nel caso in cui è prevista la demolizione del manufatto viene stimato il costo di rimozione e smaltimento dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	negozio	85,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEI CORPI:

descrizione	importo
decurtazione valore wc situato all'interno di struttura costruita in ampliamento in difformità oltre al ripristino e alle spese tecniche per ottenere certificato di agibilità	-10.000,00
	10.000,00 €

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:

€ 58.000,00

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:

€ 58.000,00

data 16/07/2024



il tecnico incaricato
Leonardo Annessi

