



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.r.l,

DEBITORE:

GIUDICE:

Dot. Tellarini Jonata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

STEFANO CORRADINI

CF:CRRSFN81A23E783K

con studio in POLLENZA (MC) c.da Piane di Chienti, 17/E

telefono: 3335714261

email: ste.corradini@email.it

PEC: stefano.corradini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: STEFANO CORRADINI

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2021

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAN SEVERINO MARCHE Loc. Biagi 19/A, della superficie commerciale di 139,76 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà []

L'immobile cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione sorge nella zona periferica della città di San Severino Marche, situato nella zona rurale nord della città, collegato ad essa tramite la vabilità locale.

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni Sessanta, ed è composto da n.3 piani fuori terra, destinati ad abitazioni residenziali e soffitte al piano primo e secondo, mentre al piano terra troviamo magazzini e locali di deposito. La struttura portante è mista, realizzata in muratura portante di tufo e telai in cemento armato, con solai di piano e di copertura in laterocemento. Il collegamento verticale tra i vari livelli è garantito da una scala condominiale interna in cemento armato.

Esternamente è presente una corte, rifinita in parte a ghiaia ed in parte a prato, comune con altri immobili, sempre di proprietà del debitore esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: localita' Scaloni, 19/A, piano: T-1-2, intestato a [] derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2009 Pratica n. MC0264415 in atti dal 24/12/2009
Coerenze: Lati Nord-Ovest-Sud: esterno Lato est: altra proprietà'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

A.1 sottotetto non abitabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,76 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,68 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.285,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.285,76
Data della valutazione:	13/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: STEFANO CORRADINI
Pagina 2 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 13/05/2011 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 88965/22246 di repertorio, iscritta il 18/05/2011 a Macerata ai nn. 7548/1433, a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro [] derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2175 di repertorio, trascritta il 01/09/2021 a Macerata ai nn. 13015/10190, a favore di Purple Spv Srl, contro [] [] derivante da Verbale di 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:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[], nata a [], cod. fisc. [] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2011), con atto stipulato il 17/02/2011 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 88604/22002 di repertorio, trascritto il 22/02/2011 a Macerata ai nn. 2628/1563

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[] nata a [] cod. fisc. [] per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 23/06/1978 fino al 17/02/2011), con atto stipulato



il 23/06/1978 a firma di Tribunale di Camerino, trascritto il 14/07/1978 a Macerata ai nn. 5860/5070

[redacted] nato a [redacted], cod. fisc. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 23/06/1978 fino al 17/02/2011), con atto stipulato il 23/06/1978 a firma di Tribunale di Camerino, trascritto il 14/07/1978 a Macerata ai nn. 5860/5070

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **8831**, intestata a [redacted], per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 20/07/1977 con il n. 8831 di protocollo, rilasciata il 29/07/1977 con il n. 8831 di protocollo, agibilità del 28/04/1986 con il n. 4185 di protocollo

Licenza edilizia N. **15619**, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione fabbricato rurale, presentata il 26/12/1977 con il n. 15619 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **6646**, intestata a [redacted], per lavori di variante lavori di costruzione fabbricato rurale, presentata il 22/05/1978 con il n. 6646 di protocollo, rilasciata il 15/06/1978 con il n. 6646 di protocollo

Concessione edilizia N. **6131**, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione recinzione esterna, presentata il 24/04/1980 con il n. 6131 di protocollo, rilasciata il 15/05/1980 con il n. 6131 di protocollo

Concessione edilizia N. **6132**, intestata a [redacted], per lavori di Costruzione imbocco e muretti laterali di recinzione, presentata il 24/04/1980 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 15/05/1980 con il n. 6132 di protocollo

Concessione edilizia N. **14842**, intestata a [redacted] per lavori di Completamento lavori fabbricato rurale, presentata il 22/09/1982 con il n. 14842 di protocollo, rilasciata il 09/10/1982 con il n. 14842 di protocollo

Concessione edilizia N. **8095**, intestata a [redacted], per lavori di Rifacimento recinzione e costruzione tettoia, presentata il 08/05/1989 con il n. 8095 di protocollo, rilasciata il 25/05/1989 con il n. 1989 di protocollo

Concessione edilizia N. **116**, intestata a [redacted], per lavori di riparazione e miglioramento sismico fabbricato dal sisma 1997, presentata il 17/04/1999 con il n. 8646 di protocollo, rilasciata il 26/04/1999 con il n. 116 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **149**, intestata a [redacted], per lavori di Riparazione e rafforzamento locale edificio danneggiato dal sisma 2016, presentata il 24/12/2019 con il n. 37434 di protocollo, rilasciata il 26/11/2022 con il n. 21/05/2022 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **15**, intestata a [redacted] per lavori di Sanatoria irregolarita' su dimensioni e posizione aperture, diversa distribuzione interna edificio, presentata il 24/12/2019 con il n. 37434 di protocollo, rilasciata il 26/11/2022 con il n. 14/03/2022 di protocollo

Ordinanza N. **159**, intestata a [redacted] per lavori di Temporanea inagibilità di locali abitativi a seguito del SISMA 2016, rilasciata il 21/11/2018 con il n. 159 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Salone e cameretta a sinistra dell'ingresso dell'abitazione censita al Foglio 134 particella 116 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di salvaguardia paesistica EA-V1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32.3 NTA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di tamponatura d chiusura su porzione di sottotetto non utilizzabile rispetto a quanto riportato negli atti autorizzativi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di tramezzatura mancante: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato nel titolo autorizzativo (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)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per aggiornamento planimetrie depositate, : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOC. BIAGI 19/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SEVERINO MARCHE Loc. Biagi 19/A, della superficie commerciale di **139,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



L'immobile cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione sorge nella zona periferica della città di San Severino Marche, situato nella zona rurale nord della città, collegato ad essa tramite la vabilità locale.

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni Sessanta, ed è composto da n.3 piani fuori terra, destinati ad abitazioni residenziali e soffitte al piano primo e secondo, mentre al piano terra troviamo magazzini e locali di deposito. La struttura portante è mista, realizzata in muratura portante di tufo e telai in cemento armato, con solai di piano e di copertura in laterocemento. Il collegamento verticale tra i vari livelli è garantito da una scala condominiale interna in cemento armato.

Esternamente è presente una corte, rifinita in parte a ghiaia ed in parte a prato, comune con altri immobili, sempre di proprietà del debitore esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: localita' Scaloni, 19/A, piano: T-1-2, intestato a derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2009 Pratica n. MC0264415 in atti dal 24/12/2009

Coerenze: Lati Nord-Ovest-Sud: esterno Lato est: altra proprietà'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Severino Marche, Tolentino, Cingoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 Km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 15 Km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione posta al piano primo e secondo di un edificio destinato a civile abitazione.

L'immobile ha una superficie lorda commerciale pari a 134,10 mq, con tre balconi esposti rispettivamente a nord-est della superficie lorda di 8,35 mq, a sud-ovest della superficie di 5,80 mq ed a sud-est della superficie di 4,70 mq.

I locali presenti nell'unità immobiliare sono: Soggiorno -ingresso della superficie di 26.60 mq, con accesso diretto al balcone esposto a nord-est, un cucinino di 5.60 mq, un salone avente superficie calpestabile di 23.15 mq con accesso diretto al balcone che si affaccia sul fronte sud-est, un camera matrimoniale di 16.10 mq, una camera doppia della superficie netta di 18.20 mq con accesso diretto al balcone esposto a sud-ovest, una camera singola della superficie di 14.20 mq, un bagno avente dimensione pari a 6.60 mq ed un disimpegno di 3.50 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,90 ml.

Le finiture presenti nei locali abitativi sono intonaco civile tinteggiato di colore bianco o tinte tenui sulle pareti e sui soffitti dei vari locali, pavimentazione in marmo e scaglie di marmo e gres porcellanato nel bagno. Gli infissi interni sono composti da portone in legno e porte interne in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono realizzati in legno di pino verniciato con vetro doppio e schermatura solare con tapparelle in Pvc.

I balconi esterni sono finiti con pavimentazione in gres e muniti di ringhiere metalliche verniciate.

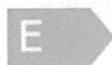
Gli impianti presenti sono quello elettrico, munito di interruttore magnetotermico differenziale ed allacciato al contatore autonomo, l'impianto idrico allacciato alla rete comunale, munito di contatore autonomo, l'impianto di riscaldamento realizzato con radiatori in alluminio installati alle pareti e caldaia tradizionale installata nella centrale termica al pianterreno e termocamino installato nel soggiorno ed allacciato al circuito idraulico dei termosifoni.

Le finiture interne sono in mediocre stato di conservazione e risentono dello stato di usura.

A servizio dell'abitazione, al piano secondo è presente una soffitta esclusiva della superficie commerciale di 70,70 mq, accessibile mediante scala comune condominiale. La soffitta presenta una superficie netta di 63,15 mq, ha un'altezza che va dai 2,80 ml nel punto più alto fino a 1,60 ml sulla linea di gronda. Le finiture interne sono piuttosto scarse e sono composte da pareti e soffitti privi di intonaco e lasciati a laterizio grezzo, pavimentazione in gres porcellanato, porta di ingresso il legno tamburato. Gli impianti installati sono solamente quello elettrico limitato alla sola illuminazione e forza motrice. Da un'analisi tra lo stato attuale e quello autorizzato sul locale soffitta risulta mancante una tramezzatura interna di chiusura verso una porzione di sottotetto considerata non utilizzabile, che di fatto rende fruibile una parte di sottotetto che urbanisticamente dovrebbe risultare volume tecnico inaccessibile.

Si rileva inoltre che a seguito degli eventi sismici occorsi a far data del 24 Agosto 2016 e seguenti, l'immobile ha riportato danni lievi consistenti in fessurazioni delle tramezzature interne e della scala condominiale ed in particolare si rilevano danneggiamenti nelle tramezzature del salone posto a sud-est e nell'attigua camera singola, tanto da far emettere da parte del Comune di San Severino Marche un'ordinanza di inagibilità temporanea per i due suddetti locali, al fine di consentirne gli interventi di riparazione necessari. Si rileva che ad oggi risulta presentato presso l'Ufficio tecnico Comunale un progetto per l'esecuzione degli interventi di riparazione dei danni accaduti a seguito degli eventi sismici sopra indicati, finanziato con fondi pubblici.

CLASSE ENERGETICA:



[151.55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221212-043047-56074\ registrata in data 12/12/2022

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	134,10	x	100 %	=	134,10
Balconi	18,85	x	30 %	=	5,66
Totale:	152,95				139,76

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	70,70	x	25 %	=	17,68
Totale:	70,70				17,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia Europa Immobiliare

Descrizione: Appartamento con ingresso indipendente, al piano rialzato, composto da: ingresso, sala, cucina, 3 camere, bagno e terrazza di Mq 16, + garage di Mq 25 con w.c. e cantina di Mq 7 + piccolo giardinetto esclusivo di Mq 30

Indirizzo: Loc. Cesolo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2022

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare privato

Descrizione: Ingresso su soggiorno open space, cucina, 2 camere matrimoniali, 1 cameretta, 2 bagni di cui uno in camera, 2 balconi, predisposto x impianto di climatizzazione e zanzariere, nonché di canna fumaria x camino o stufa. Ampio garage e posto auto coperto

Indirizzo: viale Santa Margherita 89, Cesolo, San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 156.000,00 pari a 1.659,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia S.S. Marche Casa

Descrizione: situata in una Frazione a 9 km dal centro, casa cielo terra affiancata con corte, la casa è disposta su due livelli

Indirizzo: Località San Mauro, San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 631,58 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia S.S. Marche Casa

Descrizione: Soluzione Indipendente di ampia metratura composta da ingresso, cucina, salone, 2 camere matrimoniali, bagno, ripostiglio e terrazzo al 1° piano; al 2°P soffitta di circa 106 mq; al piano terra locali uso garage/magazzino e corte esclusiva

Indirizzo: Località Stigliano, Stigliano Capo, San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.315,79 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 con normale stato di conservazione un valore unitario pari a 1100,00 €/mq.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, considerato lo stato di inagibilità temporanea dei due locali facenti parte dell'abitazione oggetto di stima, verificato che è stato presentato al Comune di San Severino Marche un progetto per la riparazione dei danni a seguito del Terremoto 2016 e che si è in attesa dell'avvio dei lavori, il sottoscritto ritiene congruo apportare una riduzione del 25% al valore unitario in precedenza individuato, determinando un valore di mercato per l'unità abitativa oggetto di stima pari ad € 825,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,76	x	825,00	=	115.297,88
Valore superficie accessori:	17,68	x	825,00	=	14.581,88
					129.879,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.879,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.879,75**

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 San Severino Marche, agenzie della zona, 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	139,76	17,68	129.879,75	129.879,75
				129.879,75 €	129.879,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come configurato non è facilmente divisibile a meno di un deprezzamento importante dell'immobile, nonché una forte inappetibilità sul mercato immobiliare.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.493,99
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.285,76

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: €. 122.285,76



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Magazzino agricolo a SAN SEVERINO MARCHE Loc Biagi 19/A, della superficie commerciale di **135,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile cui fanno parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione sorge nella zona periferica della città di San Severino marche, situato nella zona rurale nord della città, collegato ad essa tramite la vabilità locale.

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni Sessanta, ed è composto da n.3 piani fuori terra, destinati ad abitazioni residenziali e soffitte al piano primo e secondo, mentre al piano terra troviamo magazzini e locali di deposito. La struttura portante è mista, realizzata in muratura portante di tufo e telai in cemento armato, con solai di piano e di copertura in laterocemento. Il collegamento verticale tra i vari livelli è garantito da una scala condominiale interna in cemento armato.

Esternamente è presente una corte, rifinita in parte a ghiaia ed in parte a prato, comune con altri immobili, sempre di proprietà del debitore esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5.20. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 109,70 Euro, indirizzo catastale: Località Scaloni 19/A, piano: terra, intestato a [] derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2009 Pratica n. MC0264415 in atti dal 24/12/2009
Coerenze: Fronte nord-est, nord-ovest e sud-ovest: Corte comune con altri fabbricati intestati alla stessa ditta Fronte sud-est: Scala condominiale ed altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.262,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.262,90
Data della valutazione:	13/12/2022

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 13/05/2011 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 88965/22246 di repertorio, iscritta il 18/05/2011 a Macerata ai nn. 7548/1433, a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2175 di repertorio, trascritta il 01/09/2021 a Macerata ai nn. 13015/10190, a favore di Purple Spv Srl, contro [redacted] [redacted] derivante da Verbale di 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:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[redacted], nata a [redacted], cod. fisc. [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2011), con atto stipulato il 17/02/2011 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 88604/22002 di repertorio, trascritto il 22/02/2011 a Macerata ai nn. 2628/1563

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted], nata a [redacted], cod. fisc. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 23/06/1978 fino al 17/02/2011), con atto stipulato



il 23/06/1978 a firma di Tribunale di Camerino, trascritto il 14/07/1978 a Macerata ai nn. 5860/5070

[redacted] nato a [redacted], cod. fisc. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 23/06/1978 fino al 17/02/2011), con atto stipulato il 23/06/1978 a firma di Tribunale di Camerino, trascritto il 14/07/1978 a Macerata ai nn. 5860/5070

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 8831, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 20/07/1977 con il n. 8831 di protocollo, rilasciata il 29/07/1977 con il n. 8831 di protocollo, agibilità del 28/04/1986 con il n. 4185 di protocollo

Licenza edilizia N. 15619, intestata a [redacted], per lavori di Costruzione fabbricato rurale, presentata il 26/12/1977 con il n. 15619 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata

Concessione edilizia N. 6646, intestata a [redacted], per lavori di variante lavori di costruzione fabbricato rurale, presentata il 22/05/1978 con il n. 6646 di protocollo, rilasciata il 15/06/1978 con il n. 6646 di protocollo

Concessione edilizia N. 6131, intestata a [redacted]a, per lavori di Costruzione recinzione esterna, presentata il 24/04/1980 con il n. 6131 di protocollo, rilasciata il 15/05/1980 con il n. 6131 di protocollo

Concessione edilizia N. 6132, intestata a [redacted], per lavori di Costruzione imbocco e muretti laterali di recinzione, presentata il 24/04/1980 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 15/05/1980 con il n. 6132 di protocollo

Concessione edilizia N. 14842, intestata a [redacted], per lavori di Completamento lavori fabbricato rurale, presentata il 22/09/1982 con il n. 14842 di protocollo, rilasciata il 09/10/1982 con il n. 14842 di protocollo

Concessione edilizia N. 8095, intestata a [redacted], per lavori di Rifacimento recinzione e costruzione tettoia, presentata il 08/05/1989 con il n. 8095 di protocollo, rilasciata il 25/05/1989 con il n. 1989 di protocollo

Concessione edilizia N. 116, intestata a [redacted], per lavori di riparazione e miglioramento sismico fabbricato dal sisma 1997, presentata il 17/04/1999 con il n. 8646 di protocollo, rilasciata il 26/04/1999 con il n. 116 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 149, intestata a [redacted], per lavori di Riparazione e rafforzamento locale edificio danneggiato dal sisma 2016, presentata il 24/12/2019 con il n. 37434 di protocollo, rilasciata il 26/11/2022 con il n. 21/05/2022 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 15, intestata a [redacted] [redacted], per lavori di Sanatoria irregolarità su dimensioni e posizione aperture, diversa distribuzione interna edificio, presentata il 24/12/2019 con il n. 37434 di protocollo, rilasciata il 26/11/2022 con il n. 14/03/2022 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di salvaguardia paesistica EA-V1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32.3 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato nel titolo autorizzativo (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)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per aggiornamento planimetrie depositate, : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOC BIAGI 19/A

MAGAZZINO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino agricolo a SAN SEVERINO MARCHE Loc Biagi 19/A, della superficie commerciale di **135,35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile cui fanno parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione sorge nella zona periferica della città di San Severino marche, situato nella zona rurale nord della città, collegato ad essa tramite la vabilità locale.

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni Sessanta, ed è composto da n.3 piani fuori terra, destinati ad abitazioni residenziali e soffitte al piano primo e secondo, mentre al piano terra troviamo magazzini e locali di deposito. La struttura portante è mista, realizzata in muratura portante di tufo e telai in cemento armato, con solai di piano e di copertura in laterocemento. Il collegamento verticale tra i vari livelli è garantito da una scala condominiale interna in cemento armato.

Esternamente è presente una corte, rifinita in parte a ghiaia ed in parte a prato, comune con altri immobili, sempre di proprietà del debitore esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di



5.20. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 109,70 Euro, indirizzo catastale: Localita' Scaloni 19/A, piano: terra, intestato a [] derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2009 Pratica n. MC0264415 in atti dal 24/12/2009
Coerenze: Fronte nord-est, nord-ovest e sud-ovest: Corte comune con altri fabbricati intestati alla stessa ditta Fronte sud-est: Scala condominiale ed altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Severino Marche, Tolentino, Cingoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 Km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 15 Km	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione posta al piano terra di un edificio destinato a civile abitazione.

L'immobile ha una superficie lorda commerciale pari a 135,35 mq, ed è composto da: Magazzino agricolo della superficie netta pari a 111,40 mq con un locale tecnico della superficie utile di 3,80 mq. L'altezza utile interna è pari a 5,20 ml.

Le finiture presenti nei locali sono intonaco civile tinteggiato di colore bianco sulle pareti, soffitto con solaio in laterocemento privo di intonaco di finitura, pavimentazione in calcestruzzo liscio. Gli infissi esterni sono realizzati in metallo verniciato con vetro singolo e portoni carrabili in metallo verniciato.



Gli impianti presenti sono quello elettrico, munito di interruttore magnetotermico differenziale ed allacciato al contatore, l'impianto idrico allacciato alla rete comunale.

Le finiture interne sono basilari e versano in mediocre stato di conservazione e risentendo dello stato di usura.

L'accesso ai locali avviene tramite corte esterna in comune con altri immobili di proprietà del debitore esecutato, rifinita in parte a ghiaia ed in parte lasciata a prato.

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
Magazzino PT	135,35	x	100 %	=	135,35
Totale:	135,35				135,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare S.S Casa Marche

Descrizione: ocale uso magazzino al piano terra, pavimentato e con predisposizione scarico acqua.

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia Europa Immobiliare

Descrizione: Locale commerciale di Mq.189 c.a., ad uso magazzino. Frazionabile.

Indirizzo: San Severino Marche, zona Centrale

Superfici principali e secondarie: 189

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 661,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata eseguita paragonando i prezzi medi rilevabili sul mercato immobiliare della zona per unità con destinazione a magazzino agricolo. Sulla base dei dati rilevati, il



sottoscritto ritiene di stimare per unità immobiliari similari con normale stato di conservazione un valore unitario pari a 650,00 €/mq.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, tenuto conto della posizione isolata dell'immobile, il sottoscritto ritiene congruo apportare una riduzione del 20% al valore unitario in precedenza individuato, determinando un valore di mercato per l'unità abitativa oggetto di stima pari ad € 520,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,35 x 520,00 = 70.382,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.382,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.382,00

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 similari 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 San Severino Marche, 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	Magazzino agricolo	135,35	0,00	70.382,00	70.382,00
				70.382,00 €	70.382,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come configurato non è facilmente divisibile a meno di un deprezzamento importante dell'immobile, nonchè una forte inappetibilità sul



mercato immobiliare.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 3.519,10

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.262,90

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: € 66.262,90

data 13/12/2022

il tecnico incaricato
STEFANO CORRADINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: STEFANO CORRADINI
Pagina 18 di 18

