STEFANO SERAFINI
[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

procedura n. 1/2023

Debitore: [redacted]

Giudice: [redacted]

Macerata, 25 maggio 2023

Geometra Stefano Serafini

[redacted]

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 14 aprile 2023, il sottoscritto **Geometra Stefano Serafini**, [redacted] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al [redacted], assicurato con la compagnia [redacted] a seguito di nomina accettata in data 14 aprile 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Macerata (MC) Via Crispi n. 48 ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2) una sommaria descrizione del bene;
3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

"si precisa che, l'immobile risulta appartenente in comproprietà (per una quota pari al 75%) alla [redacted], assoggettate alla presente Procedura di Liquidazione che, per tale cespite immobiliare di proprietà del nucleo familiare per la quota del 75%, veniva dichiarata la volontà dell'ulteriore

comproprietario della quota, non oggetto di espropriazione (pari al residuo 25%), di porre a disposizione tale quota a titolo gratuito a favore della Procedura di Liquidazione e pertanto risulta acquisito all'attivo della Procedura intestata l'intera proprietà"

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Pag. 2

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Macerata (MC), Via Crispi n. 48, censito al foglio 67, particella 746 sub. 3, cat. A/3, rendita € 526,79, graffata alla particella foglio 67/789 sub. 9.
Quote di proprietà: [redacted] (2/4 piena proprietà); [redacted] (1/4 piena proprietà); [redacted] (1/4 piena proprietà).
Descrizione dell'immobile e confini: il fabbricato condominiale nel quale è compreso l'immobile in parola si eleva su di un lotto di terreno di superficie catastale complessiva di mq. 170, compresa l'area di sedime del fabbricato, si trova in centro storico del Comune di Macerata (MC), Via Crispi n. 48 delimitato sul lato Nord dal tracciato di via Crispi e sul lato Sud dal tracciato di Via degli Orti (vedi foto n° 1 dell'allegata documentazione fotografica).
E' stato edificato in epoca remota, si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre un seminterrato, realizzato in muratura portante, copertura in parte piana ed in parte a falde con sovrastante guaina impermeabilizzante. Il prospetto principale risulta intonacato con finitura in discreto stato di conservazione: la porzione intonacata del piano terra e primo risulta tinteggiata mentre quella del piano secondo ne risulta priva.
I vari piani sono disimpegnati e collegati da una vano scala condominiale costituito da due rampe ed un corridoio intermedio comune che ha accesso da via Crispi.
Nel piano dell'appartamento in parola, vale a dire il terzo, vi sono tre appartamenti che condividono un ampio pianerottolo di ingresso comune.
DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE
L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo, ha due pareti libere e la superficie coperta è di mq. 118 circa, altezza interna variabile da m. 2.75 a m. 2.40.
La distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso condominiale si accede ad un ampio disimpegno non finestrato dal quale, attraverso due distinti vani porta, si accede alla cucina e soggiorno; attraverso una terza apertura si accede ad un corridoio relativo alla zona notte. Quest'ultima è costituita da due ampie camere matrimoniali, un bagno ed un ripostiglio finestrato. Completano l'immobile due balconi, uno esposto a sud ed uno a nord, rispettivamente delle seguenti superfici: 8 mq e 4 mq.
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 2,20 e reca installati i consueti accessori igienico-sanitari.

Confina su lato Nord su Via Crispi, su lato Sud su Via degli Orti, su lato Est con la p.lla 745 di proprietà [redacted] e su lato Ovest con la p.lla 747 di proprietà [redacted]
Stato di conservazione e manutenzione: l'immobile recentemente è stato oggetto di ristrutturazione con i fondi per la ricostruzione post sisma 2016 pertanto, a seguito di tali lavori, si trova in buono stato di conservazione
Impianti tecnologici: hanno tubazioni sottotraccia e quello di riscaldamento ha corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa ed è alimentato da una caldaia autonoma posta nella cucina.
Finiture: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, nella cucina e nei bagni sono in parte rivestite in ceramica, soffitti intonacati e tinteggiati, infissi di finestre in alluminio con vetro camera con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc, infissi di porte interne in legno tamburato, pavimenti in parte ceramica ed in parte in laminato di nuova fattura.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 118,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 3,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 130.900,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 maggio 2023.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA AL CONTRARIO LE SPESE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di MACERATA in data 27 luglio 2011, repertorio 1339/2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 1° agosto 2011 al n. 2162 a favore di [redacted], contro [redacted] proprietà quota di 1/4 - [redacted] proprietà quota di 2/4 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 65.000,00.
Importo capitale: € 40.488,95.
Durata ipoteca: anni.
Riferito a ABITAZIONE - P.LLA 746 SUB. 3 (graffata alla p.lla 789 sub. 9) (allegato A.1)

Pignoramento a firma di Tribunale di MACERATA in data 21 ottobre 2019, repertorio 2950 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 23 ottobre 2019 al n. 10157 a favore di [redacted], contro [redacted] proprietà quota di 1/4 - [redacted] proprietà quota di 2/4, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Riferito a ABITAZIONE - P.LLA 746 SUB. 3 (graffata alla p.lla 789 sub. 9) (allegato A.2)

Sentenza apertura liquidazione controllata a firma di Tribunale di MACERATA in data 8 marzo 2023, repertorio 8 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 11 maggio 2023 al n. 5223 a favore di [redacted], contro [redacted] proprietà 1/4-[redacted] proprietà 2/4-[redacted] proprietà 1/4, derivante da SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.
Riferito a ABITAZIONE - P.LLA 746 SUB. 3 (graffata alla p.lla 789 sub. 9) (allegato A.3)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica in data 4 dicembre 2020, EPgl,nren di 290,78 kWh/m² e classe energetica G. L'Attestato di Prestazione Energetica risulta gia redatto ed inviato alla Regione Marche: APE N. 2020-30068 registrato in data 04/12/2020. (allegato E.1)
- PIANTA PIANO SECONDO (allegato F.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Autorizzazione Edilizia. Realizzazione intero edificio 1950.
Lla pratica edilizia risulta in parte non reperibile poiché bruciata.
- Autorizzazione Edilizia n. 699 del 11 ottobre 1961.

Autorizzazione a sopraelevare parzialmente il fabbricato n. 50 (allegato B.1)
- Autorizzazione Edilizia n. 22206 del 9 dicembre 1975.
Variare la copertura del fabbricato sito in via Crispi n. 48 (allegato B.2)
- Denuncia Inizio Attività, prot. 25850 del 23 luglio 2004.
Per manutenzione straordinaria, restauro facciate (allegato B.3)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 12625 del 17 febbraio 2020.
L'intervento prevede la riparazione dei danni provocati dal sisma del 2016 ed il miglioramento sismico dei collegamenti di una porzione di condominio via Crispi n. 48. (allegato B.4)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante prot. 101574 del 2 settembre 2021.
L'intervento prevede la riparazione dei danni provocati dal sisma del 2016 ed il miglioramento sismico dei collegamenti di una porzione di condominio via Crispi n. 48. (allegato B.5)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2609 del 16 aprile 2021.
L'intervento prevede la riparazione dei danni provocati dal sisma del 2016 ed il miglioramento sismico dei collegamenti di una porzione di condominio via Crispi n. 50. (allegato B.6)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in var n. 299 del 30 marzo 2022.
L'intervento prevede la riparazione dei danni provocati dal sisma del 2016 ed il miglioramento sismico dei collegamenti di una porzione di condominio via Crispi n. 50. (allegato B.7)
- Certificato di agibilità, prot. del 11 giugno 2022 (allegato B.8)

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area su cui si eleva il fabbricato è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel Comune a:
- Zona di interesse storico artistico Art. 14 delle N.T.A. e secondo il piano di recupero del centro storico deve rispettare le norme riportate all'Art. 4.1.3, Classe C - EDIFICI MINORI

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:
- Estratto di mappa (allegato C.1)
Visure catastali:
- Visura catastale (allegato C.2)
Planimetrie:
- Planimetria catastale (allegato C.3)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA – CATASTALE – URBANISTICA - TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 250,00
Esercizi di natura straordinaria rimangono in sospeso e da saldare:
- SISMA 2016, la fattura relativa alla messa in sicurezza del vano scala, quota di competenza per circa Euro 250.00 poiché non inserite a contributo.
- CILAS Superbonus 110 in fase di conferimento appalto.
In caso negativo e di non esecuzione opere rimarrebbe da conteggiare e saldare la parcella tecnica per la progettazione ad oggi non quantificata e non richiesta dal professionista. Allegato D.1)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
- Esercizio ordinario per anno condominiale 2021/22, le quote sono regolarmente pagate;
- Esercizio ordinario per anno condominiale in corso 2022/23, le quote a preventivo risultano pagate con riserva di conguaglio a fine esercizio.(Allegato D.1)

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Anteriormente al 17/04/1985 la proprietà risultava:
- [redacted] per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà;
- [redacted] per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà.

SUCCESSIVAMENTE:
- per la quota pari a 2/4 della piena proprietà ad [redacted], tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a MACERATA in data 17 aprile 1985 al n. 9, vol. 455;
- per la quota pari a 1/4 della piena proprietà ad [redacted], tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a MACERATA in data 17 aprile 1985 al n. 9, vol. 455;
- per la quota pari a 1/4 della piena proprietà ad [redacted], tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a MACERATA in data 17 aprile 1985 al n. 9, vol. 455.

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL SINGOLO IMMOBILE «1»

Comune: MACERATA (MC)

Dati catastali: Fg. 67, num. 746, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	118,00	100%	118,00
Balconi scoperti	12,00	25%	3,00
Superficie commerciale totale, m²			**121,00**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terzo	0,96
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni (ristrutturato)	1,10
Coefficiente globale	**1,03**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 700,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.050,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 875,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.050,00

Valore catastale: € 66.375,54
Valore OMI: € 114.643,81
Valore medio di mercato: € 109.051,25 = € 875,00 x 1,03 x m² 121,00
Valore stimato: € 130.861,50 = € 1.050,00 x 1,03 x m² 121,00
Valore stimato arrotondato: € 130.900,00

V A L O R E S T I M A T O € 130.900,00
(euro centotrentamilanovecento/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonchè l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 130.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 130.900,00

Macerata, 25 maggio 2023

Geometra Stefano Serafini

4. ALLEGATI

A.1 - Iscrizione ipotecaria
A.2 - Pignoramento
A.3 - Sentenza apertura liquidazione controllata
B.1 - Autorizzazione Edilizia n. 699 del 11 ottobre 1961
B.2 - Autorizzazione Edilizia n. 22206 del 9 dicembre 1975
B.3 - Denuncia Inizio Attività, prot. 25850 del 23 luglio 2004
B.4 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 12625 del 17 febbraio 2020
B.5 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività in var, prot. 101574 del 2 settembre 2021
B.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2609 del 16 aprile 2021
B.7 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività in var n. 299 del 30 marzo 2022
B.8 - Certificato di agibilità, prot. del 11 giugno 2022
C.1 - Estratto di mappa
C.2 - Visura catastale
C.3 - Planimetria catastale
D.1 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute
D.2 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
E.1 - Prestazione Energetica in data 4 dicembre 2020
F.1 - PIANTA PIANO SECONDO
G.1 - Prospetto Nord
G.2 - Prospetto Nord
G.3 - Abitazione piano terzo - ingresso
G.4 - Abitazione piano terzo - ingresso
G.5 - Abitazione piano terzo - ingresso
G.6 - Abitazione piano terzo - ingresso
G.7 - Abitazione piano terzo - ingresso
G.8 - Abitazione piano terzo - soggiorno
G.9 - Abitazione piano terzo - soggiorno
G.10 - Abitazione piano terzo - terrazzo
G.11 - Abitazione piano terzo - terrazzo
G.12 - Abitazione piano terzo - cucina
G.13 - Abitazione piano terzo - cucina
G.14 - Abitazione piano terzo - terrazzo
G.15 - Abitazione piano terzo - terrazzo
G.16 - Abitazione piano terzo - disimpegno
G.17 - Abitazione piano terzo - disimpegno
G.18 - Abitazione piano terzo - camera
G.19 - Abitazione piano terzo - camera
G.20 - Abitazione piano terzo - bagno
G.21 - Abitazione piano terzo - bagno
G.22 - Abitazione piano terzo - camera
G.23 - Abitazione piano terzo - camera