



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENCE FONTE MAGGIORE

DEBITORE: --- OMISSIS

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Tinessa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2017

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

EMANUELE COSTANTINI

CF:CSTMNL82E07L366K

con studio in MACERATA (MC) VIA MEDAGLIE D'ORO 27 telefono:

0733470661 email:

ema.costantini@gmail.com

PEC: emanuele.costantini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MACERATA Via Fonte Maggiore 75, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

L'immobile in analisi consiste in un box auto coperto (C6), situato al piano primo sottostrada di un edificio con finalità residenziale.

Il garage è situato al piano S1 dell'edificio, complessivamente articolato in 2 piani fuori terra ed uno interrato, nel Comune di Macerata, in Via Fonte Maggiore n°75 (catastalmente snc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- ★ foglio 56 particella 300 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 49 mq, rendita 174,61 Euro, indirizzo catastale: Via Fontemaggiore, Snc Macerata, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO - piva - -- Omissis ---, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Il bene in esame confina a Nord con il sub.62 (medesima p.lla), a Ovest con androne e scala condominiali, a Est e Sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
	€. 36.000,00

Data della valutazione: **06/04/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/02/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE ASCOLI PICENO ai nn. 489/2014 di repertorio, trascritta il 11/07/2014 ai nn. R.G. 7748 R.P. 5879, a favore di Condominio Residence Fonte Maggiore, contro --- Omissis --- - piva --- Omissis ---, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€. 220,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 933,04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

--- Omissis --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2001), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di Notaio Claudio Alessandrini Calisti ai nn. 68002/28891 di repertorio, trascritto il 12/12/2001 a Macerata ai nn. r.p. 11322, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

--- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- per la quota di 1/3 ciascuno (fino al 10/12/2001)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di Macerata in data 2.3.2016 riguardante la pratica n°6183 inerente i beni in oggetto, il Comune con propria comunicazione a mezzo mail (riportata in allegato 3) rappresenta che:

"l'archivio è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a

quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F.durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza, mentre è possibile verificare i documenti, successivi a tale data, interessati dalla richiesta di accesso; poichè al momento non è stata ancora eseguita la cernita del materiale incendiato non è dato sapere se il fascicolo allontanato di che trattasi, risulta recuperabile o meno; di conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti , né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio."

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DGC N. 257 DEL 22/07/2015 – ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma APPROVAZIONE DGC N. 371 DEL 11/11/2015 (BUR N. 119 DEL 30/12/2015) , l'immobile ricade in zona Residenziale in piano di recupero Z1. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 4-12-13-16 delle NTA del PRG adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIA FONTE MAGGIORE 75

BOX SINGOLO DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MACERATA Via Fonte Maggiore 75, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

L'immobile in analisi consiste in un box auto coperto (C6), situato al piano primo sottostrada di un edificio con finalità residenziale.

Il garage è situato al piano S1 dell'edificio, complessivamente articolato in 2 piani fuori terra ed uno interrato, nel Comune di Macerata, in Via Fonte Maggiore n°75 (catastralmente snc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- ★ foglio 56 particella 300 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 49 mq, rendita 174,61 Euro, indirizzo catastale: Via Fontemaggiore, Snc Macerata, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO - piva - -- Omissis ---, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Il bene in esame confina a Nord con il sub.62 (medesima p.lla), a Ovest con androne e scala condominiali, a Est e Sud con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE: livello di piano: nella media esposizione: nella media luminosità:

nella media panoramicità: nella media impianti tecnici: nella media stato di

manutenzione generale: nella media

servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche contemporanee e di gusto attuale (essendo stato edificato presumibilmente tra il 2002 ed il 2006), caratterizzato da un buon grado di finitura. Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

Il garage è raggiungibile con autoveicolo mediante la rampa di accesso collegata alla strada comunale Via Fonte Maggiore in adiacenza al prospetto Ovest, mentre pedonalmente con scala interna al condominio.

La rampa di accesso ai garage risulta asfaltata e chiusa con una sbarra automatizzata. Il piano interrato dove sono situati i garage è dotato di impianto elettrico a garantire l'illuminazione. Il pavimento del vano condominiale è in calcestruzzo (pavimentazione industriale) e le pareti sono tinteggiate di colore bianco ed in un discreto stato di conservazione, mentre il garage presenta mattonelle in gres di colore grigio. L'androne comune dei garage presenta un cancello esterno, ad ulteriore protezione delle autorimesse singole, a loro volta chiuse con porte basculanti di metallo e di colore beige.

Il bene in esame è concepito per accogliere un autoveicolo e ciclomotori e risulta dotato di un vano interno destinato a cantina. La basculante è dotata di retinatura che garantisce ventilazione al vano ed

è presente una finestra a bocca di lupo sul prospetto sud. Il vano è dotato di impianto elettrico. Le immagini relative al presente immobile sono numerate da fig. 3 a 8.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° semestre 2016

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Note: Zona C4 - Semicentrale/RIONE PACE,BORGO SAN GIULIANO,C.DA PACE,C.DA SANTO STEFANO,VIA FONTE MAGGIORE,C.DA MORICA,C.DA ALBEROTONDO - tipologia Box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello specifico caso, in forza della personale conoscenza del mercato immobiliare e sentite agenzie immobiliari locali, è stato valutato un prezzo di partenza per immobili nuovi con livelli ottimi di finiture. Si considera un valore al nuovo di euro 800 al mq. Sono state pertanto applicate le decurtazioni per la vetustà dell'immobile (conteggiata a partire dall'anno di ultimazione della costruzione presunto 2006-2007; -10% di riduzione del valore) . Il valore ultimo al metro quadrato così desunto è pari a 720 euro, in linea con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, tenendo conto che i valori ivi registrati fanno riferimento ad immobili non nuovi ed in normale stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 800,00 = **40.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a. viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) e tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b. vengono valutate le risposdenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto I. viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c. per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²]; laddove fosse stata effettuata una ristrutturazione, tale decurtazione verrà conteggiata a partire dalla data, certificata o presunta, di detta ristrutturazione;
- d. qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e. qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, ed inoltre: Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	50,00	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

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: **€. 36.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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 **€. 36.000,00** di fatto e
di diritto in cui si trova: