



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DEI SIBILLINI CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA S.C.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. PANNAGGI ENRICO

CUSTODE:

DOTT.SSA CARLA PICCIOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Bruno Simoni

CF:SMNBRN77C04B474A
con studio in MACERATA (MC) VIA ROCCO CHINNICI, 4
telefono: 3382518424
fax: 0733263589
email: brunosimoni@libero.it
PEC: bruno.simoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIA CESARE BATTISTI 42, della superficie commerciale di **183,84** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di San Severino Marche (MC) in via Cesare Battisti n. 42, trattasi di un appartamento in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni del novecento, si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di vano scala condominiale ed è in aderenza per due lati con altri edifici. La struttura portante verticale è in muratura a sacco, gli orizzontamenti di piano sono in parte a volte e in parte in laterocemento, la copertura in legno e la scala di collegamento ai vari piani è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati, sono presenti cornici in marmo sulle finestre presenti nel prospetto principale. Gli infissi esterni sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo, è composta da soggiorno-cucina, bagno, sala, n. 2 camere, uno studio, n. 2 ripostigli, un terrazzo e disimpegno, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in parte in monocottura e in parte in legno, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione buona di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione buona, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento di tipo a collettori con finali in ghisa. E' presente una cantina al piano S1 ed un garage al piano terra con accesso carrabile su via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 3,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 423 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 40,44 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI N. 35A, piano: T
- foglio 152 particella 423 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI N. 42, piano: 1 - S1 EX SUB 8

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (SEMINTERRATO) piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.992,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.992,00
Data della valutazione:	11/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
AL SOPRALLUOGO ERANO PRESENTI LA MOGLIE E IL FIGLIO DEL 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**, stipulata il 01/07/2010 a firma di NOTAIO SALVI MARIA AMELIA ai nn. REP. 7386/4303 di repertorio, iscritta il 02/07/2010 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9997 - R.P. 2217, a favore di BANCA DEI SIBILLINI - CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA SOCIETA' COOPERATIVA, contro _____ (DEBITORE IPOTECARIO) -
(TERZO DATORE DI IPOTECA), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/05/2023 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 6996 - R.P. 5279, a favore di BANCA DEI SIBILLINI CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA S.C., 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:

per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/07/2010), con atto stipulato il 01/07/2010 a firma di NOTAIO SALVI MARIA AMELIA ai nn. REPERTORIO N. 7385 di repertorio

per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/07/2010), con atto stipulato il 01/07/2010 a firma di NOTAIO SALVI MARIA AMELIA ai nn. REPERTORIO N. 7385 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 23/05/2003 fino al 22/06/2009), registrato il 21/11/2003 a TOLENTINO (MC9 ai nn. 550 - VOLUME 161

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/06/2009 fino al 01/07/2010), con atto stipulato il 22/06/2009 a firma di NOTAIO BORRI LUCIA ai nn. REPERTORIO N. 29351 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **121/99**, intestata a _____, per lavori di RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO FABBRICATO DANNEGGIATO DAL SISMA 9/97, presentata il 17/04/1999 con il n. 8342 di protocollo, rilasciata il 27/04/1999 con il n. 121/99 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' EDILIZIA N. **12230-101**, intestata a _____ per lavori di OPERE DI DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, presentata il 23/06/2009 con il n. 12230/218 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SAN SEVERINO MARCHE VIA CESARE BATTISTI 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIA CESARE BATTISTI 42, della superficie commerciale di **183,84** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di San Severino Marche (MC) in via Cesare Battisti n. 42, trattasi di un appartamento in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni del novecento, si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di vano scala condominiale ed è in aderenza per due lati con altri edifici. La struttura portante verticale è in muratura a sacco, gli orizzontamenti di piano sono in parte a volte e in parte in laterocemento, la copertura in legno e la scala di collegamento ai vari piani è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati, sono presenti cornici in marmo sulle finestre presenti nel prospetto principale. Gli infissi esterni sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo, è composta da soggiorno-cucina, bagno, sala, n. 2 camere, uno studio, n. 2 ripostigli, un terrazzo e disimpegno, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in parte in monocottura e in parte in legno, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione buona di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione buona, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento di tipo a collettori con finali in ghisa. E' presente una cantina al piano S1 ed un garage al piano terra con accesso carrabile su via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 3,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 423 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 40,44 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI N. 35A, piano: T
- foglio 152 particella 423 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI N. 42, piano: 1 - S1 EX SUB 8

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (SEMINTERRATO) piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di San Severino Marche (MC) in via Cesare Battisti n. 42, trattasi di un appartamento in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni del novecento, si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di vano scala condominiale ed è in aderenza per due lati con altri edifici. La struttura portante verticale è in muratura a sacco, gli orizzontamenti di piano sono in parte a volte e in parte in laterocemento, la copertura in legno e la scala di collegamento ai vari piani è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati, sono presenti cornici in marmo sulle finestre presenti nel prospetto principale. Gli infissi esterni sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo, è composta da soggiorno-cucina, bagno, sala, n. 2 camere, uno studio, n. 2 ripostigli, un terrazzo e disimpegno, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in parte in monocottura e in parte in legno, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione buona di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione buona, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento di tipo a collettori con finali in ghisa. E' presente una cantina al piano S1 ed un garage al piano terra con accesso carrabile su via Cesare Battisti.

CLASSE ENERGETICA:



[3.787,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240703-043047-26368 registrata in data 03/07/2024

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
APPARTAMENTO	152,84	x	100 %	=	152,84
TERRAZZO	26,99	x	25 %	=	6,75
GARAGE	29,43	x	50 %	=	14,72

CANTINA	19,07	x	50 %	=	9,54
Totale:	228,33				183,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,84 x 1.300,00 = **238.992,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 238.992,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 238.992,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), ufficio del registro di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di SAN SEVERINO MARCHE (MC), 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	183,84	0,00	238.992,00	238.992,00
				238.992,00 €	238.992,00 €

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: **€. 238.992,00**

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: **€. 238.992,00**

data 11/07/2024

il tecnico incaricato
Bruno Simoni