



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MASSIMO CARLETTI

CF: CRLMSM70C09E783L

con studio in MACERATA (MC) Via Velluti, 118

telefono: 0733281750

email: studiocarletti@libero.it

PEC: massimo.carletti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito a TOLENTINO Viale Foro Boario 46, della superficie commerciale di 89,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene si trova in una piccola palazzina a 4 piani dei quali 1 interrato e 3 fuori terra. Nello specifico l'unità immobiliare pignorata è sita al piano interrato. Al bene si accede, dall'ingresso comune posto al piano terra della palazzina, tramite due rampe di scale. Occorre precisare che l'intera palazzina è inagibile a seguito del sisma del 2016. Lo stato dei luoghi (ben evidenziato dalle foto allegate) è precario. In modo particolare è presente il solo impianto elettrico non a norma, non sono presenti gli infissi, internamente non è intonacato, il pavimento in mattoni è quasi completamente ricoperto da terra sopraggiunta a seguito di infiltrazioni di acqua e fango.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,30/3,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 114 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Viale Foro Boario, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF: [REDACTED] nato a MACERATA (MC) il 18/09/1965 Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), derivante da VARIAZIONE del 01/06/1991 in atti dal 01/06/1991 COMPLETAMENTO REGISTRAZIONE ESEGUITA PARZIALMENTE DAL MECC. (n. R193.1/1991)
Coerenze: Foglio 54 p.la 389, foglio 54 p.la 113, foglio 54 p.la 388, salvo altri.
1. Atto del 11/11/2002 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 61257 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10606.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 20/11/2002

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.350,00
Data della valutazione:	11/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo eseguito in data 04/05/2022.



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, iscritta il 30/10/2004 a Macerata ai nn. 16585/4097, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] ([REDACTED]) per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Macerata il 18/09/1965 per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio ??????????.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore [REDACTED] sede in [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale: [REDACTED] e successiva iscrizione in rettifica iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 22/05/2009 ai numeri 8143/1628; Annotazione n. 1628 del 22/05/2009 (rettifica).

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 20/01/2009 a Macerata ai nn. 1093/160, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] ([REDACTED]) per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Macerata il 18/09/1965 per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio ??????????.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore [REDACTED] sede in [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 05/03/2021 a Macerata ai nn. 3183/2449, a favore di [REDACTED] [REDACTED], sede [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1, 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

Ulteriori avvertenze:



Per l'immobile in questione non è mai stato creato un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/11/2002), con atto stipulato il 11/11/2002 a firma di Notaio Conti Carlo di Tolentino ai nn. 61257/13331 di repertorio, trascritto il 18/11/2002 a Macerata ai nn. 14994/10606

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria (fino al 11/11/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il Comune di Tolentino, dietro richiesta di accesso agli atti da parte dello scrivente, ha prodotto solo un file riepilogativo delle pratiche giacenti in Comune, che si allega in copia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. C/1581 del 01-07-1976, intestata a [REDACTED], per lavori di TRASFORMAZIONE E RESTAURO EDIFICIO, rilasciata il 01/07/1976 con il n. C/1581 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. CE/5970 del 16-04-1980, intestata a [REDACTED], per lavori di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE EDIFICIO PLURIFAMILIARE, rilasciata il 16/04/1980 con il n. CE/5970 di protocollo

Autorizzazione in sanatoria N. C/319 del 13-03-1986, intestata a [REDACTED], per lavori di SANATORIA OPERE EDILIZIE (L.47/85) - Realizz. legnaie, magazzino-laboratorio artig., ecc., rilasciata il 13/03/1986 con il n. C/319 di protocollo

N. SISMA/129 del 27-11-2020, per lavori di SCIA Riparazione di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi (D.L. n.189/2016 conv. in Legge n.229/2016 s.m.i. - Ord. n.4/2016 e n.8/2016 e s.m.i.) ORDINANZA 100/2020.

Pratica di riparazione fabbricato danneggiato da terremoto; pratica presentata ma non ancora autorizzata

N. SISMAS/80 del 20-12-2021, per lavori di Sanatoria art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 1-sexies della L. n. 89/2018 e ss.mm.ii. per "Opere eseguite in difformità agli atti autorizzativi rilasciati".

Pratica presentata ma ancora in attesa di integrazioni da parte del richiedente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona VA-B6 - art. 21 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU "B6 - B7 - B8" 1. Nelle aree di ristrutturazione urbanistica RU il piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni: usi consentiti: urbano-residenziale interventi ammessi: manutenzioni, restauro conservativo, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni. 2. Aree di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico B6 1. In tali aree gli interventi ammessi dal P.R. di iniziativa pubblica dovranno rispettare le seguenti norme: a) la densità fondiaria IF per le nuove costruzioni è stabilita in sede di PR nel rispetto degli standards urbanistici e



delle densità massime di cui all'art. 7 del D. M. n. 1444 del 1968; b) per tali aree è prescritto un Piano di recupero di iniziativa pubblica PR; c) H max = ml. 24. NB3 - E' consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti legalmente realizzate. Le altezze dovranno essere pari alle altezze esistenti. NB5 - Nella zona in località Vaglie conosciuta come "Parco Sonia" gli interventi consentiti si attuano previa redazione di un piano di recupero di iniziativa privata che individui la dotazione degli standards urbanistici necessari nel rispetto dei seguenti parametri e quantità: Destinazioni d'uso consentite: UR1, UR2, UR3; Densità Territoriale It: 0.30 mc/mq; H max: ml 7,00; Distanza minima dalla sede stradale: ml 5,00; Distacco minimo dai confini Dc: ml 5,00. Il piano di recupero dovrà prevedere il potenziamento della strada di accesso fino all'allaccio della strada comunale e la realizzazione dei collegamenti alle reti comunali di tutti i sottoservizi. Il piano di recupero dovrà prevedere altresì le modalità per il mantenimento e il potenziamento degli spazi verdi esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che è stata presentata una pratica di sanatoria alla quale avrà seguito il pagamento di oneri sanzionatori comunali e oneri tecnici

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e sanzionatori comunali: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che la scheda planimetrica catastale (ultima in atti) risale al 1986 e che ad oggi è stata presentata una pratica di sanatoria alla quale avrà seguito una variazione catastale aggiornata allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale docfa: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vale quanto detto per la conformità urbanistica

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico presente ma non a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto elettrico e rilascio dichiarazione di conformità: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg



BENI IN TOLENTINO VIALE FORO BOARIO 46

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

deposito a TOLENTINO Viale Foro Boario 46, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene si trova in una piccola palazzina a 4 piani dei quali 1 interrato e 3 fuori terra. Nello specifico l'unità immobiliare pignorata è sita al piano interrato. Al bene si accede, dall'ingresso comune posto al piano terra della palazzina, tramite due rampe di scale. Occorre precisare che l'intera palazzina è inagibile a seguito del sisma del 2016. Lo stato dei luoghi (ben evidenziato dalle foto allegate) è precario. In modo particolare è presente il solo impianto elettrico non a norma, non sono presenti gli infissi, internamente non è intonacato, il pavimento in mattoni è quasi completamente ricoperto da terra sopraggiunta a seguito di infiltrazioni di acqua e fango.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,30/3,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 114 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Viale Foro Boario, piano: S1, intestato a [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), derivante da VARIAZIONE del 01/06/1991 in atti dal 01/06/1991 COMPLETAMENTO REGISTRAZIONE ESEGUITA PARZIALMENTE DAL MECC. (n. R193.1/1991)
Coerenze: Foglio 54 p.la 389, foglio 54 p.la 113, foglio 54 p.la 388, salvo altri.
1. Atto del 11/11/2002 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 61257 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10606.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 20/11/2002

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). 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:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per il presente bene non viene redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto essendo un deposito, come tale non deve garantire comfort abitativo perchè di servizio e non destinato a permanenza prolungata di persone, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.M. 22 novembre 2012.

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda piano S1	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	89,00				89,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale piano S1: mq. 89,00 x €/mq. 150,00 = €. 13.350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 13.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 13.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, agenzie: Macerata, Tolentino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

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	deposito	89,00	0,00	13.350,00	13.350,00
				13.350,00 €	13.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.350,00**

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: **€. 9.350,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a TOLENTINO Via Forlanini 11/A, della superficie commerciale di 174,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un laboratorio artigianale sito al piano sottostrada 1°, in un palazzo di 5 piani, di cui 1 interrato e 4 fuori terra. Si accede all'immobile mediante un accesso carrabile sito lungo la via Forlanini al n. 11/a e un accesso pedonale sempre dalla stessa via. Occorre precisare che tra la pubblica via e gli accessi vi è la particella catastale 458 dello stesso foglio che risulta di vari proprietari. Di fatto il bene è intercluso e necessita di servitù di passaggio. Il bene è costituito di un ampio locale principale con accesso carrabile con ampie vedute, da un locale secondario con accesso pedonale e un bagno. La palazzina ove si trova il bene è stata edificata nel 1968 con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, manto di copertura a falde in laterizio, muratura di tamponamento a cassa vuota con finitura esterna a faccia vista. Gli infissi sono in ferro, le porte di accesso sono in ferro e legno originali dell'epoca. Il pavimento è in scaglie di marmo, l'impianto elettrico è fuori traccia, l'impianto idrico del bagno è sotto traccia, ed è presente impianto di riscaldamento (anche se non funzionante). Nel locale principale è presente controsoffittatura. Il locale attualmente risulta affittato per una porzione come riportato nel contratto di affitto che si allega. L'altezza interna è pari a mt. 3,20 nel locale principale e 3,50 nel locale secondario. Lo stato di manutenzione è mediocre, si nota umidità nelle pareti controterra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 367 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 163 mq, rendita 303,06 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Forlanini, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] (CF: [REDACTED]) in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 22/04/2004 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 65833-UU Sede TOLENTINO (MC) Registrazione n. 100 registrato in data 06/05/2004-COMPRAVENDITA Voltura n. 3432.1/2004-Pratica n. MC0094093 in atti dal 01/09/2004
Coerenze: Foglio 63 p.la 471, foglio 63 p.la 458, stessa particella 367, salvo altri
Il codice fiscale inserito in visura catastale è errato, quello corretto è [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.000,00
Data della valutazione:	11/07/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo eseguito in data 04/05/2022.

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, iscritta il 30/10/2004 a Macerata ai nn. 16585/4097, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] ([REDACTED]) per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Macerata il 18/09/1965 per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio ??????????.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore [REDACTED] sede in [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale: [REDACTED] e successiva iscrizione in rettifica iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 22/05/2009 ai numeri 8143/1628; Annotazione n. 1628 del 22/05/2009 (rettifica)

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 20/01/2009 a Macerata ai nn. 1093/160, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] ([REDACTED]) per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Macerata il 18/09/1965 per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio ??????????.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società Teorema S.r.l. sede in Macerata (MC) codice fiscale: 01420200436.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 05/03/2021 a Macerata ai nn. 3183/2449, a favore di [REDACTED], sede [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1, 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
Ulteriori avvertenze:	
L'esecutato non ha debiti nei confronti del condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/1988), con atto stipulato il 30/01/1988 a firma di Notaio Mari Alberto di Tolentino ai nn. 37901/4726 di repertorio, trascritto il 13/09/1988 a Macerata ai nn. 9170/6444

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (dal 22/04/2004), con atto stipulato il 22/04/2004 a firma di Notaio Conti Carlo di Tolentino ai nn. 65833/14374 di repertorio, trascritto il 05/05/2004 a Macerata ai nn. 7079/4520

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2004), con atto stipulato il 22/04/2004 a firma di Notaio Conti Carlo di Tolentino ai nn. 65833/14374 di repertorio, trascritto il 05/05/2004 a Macerata ai nn. 7080/4521

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2 (fino al 30/08/1988)

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/1983 fino al 22/04/2004), con atto stipulato il 28/06/1983 a firma di Notaio Conti Carlo di Tolentino ai nn. 7912 di repertorio, trascritto il 08/07/1983 a Macerata ai nn. 3411 rp

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/1988 fino al 22/04/2004), con atto stipulato il 22/04/2004 a firma di Notaio Conti Carlo di Tolentino ai nn. 65833/14374 di repertorio, trascritto il 05/05/2004 a Macerata ai nn. 7080/4521

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (dal 22/04/2004 fino al 22/04/2004), con atto stipulato il 22/04/2004 a firma di Notaio Conti Carlo di Tolentino ai nn. 65833/14374 di repertorio, trascritto il 05/05/2004 a Macerata ai nn. 7079/4520

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. 850/1968, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di un edificio condominiale, presentata il 20/08/1968 con il n. 10663 di protocollo, rilasciata il 03/07/2022 con il n. 850 di protocollo

Autorizzazione ad eseguire costruzioni edilizie N. 850 bis, intestata a ██████████, per lavori di Variante nella distribuzione interna, modifica dei prospetti, riduzione dell'ultimo piano e modifica della copertura dell'edificio di via Di Vittorio autorizzato con licenza edilizia n. 850 del 31/08/1968, presentata il 02/02/1972 con il n. 2255 di protocollo, rilasciata il 10/02/1972 con il n. 850 bis di protocollo



Autorizzazione ad eseguire costruzioni edilizie N. 10404, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di autorimesse interrato e trasformazione della destinazione del piano terra di un edificio in via Di Vittorio, già autorizzato con licenza edilizia n. 850 del 31/05/1968, presentata il 17/07/1973, rilasciata il 29/08/1973 con il n. 10404 di protocollo, agibilità del 31/12/1973 con il n. 850/1181 di protocollo

Autorizzazione per esecuzione interventi di manutenzione straordinaria di immobile N. 187/A, intestata a [REDACTED] per lavori di Apertura di una porta esterna su muro di tamponamento e frazionamento locale laboratorio, presentata il 07/11/1986, rilasciata il 17/02/1987 con il n. 187/A di protocollo

CILA N. EL-138-2018, intestata a [REDACTED] (amministratore condominio), per lavori di Manutenzione straordinaria balconi, presentata il 19/09/2018 con il n. EL-138-2018 di protocollo

CILA N. CILA-4-2019, intestata a [REDACTED], per lavori di Manutenzione straordinaria facciate e altri lavori, presentata il 15/10/2019 con il n. CILA-4-2019 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona VA-B1 - art. 20 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 - Zone edificate consolidate "B" 1. Nelle zone edificate consolidate B il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Usi consentiti: urbano residenziale Interventi ammessi: manutenzioni, restauri, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni. Lungo gli assi stradali la costruzione deve rispettare un distacco dalla sede stradale di: ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 10,00; ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra 10 e 15 metri; ml 10,00 per strade di larghezza superiore a 15 metri. Distacchi e distanze inferiori a quelle prescritte sono ammesse solo in presenza di PL. 2. Zona edificata consolidata "B1" In tali zone gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti norme: a) densità fondiaria IF = 2,50 mc/mq b) numero dei piani: N = 5 per le aree a Nord-Est del Centro Storico; N = 3 per le aree ad Ovest del Centro Storico; c) altezza massima degli edifici: H MAX = ml 18,00 per le zone Nord-Est del CS H MAX = ml 10,50 per le zone Ovest del CS d) distacco tra gli edifici: DF = ml. 18,00 zone Nord-Est; DF = ml 10,50 zone Ovest. e) È ammessa la costruzione a confine sempreché la lunghezza del fronte, oggetto dell'intervento sommato a quello a confine non oggetto dell'intervento, non risulti superiore a ml 60; f) distacco minimo dai confini: DC = ml. 9,00 zone Nord-Est; DC = ml. 5,25 zone Ovest; g) È ammessa la costruzione a confine se rispettate le condizioni di cui alla voce e).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto è funzionante ma va effettuata una manutenzione straordinaria dello stesso con rilascio di dichiarazione di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico con rilascio di dich. di conformità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60GG

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manutenzione straordinaria impianto termico con rilascio di dich. conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Manutenzione straordinario impianto termico con rilascio di dich. conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN TOLENTINO VIA FORLANINI 11/A
LABORATORIO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a TOLENTINO Via Forlanini 11/A, della superficie commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un laboratorio artigianale sito al piano sottostrada 1°, in un palazzo di 5 piani, di cui 1 interrato e 4 fuori terra. Si accede all'immobile mediante un accesso carrabile sito lungo la via Forlanini al n. 11/a e un accesso pedonale sempre dalla stessa via. Occorre precisare che tra la pubblica via e gli accessi vi è la particella catastale 458 dello stesso foglio che risulta di vari proprietari. Di fatto il bene è intercluso e necessita di servitù di passaggio. Il bene è costituito di un ampio locale principale con accesso carrabile con ampie vedute, da un locale secondario con accesso pedonale e un bagno. La palazzina ove si trova il bene è stata edificata nel 1968 con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, manto di copertura a falde in laterizio, muratura di tamponamento a cassa vuota con finitura esterna a faccia vista. Gli infissi sono in ferro, le porte di accesso sono in ferro e legno originali dell'epoca. Il pavimento è in scaglie di marmo, l'impianto elettrico è fuori traccia, l'impianto idrico del bagno è sotto traccia, ed è presente impianto di riscaldamento (anche se non funzionante). Nel locale principale è presente controsoffittatura. Il locale attualmente risulta affittato per una porzione come riportato nel contratto di affitto che si allega. L'altezza interna è pari a mt. 3,20 nel locale principale e 3,50 nel locale secondario. Lo stato di manutenzione è mediocre, si nota umidità nelle pareti controterra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:



- foglio 63 particella 367 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 163 mq, rendita 303,06 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Forlanini, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (---) il [REDACTED] (CF: [REDACTED]) in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 22/04/2004 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 65833-UU Sede TOLENTINO (MC) Registrazione n. 100 registrato in data 06/05/2004-COMPRAVENDITA Voltura n. 3432.1/2004-Pratica n. MC0094093 in atti dal 01/09/2004
Coerenze: Foglio 63 p.lla 471, foglio 63 p.lla 458, stessa particella 367, salvo altri [REDACTED]
Il codice fiscale inserito in visura catastale è errato, quello corretto è [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[160,27 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20220711-043053-40233 registrata in data 11/07/2022

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
Superficie lorda piano S1	174,00	x	100 %	=	174,00
Totale:	174,00				174,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Superficie commerciale piano S1 mq. 174,00 x €/mq. 500,00 = € 87.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **87.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, agenzie: Macerata, Tolentino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

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	laboratorio artigianale	174,00	0,00	87.000,00	87.000,00
				87.000,00 €	87.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.000,00**

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:	€ 83.000,00

data 11/07/2022

il tecnico incaricato
MASSIMO CARLETTI

