



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

90/2015

DEBITORE:



GIUDICE:

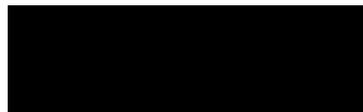


CURATORE:



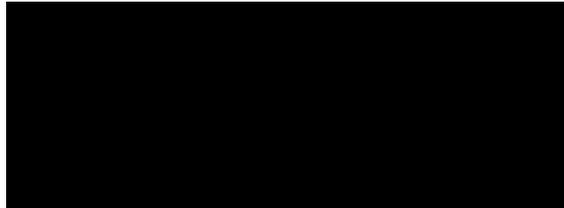
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2017



TECNICO INCARICATO:

PAOLO MUSICANTI



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECASSIANO Via Fontanelle , della superficie commerciale di **144,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'appartamento è così composto: entrata al Piano Terra in comune con l'unità immobiliare sita al Primo Piano non oggetto di perizia; al Piano Secondo ingresso dell'appartamento con soggiorno e locale di sgombero, cucina, due camere ed un bagno nella zona notte separata da una porta a vetri in legno; l'altezza è di ml. 3,05. I pavimenti sono in monocottura, le porte interne in legno impiallacciate noce così come i battiscopa; la struttura è in muratura eseguita con mattoni pieni senza isolamento, la tinteggiatura interna è a tempera; il bagno è funzionante ed è interamente piastrellato e vi sono montati lavello, bidet, vaso e vasca; l'impianto elettrico è dell'epoca della costruzione originale e quindi non in regola con le normative attuali; l'impianto di riscaldamento è supportato da una caldaia a legna con elementi scaldanti in ghisa; ne esiste anche una a gasolio dell'epoca collegata, ma attualmente è in disuso; gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico. La soffitta dalla quale si accede dalla scala principale è allo stato grezzo. L'appartamento nel corso degli anni non ha avuto grandi manutenzioni, se non il cambio degli infissi, ed è ancora nell'aspetto originale. L'appartamento è abitabile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 84 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Località Fontanelle, piano: 2-3, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 7152.2/2012 in atti dal 26/07/2012 Repertorio n.: 12045 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

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:	144,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.892,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.892,80
Data della valutazione:	07/04/2017

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:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da sentenza di condanna del 22/02/2013, rep. 416.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 112.754,40.

Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865 del 02/07/2013

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del 28/06/2013, rep. 1331/2013.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 61.513,05.

Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015 Tribunale di Macerata.

Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2012), con



atto stipulato il 25/07/2012 a firma di Dott.ssa [REDACTED], registrato il 26/07/2012 a Macerata ai nn. Reg. Gen. n° 9927, Reg. Part. 7152, in forza di atto di compravendita.

I beni sopra citati sono stati acquistati dalla [REDACTED] in data 25/07/2012 con atto notarile redatto dalla [REDACTED] e registrato a Macerata in data 26/07/2012 con Reg. Gen. n° 9927, Reg. Part. 7152 nel modo seguente: - Per l'unità abitativa censita al Catasto al Foglio 27 Part. 84 Sub. 5 acquistata dal [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la [REDACTED] per la quota di 3/17, dalla [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con il [REDACTED] per la quota di 3/17 e sempre dalla [REDACTED] per il diritto di proprietà come bene personale per la quota di 11/17 - Per il magazzino censito al Catasto al Foglio 27 Particella 143 Sub. 6 acquistata dalla [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con il [REDACTED] per la quota di 1/2, dal S [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la [REDACTED] per la quota di 1/2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di trascrizione (fino al 25/07/2012), in forza di atto di trascrizione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione esecuzione lavori edili N. 197, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruire una casa di civile abitazione, presentata il 20/08/1968, rilasciata il 21/08/1968

Autorizzazione abitabilità N. 197, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione del piano terreno e del secondo piano della casa , rilasciata il 12/02/1972

Concessione edilizia n. 2264 del 10.03.1986 N. 1865 e successive varianti, intestata a [REDACTED] + altri, per lavori di Costruzione di un accessorio colonico in Loc. Fontanelle, presentata il 06/11/1985, rilasciata il 10/03/1986 con il n. Prot. 8935 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria n.443 del 11.06.1998 N. 8062, intestata a [REDACTED] per lavori di Creazione di locale cantina al P.1°S. - Mod. B/1 Trasformazione di porzione del P.T. da locali accessori ad abitazione -Mod. B/2 Trasformazione di porzione del P.T. in cucina /soggiorno (ampliam. abitazi. esist.) - ABUSO ACC. Creaz. Piano Soffitta, presentata il 29/09/1986, rilasciata il 11/06/1998

Concessione edilizia in sanatoria n. 138 del 05.10.1998 N. 138 e successive varianti, intestata a [REDACTED] + altri, per lavori di Realizzazione di locale interrato ad uso deposito in Loc. Fontanelle, presentata il 01/03/1995, rilasciata il 05/10/1998

Concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 05.10.1998 N. 128 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di locale interrato ad uso deposito in Loc. Fontanelle, presentata il 01/03/1995, rilasciata il 05/10/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.71 del 27/12/13, l'immobile ricade in zona residenziale di recupero . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 delle N.T.A. I Piani di Recupero possono prevedere nell'ambito delle finalità di riqualificazione igienicofunzionale del patrimonio edilizio esistente, modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici. - La densità fondiaria di progetto del Piano di Recupero non deve superare del 20% di quella preesistente e comunque in nessun caso i 3,00 mc/mq, sia che si tratti di intervento esteso all'intero isolato che di intervento limitato a porzioni di isolato o a singole aree. - H (Altezza Massima): uguale o inferiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti, con



esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della zona. - Df - Dm, Ds, - Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini : in base alle previsioni del P.R. - Sp - Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita per intero la dotazione minima di 2,5 mc/100 mq per spazi a parcheggio pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTECASSIANO VIA FONTANELLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO Via Fontanelle , della superficie commerciale di **144,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'appartamento è così composto: entrata al Piano Terra in comune con l'unità immobiliare sita al Primo Piano non oggetto di perizia; al Piano Secondo ingresso dell'appartamento con soggiorno e locale di sgombero, cucina, due camere ed un bagno nella zona notte separata da una porta a vetri in legno; l'altezza è di ml. 3,05. I pavimenti sono in monocottura, le porte interne in legno impiallacciate noce così come i battiscopa; la struttura è in muratura eseguita con mattoni pieni senza isolamento, la tinteggiatura interna è a tempera; il bagno è funzionante ed è interamente piastrellato e vi sono montati lavello, bidet, vaso e vasca; l'impianto elettrico è dell'epoca della costruzione originale e quindi non in regola con le normative attuali; l'impianto di riscaldamento è supportato da una caldaia a legna con elementi scaldanti in ghisa; ne esiste anche una a gasolio dell'epoca collegata, ma attualmente è in disuso; gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico. La soffitta dalla quale si accede dalla scala principale è allo stato grezzo. L'appartamento nel corso degli anni non ha avuto grandi manutenzioni, se non il cambio degli infissi, ed è ancora nell'aspetto originale. L'appartamento è abitabile.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di



3,05.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 84 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Località Fontanelle, piano: 2-3, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 7152.2/2012 in atti dal 26/07/2012 Repertorio n.: 12045 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

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 rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Area Archeologica Helvia Recina.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante 60 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 25 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è così composto: entrata al Piano Terra in comune con l'unità immobiliare sita al Primo Piano non oggetto di perizia; al Piano Secondo ingresso dell'appartamento con soggiorno e locale di sgombero, cucina, due camere ed un bagno nella zona notte separata da una porta a vetri in legno; l'altezza è di ml. 3,05. I pavimenti sono in monocottura, le porte interne in legno impiallacciate noce così come i battiscopa; la struttura è in muratura eseguita con mattoni pieni senza isolamento, la tinteggiatura interna è a tempera; il bagno è funzionante ed è interamente piastrellato e vi sono



montati lavello, bidet, vaso e vasca; l'impianto elettrico è dell'epoca della costruzione originale e quindi non in regola con le normative attuali; l'impianto di riscaldamento è supportato da una caldaia a legna con elementi scaldanti in ghisa; ne esiste anche una a gasolio dell'epoca collegata, ma attualmente è in disuso; gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico. La soffitta dalla quale si accede dalla scala principale è allo stato grezzo. L'appartamento nel corso degli anni non ha avuto grandi manutenzioni, se non il cambio degli infissi, ed è ancora nell'aspetto originale. L'appartamento è abitabile.

CLASSE ENERGETICA:

[103.39 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2017-10901 registrata in data 31/03/2017

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	112,69	x	100 %	=	112,69
Terrazzo	13,34	x	50 %	=	6,67
Soffitta	50,17	x	50 %	=	25,09
Totale:	176,20				144,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici accessorie:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,45 x 1.100,00 = **158.892,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 158.892,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 158.892,80**

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 Montecassiano, agenzie: Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Macerata



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	144,45	0,00	158.892,80	158.892,80
				158.892,80 €	158.892,80 €

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: **€ 158.892,80**

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: **€ 158.892,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MONTECASSIANO Località Fontanelle 14, della superficie commerciale di **54,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Il magazzino sito su una particella diversa ma a pochi metri dall'abitazione è costituito da una struttura in c.a. a due piani accessibile da una porta esterna in ferro carrabile e, tramite una scala interna per raggiungere il locale seminterrato; il magazzino ha tre lati liberi ed uno in collegamento con altra unità immobiliare non oggetto di relazione. L'interno è allo stato grezzo ed esiste impianto elettrico base. L'altezza del piano terra è di ml. 3.15, quella del piano seminterrato ml. 2.15. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3.15-2.15. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 74 mq, rendita 110,83 Euro, indirizzo catastale: Località Fontanelle n. 14, piano: T-S1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 7152.1/2012 in atti dal 26/07/2012 Repertorio n.: 12045 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.562,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.562,00
Data della valutazione:	07/04/2017

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da sentenza di condanna Tribunale di Ancona del 22/02/2013, rep. 416.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 112.754,40.

Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865, del 02/07/2013.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del 28/06/2013, rep. 1331/2013.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 61.513,05.

Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015 Tribunale di Macerata.

Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2012), con atto stipulato il 25/07/2012 a firma di [REDACTED] ai nn. R.P. 7152 e R.G. 9927 di repertorio, registrato il 26/07/2012, in forza di atto di compravendita.

I beni sopra citati sono stati acquistati dalla [REDACTED] in data 25/07/2012 con atto notarile redatto dalla D [REDACTED] e registrato a Macerata in data 26/07/2012 con Reg. Gen. n° 9927, Reg. Part. 7152 nel modo seguente: - Per l'unità abitativa censita al Catasto al Foglio 27 Part. 84 Sub. 5 acquistata dal [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei



beni con la [REDACTED] per la quota di 3/17, dalla [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con il [REDACTED] per la quota di 3/17 e sempre dalla [REDACTED] per il diritto di proprietà come bene personale per la quota di 11/17 - Per il magazzino censito al Catasto al Foglio 27 Particella 143 Sub. 6 acquistata dalla [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con il [REDACTED] per la quota di 1/2, dal [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la [REDACTED] per la quota di 1/2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di 3/17, in forza di atto di assegnazione (fino al 25/07/2012), in forza di atto di assegnazione

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di 3/17, in forza di atto di assegnazione (fino al 25/07/2012), in forza di atto di assegnazione

[REDACTED] per la quota di 11/17, in forza di atto di assegnazione (fino al 25/07/2012), in forza di atto di assegnazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione esecuzione lavori edili N. 197, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruire una casa di civile abitazione, presentata il 20/08/1968, rilasciata il 21/08/1968

Autorizzazione abitabilità N. 197, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione del piano terreno e del secondo piano della casa , rilasciata il 12/02/1972

Concessione edilizia n. 2264 del 10.03.1986 N. 1865 e successive varianti, intestata a [REDACTED] + altri, per lavori di Costruzione di un accessorio colonico in Loc. Fontanelle, presentata il 06/11/1985, rilasciata il 10/03/1986 con il n. 8935 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria n. 443 del 11/06/1998 N. 8062, intestata a [REDACTED] o, per lavori di Creazione di locale cantina al P.1°S. - Mod. B/1 Trasformazione di porzione del P.T. da locali accessori ad abitazione -Mod. B/2 Trasformazione di porzione del P.T. in cucina /soggiorno (ampliam. abitazi. esist.) - ABUSO ACC. Creaz. Piano Soffitta, presentata il 29/09/1986, rilasciata il 11/06/1998

Concessione edilizia in sanatoria n. 138 del 05/10/1998 N. 138 e successive varianti, intestata a [REDACTED] + altri, per lavori di Realizzazione di locale interrato ad uso deposito in Loc. Fontanelle, presentata il 01/03/1995, rilasciata il 05/10/1998

Concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 05/10/1998 (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 128 e successive varianti, intestata a [REDACTED] + altri, per lavori di Realizzazione di locale interrato ad uso deposito in Loc. Fontanelle, presentata il 01/03/1995, rilasciata il 05/10/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 71 del 27/12/2013, l'immobile ricade in zona residenziale di recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 delle N.T.A. I Piani di Recupero possono prevedere nell'ambito delle finalità di riqualificazione igienicofunzionale del patrimonio edilizio esistente, modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici. - La densità fondiaria di progetto del Piano di Recupero non deve superare del 20% di quella preesistente e comunque in nessun caso i 3,00 mc/mq, sia che si tratti di intervento esteso all'intero isolato che di intervento limitato a porzioni di isolato o a singole aree. - H (Altezza Massima): uguale o inferiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della



zona. - Df - Dm, Ds, - Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini : in base alle previsioni del P.R. - Sp
- Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va
comunque garantita per intero la dotazione minima di 2,5 mc/100 mq per spazi a parcheggio pubblico.

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 MONTECASSIANO LOCALITÀ FONTANELLE 14

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MONTECASSIANO Località Fontanelle 14, della superficie commerciale di **54,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il magazzino sito su una particella diversa ma a pochi metri dall'abitazione è costituito da una struttura in c.a. a due piani accessibile da una porta esterna in ferro carrabile e, tramite una scala interna per raggiungere il locale seminterrato; il magazzino ha tre lati liberi ed uno in collegamento con altra unità immobiliare non oggetto di relazione. L'interno è allo stato grezzo ed esiste impianto elettrico base. L'altezza del piano terra è di ml. 3.15, quella del piano seminterrato ml. 2.15. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3.15-2.15. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 74 mq, rendita 110,83 Euro, indirizzo catastale: Località Fontanelle n. 14, piano: T-S1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 7152.1/2012 in atti dal 26/07/2012 Repertorio n.: 12045 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

nella media 

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

parco giochi

nella media 

scuola elementare

nella media 



scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	

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:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali piano seminterrato	36,18	x	50 %	=	18,09
Locali piano terra	36,18	x	100 %	=	36,18
Totale:	72,36				54,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,27 x 600,00 = **32.562,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.562,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.562,00**

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 Montecassiano, agenzie: Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Macerata

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	box doppio	54,27	0,00	32.562,00	32.562,00
				32.562,00 €	32.562,00 €

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: **€ 32.562,00**

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: **€ 32.562,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 3













TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **deposito commerciale** a MONTECASSIANO Via L. Ariosto, frazione Sambucheto, della superficie commerciale di **1.460,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 470 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 5.467,81 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIOSTO L. SNC piano: T- S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 n. 37635.1/2011 in atti dal 24/02/2011 (protocollo n. MC0059783) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 e [REDACTED] Proprietà per 1/2, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/12/2011 n. 3940.1/2012 in atti dal 24/05/2012 (protocollo n. MC0060049) Registrazione: Sede: RITT. MOD. UNICO 11701.1/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.460,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 338.288,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 338.288,69
Data della valutazione:	07/04/2017

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/02/2013 a firma di Tribunale di Ancona , a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

derivante da 0283 Sentenza di condanna del 22/02/2013, rep. 416 Tribunale di Ancona.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 112.754,40.

Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865, del 02/07/2013

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del 28/06/2013, rep. 1331/2013 Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 61.513,05.

Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015.

Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2010), con atto stipulato il 29/03/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. N° 37381/11282 di repertorio, registrato il 07/04/2010 a Macerata ai nn. R.G. 5210 R.P. 3016, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in esame è situato in Via Ariosto snc nella frazione di Sambucheto del Comune di Montecassiano. L'entrata è di fronte al vecchio campo sportivo di Sambucheto. L'u.i. è costituita da un locale commerciale di mq. 1460,00 con sovrastante lastrico solare adibito a parcheggio pubblico. L'accesso è consentito attraverso una porta carrabile frontale ed una pedonabile laterale, oltre a un'uscita/entrata attraverso una scala posta sul lato opposto all'ingresso principale. Esiste impianto elettrico secondo la normativa vigente. Attualmente il fabbricato lamenta delle infiltrazioni d'acqua dal parcheggio superiore.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera di Giunta Municipale N. **73/89**, intestata a Comune di Montecassiano, per lavori di Costruzione della Piazza Parcheggio a Sambucheto.

La DGM n. 73 del 22.02.1989 riguarda l'approvazione della 1° perizia di Variante dei lavori di costruzione della Piazza Parcheggio a Sambucheto

SCIA N. **46**, intestata a [REDACTED], per lavori di manutenzione straordinaria locale di deposito, presentata il 06/10/2011 con il n. 15002 di protocollo.

La SCIA n. 46 è stata presentata contestualmente dai due proprietari dell'immobile: - [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ingresso catastale dell'immobile risulta all'esterno, mentre in realtà si trova all'interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variante

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

Costi di regolarizzazione:

- pretica edilizia e catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MONTECASSIANO VIA L. ARIOSTO, FRAZIONE SAMBUCHETO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a MONTECASSIANO Via L. Ariosto, frazione Sambucheto, della superficie commerciale di **1.460,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 470 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 5.467,81 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIOSTO L. SNC piano: T- S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 n. 37635.1/2011 in atti dal 24/02/2011 (protocollo n. MC0059783) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE, piano: T-S1, intestato a ██████████ Proprietà per 1/2 e ██████████ Proprietà per 1/2, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 22/12/2011 n. 3940.1/2012 in atti dal 24/05/2012 (protocollo n. MC0060049) Registrazione: Sede: RITT. MOD. UNICO 11701.1/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile in esame è situato in Via Ariosto snc nella frazione di Sambucheto del Comune di Montecassiano. L'entrata è di fronte al vecchio campo sportivo di Sambucheto. L'u.i. è costituita da un locale commerciale di mq. 1460,00 con sovrastante lastrico solare adibito a parcheggio pubblico. L'accesso è consentito attraverso una porta carrabile frontale ed una pedonabile laterale, oltre a un'uscita/entrata attraverso una scala posta sul lato opposto all'ingresso principale. Esiste impianto elettrico secondo la normativa vigente. Attualmente il fabbricato lamenta delle infiltrazioni d'acqua dal parcheggio superiore.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
magazzino	1.460,00	x	100 %	=	1.460,00
Totale:	1.460,00				1.460,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.460,00 x 500,00 = **730.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
problematica inerente infiltrazioni meteoriche (come da CTU Causa Civile n. 2385/2016 Tribunale di Macerata)	-50.422,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 679.577,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 339.788,69**

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 Montecassiano, agenzie: Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Macerata

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 commerciale	1.460,00	0,00	679.577,38	339.788,69
				679.577,38 €	339.788,69 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 338.288,69**

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: **€ 338.288,69**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 5









TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 6









TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 7













TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 8













TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 9









DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 10













TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 11













TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MONTECASSIANO Via Montale 1, frazione Sant'Egidio, quartiere Zona industriale Villa Mattei, della superficie commerciale di **509,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile in esame è situato in Via Montale snc nella Zona Industriale Villa Mattei nella frazione di Sant'Egidio del Comune di Montecassiano. Trattasi di un laboratorio eseguito in cemento armato vibrocompresso in buono stato di manutenzione, con pavimento quarzato e infissi in alluminio. Il progetto è stato completamente rivoluzionato creando al piano terra stanze per la parte approvata (Uffici e bagni) difformi dall'autorizzato e creando di fronte ad esse altre au uso magazzino; dal piano terra tramite una scala in ferro si accede al piano primo completamente difforme dall'autorizzato, in quanto non esistente nè sui progetti architettonici depositati in comune, né sull'accatastamento. L'unità immobiliare è di mq. 332,00 con una corte esclusiva di mq. 1647 recintata e munita di cancello automatizzato. Esistono inoltre al piano primo mq. 94,00 destinati ad uffici ed in parte a magazzino non autorizzati che dovranno essere condonati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT e P1, ha un'altezza interna di 5,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 303 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.066,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTALE E. n. 1 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2014 n. 32631.1/2014 in atti dal 02/09/2014 (protocollo n. MC0079917) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2002 Voltura n. 622.1/2003 in atti dal 29/01/2003 (protocollo n. 13815) Repertorio n.: 69550 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: UU Sede: MACERATA n: 392 del 20/01/2003 COMPRAVENDITA
Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	509,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 269.335,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 269.335,00
Data della valutazione:	07/04/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento). La ditta [REDACTED] - in base al contratto di affitto stipulato - oltre all'uso dell'immobile in oggetto occupa anche una porzione dell'immobile adiacente a questo e meglio identificato catastalmente al F. 28, mapp. 303, sub. 2 (porzione).

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:

ipoteca **volontaria**, a favore di [REDACTED],
contro [REDACTED] derivante da Concessione a
garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 387.342,00.

Importo capitale: 258.228,00.

Iscrizione del 22/10/2003 con Presentazione n° 92 n° R.P. 3425, n° R.G. 14545

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED],
contro [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Ancona sentenza di
condanna del 22/02/2013, rep. 416.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 112.754,40.

Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865, del 02/07/2013

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED],
derivante da Decreto ingiuntivo del 28/06/2013,
rep. 1331/2013.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 61.513,05.

Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED],
contro [REDACTED] derivante da
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015 Tribunale di
Macerata.

Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 69550/29952 di repertorio, registrato il 03/01/2003 a Macerata ai nn. 159 R.G. e 140 R.P., in forza di Atto di compravendita.

L'unità è stata acquistata dalla ██████████ con atto a rogito notaio ██████████ in data 31/12/2002 al Rep. N° 69550/29952, registrato a Macerata in data 03/01/2003 con Presentazione n° 105 con Reg. Gen. n° 159, Reg. Part. 140 dalla ditta ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta essere stata presentata domanda di agibilità per l'edificio L'immobile è stato completamente rivoluzionato dai progetti depositati in Comune. Al piano Terra sono stati modificati gli Uffici ed i bagni; è stata creata una scala in ferro per salire al piano Primo, non esistente nell'autorizzato, sono stati creati dei magazzini di fronte agli uffici al p.t. non presenti in alcuna planimetria. Il piano primo ricavato da una soppalcatura è completamente abusivo; in tale piano sono stati ricavati uffici e magazzini. Per condonare tale situazione bisognerà presentare domanda in sanatoria presso il Comune di Montecassiano, e un nuovo accatastamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 4261 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione di un opificio e realizzazione di recinzione in Loc. Villa Mattei, presentata il 22/01/2002 con il n. 1237 di protocollo, rilasciata il 22/04/2002 con il n. 514 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna. Realizzazione di parte di piano primo soppalcato senza alcuna autorizzazione



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica di concessione in sanatoria: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Oltre alla concessione edilizia in sanatoria, dovrà essere presentato anche il progetto di verifica delle opere strutturali realizzate per il soppalco al piano primo presso il competente Ufficio dell'ex Genio Civile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione catastale rispetto a quanto rilevato in sito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTECASSIANO VIA MONTALE 1, FRAZIONE SANT'EGIDIO, QUARTIERE
ZONA INDUSTRIALE VILLA MATTEI

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MONTECASSIANO Via Montale 1, frazione Sant'Egidio, quartiere Zona industriale Villa Mattei, della superficie commerciale di **509,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () L'immobile in esame è situato in Via Montale snc nella Zona Industriale Villa Mattei nella frazione di Sant'Egidio del Comune di Montecassiano. Trattasi di un laboratorio eseguito in cemento armato vibrocompresso in buono stato di manutenzione, con pavimento quarzato e infissi in alluminio. Il progetto è stato completamente rivoluzionato creando al piano terra stanze per la parte approvata (Uffici e bagni) difformi dall'autorizzato e creando di fronte ad esse altre au uso magazzino; dal piano terra tramite una scala in ferro si accede al piano primo completamente difforme dall'autorizzato, in quanto non esistente nè sui progetti architettonici depositati in comune, né sull'accatastamento. L'unità immobiliare è di mq. 332,00 con una corte esclusiva di mq. 1647 recintata e munita di cancello automatizzato. Esistono inoltre al piano primo mq. 94,00 destinati ad uffici ed in parte a magazzino non autorizzati che dovranno essere condonati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT e P1, ha un'altezza interna di 5,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 303 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.066,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTALE E. n. 1 piano: T; VARIAZIONE



TOPONOMASTICA del 02/09/2014 n. 32631.1/2014 in atti dal 02/09/2014 (protocollo n. MC0079917) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2002 Voltura n. 622.1/2003 in atti dal 29/01/2003 (protocollo n. 13815) Repertorio n.: 69550 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: UU Sede: MACERATA n: 392 del 20/01/2003 COMPRAVENDITA
 Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Recanati). 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:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[181,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2017-10900 registrata in data 31/03/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
opificio	320,00	x	100 %	=	320,00
corte esterna esclusiva	1.647,00	x	10 %	=	164,70
uffici da regolarizzare al piano primo	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	2.017,00				509,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 509,70 x 550,00 = **280.335,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 280.335,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 280.335,00**

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 Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Macerata

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	capannone industriale	509,70	0,00	280.335,00	280.335,00
				280.335,00 €	280.335,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 269.335,00**

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:	€ 269.335,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 13













TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 14































TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a POLLENZA Via Mons. Marinozzi 27-29, frazione centro storico, della superficie commerciale di **102,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])L'immobile in esame è situato in Via Mons. Marinozzi n° 27 - 29 nel centro storico del Comune di Pollenza, consistente in un appartamento situato al piano 1° e 2° con soffitta al piano 3°(sottotetto) in comune con altre un'unità immobiliari e di ingresso al piano Terra. Le unità immobiliari sono vicinali ma su particelle ben distinte. L'appartamento è così composto: entrata al Piano Terra in comune con altra unità immobiliare; al Piano Primo esiste una stanza accatastata come cucina; al Piano Secondo ingresso dell'appartamento con tinello, retro cucina, due camere ed un bagno; l'altezza è di ml. 2,90 per il piano secondo e ml. 2,85 per il piano primo. I pavimenti sono parte in monocottura e parte in mattoni levigati, le porte interne in legno laccate bianche, i battiscopa parte in cotto e parte in marmo; la struttura è in muratura eseguita con mattoni pieni senza isolamento, la tinteggiatura interna è a tempera; il bagno è funzionante ed è interamente piastrellato e vi sono montati lavello, bidet, vaso e vasca; l'impianto elettrico è dell'epoca della costruzione originale e quindi non in regola con le normative attuali; l'impianto di riscaldamento è supportato da una caldaia a gas metano con elementi scaldanti in ghisa; esiste anche un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria; gli infissi esterni sono in legno. La soffitta è allo stato grezzo ed ha un'altezza di ml. 1,55. L'appartamento nel corso degli anni non ha avuto grandi manutenzioni, se non il cambio degli infissi, ed è ancora nell'aspetto originale. L'appartamento è abitabile.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85-2,90. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 299 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. MARINOZZI n. 27 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 4234.1/2010 in atti dal 12/05/2010 Repertorio n.: 25600 Rogante: [REDACTED] Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Immobile 2: Notifica: 7173/1998

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B cantina a POLLENZA Via Mons. Marinozzi 27-29, frazione centro storico, della superficie commerciale di **4,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TECNICA E COLORE SRL IN LIQUIDAZIONE)L'immobile in esame è situato in Via Mons. Marinozzi n° 27 - 29 nel centro storico del Comune di Pollenza in comune con altre un'unità immobiliari e di ingresso al piano Terra. Il magazzino sito su una particella diversa ma nello stesso edificio dell'abitazione è ricavato al Piano terra. L'interno è allo stato grezzo ed esiste impianto elettrico base. L'altezza del piano terra è di ml. 2,60.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 299 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 10,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. MARINOZZI n. 29 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 4234.1/2010 in atti dal 12/05/2010 Repertorio n.: 25600 Rogante: [REDACTED] Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Immobile 1: Notifica: 7173/1998



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,80 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:	€ 104.654,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.654,00
Data della valutazione:	07/04/2017

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:

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Ancona sentenza di condanna del 22/02/2013, rep. 416.
 Importo ipoteca: 140.000,00.
 Importo capitale: 112.754,40.
 Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865, del 02/07/2013

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del 28/06/2013, rep. 1331/2013.
 Importo ipoteca: 70.000,00.
 Importo capitale: 61.513,05.
 Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], derivante da
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015 Tribunale di
Macerata.

Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/05/2010), con atto stipulato il 04/05/2010 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 12/05/2010 a Macerata ai nn. 7115 R.G. e 4234 R. P., in forza di Atto di compravendita.

I beni sopra citati sono stati acquistati dalla [REDACTED] in data 04/05/2010 con atto notarile redatto dal [REDACTED] e registrato a Macerata in data 12/05/2010 con Reg. Gen. n° 7115, Reg. Part. 4234 dal Signor [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 241, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento soffitta, trasformazione di copertura piana in terrazzo, costruzione muro esterno e bagno al piano second, cambio destinazione p. secondo da magazzino ad abitazione, modifiche interne ed esterne, presentata il 31/05/1986 con il n. 0142969002 di protocollo, rilasciata il 05/03/1995 con il n. 3686 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN POLLENZA VIA MONS. MARINOZZI 27-29, FRAZIONE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POLLENZA Via Mons. Marinozzi 27-29, frazione centro storico, della superficie commerciale di **102,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile in esame è situato in Via Mons. Marinozzi n° 27 - 29 nel centro storico del Comune di Pollenza, consistente in un appartamento situato al piano 1° e 2° con soffitta al piano 3°(sottotetto) in comune con altre un'unità immobiliari e di ingresso al piano Terra. Le unità immobiliari sono vicinali ma su particelle ben distinte. L'appartamento è così composto: entrata al Piano Terra in comune con altra unità immobiliare; al Piano Primo esiste una stanza accatastata come cucina; al Piano Secondo ingresso dell'appartamento con tinello, retro cucina, due camere ed un bagno; l'altezza è di ml. 2,90 per il piano secondo e ml. 2,85 per il piano primo. I pavimenti sono parte in monocottura e parte in mattoni levigati, le porte interne in legno laccate bianche, i battiscopa parte in cotto e parte in marmo; la struttura è in muratura eseguita con mattoni pieni senza isolamento, la tinteggiatura interna è a tempera; il bagno è funzionante ed è interamente piastrellato e vi sono montati lavello, bidet, vaso e vasca; l'impianto elettrico è dell'epoca della costruzione originale e quindi non in regola con le normative attuali; l'impianto di riscaldamento è supportato da una caldaia a gas metano con elementi scaldanti in ghisa; esiste anche un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria; gli infissi esterni sono in legno. La soffitta è allo stato grezzo ed ha un'altezza di ml. 1,55. L'appartamento nel corso degli anni non ha avuto grandi manutenzioni, se non il cambio degli infissi, ed è ancora nell'aspetto originale. L'appartamento è abitabile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85-2,90. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 299 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. MARINOZZI n. 27 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 4234.1/2010 in atti dal 12/05/2010 Repertorio n.: 25600 Rogante: [REDACTED] Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Immobile 2: Notifica: 7173/1998

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Tolentino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. 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:

[220,14 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2017-10899 registrata in data 31/03/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	96,48	x	100 %	=	96,48
terrazzo	3,60	x	35 %	=	1,26
soffitta	23,82	x	20 %	=	4,76
Totale:	123,90				102,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,50 x 1.000,00 = **102.504,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.504,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.504,00**



BENI IN POLLENZA VIA MONS. MARINOZZI 27-29, FRAZIONE CENTRO STORICO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a POLLENZA Via Mons. Marinozzi 27-29, frazione centro storico, della superficie commerciale di **4,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) L'immobile in esame è situato in Via Mons. Marinozzi n° 27 - 29 nel centro storico del Comune di Pollenza in comune con altre un'unità immobiliari e di ingresso al piano Terra. Il magazzino sito su una particella diversa ma nello stesso edificio dell'abitazione è ricavato al Piano terra. L'interno è allo stato grezzo ed esiste impianto elettrico base. L'altezza del piano terra è di ml. 2,60. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 299 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 10,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. MARINOZZI n. 29 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 4234.1/2010 in atti dal 12/05/2010 Repertorio n.: 25600 Rogante: [REDACTED] Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Immobile 1: Notifica: 7173/1998

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Tolentino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

luminosità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina/deposito	4,30	x	100 %	=	4,30
Totale:	4,30				4,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,30 x 500,00 = **2.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.150,00**

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 Pollenza, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Macerata

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	102,50	0,00	102.504,00	102.504,00
B	cantina	4,30	0,00	2.150,00	2.150,00
				104.654,00 €	104.654,00 €

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: **€ 104.654,00**

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:	€ 104.654,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno vincolato a standard a MONTECASSIANO Loc. sant'Anna, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in esame è situato località Sant'Anna del Comune di Montecassiano, consistente in n° 2 frustoli di terreno da residuo di lottizzazione come meglio evidenziato nell'estratto di mappa del Catasto. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 439 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 100, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,62 € intestato a [REDACTED] con [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 5988.1/2010 in atti dal 01/07/2010 Repertorio n.: 7226 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 n. 69812.1/2010 in atti dal 13/05/2010 (protocollo n. MC0069812) presentato il 13/05/2010

B terreno vincolato a standard a MONTECASSIANO Loc. sant'Anna, della superficie commerciale di **2.641,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in esame è situato località Sant'Anna del Comune di Montecassiano, consistente in n° 2 frustoli di terreno da residuo di lottizzazione come meglio evidenziato nell'estratto di mappa del Catasto. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 2641, intestato a [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 23/03/2011 n. 620.1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n. MC0087849) VARIAZIONE DI COLTURA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.741,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.705,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.705,00
Data della valutazione:	07/04/2017

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:

Servitù di passaggio, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
ENTRAMBI PER ½ in regime di separazione dei beni., derivante da Atto notarile a rogito Notaio [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Particella 453 del F. 20.

Per quanto riguarda la Particella 453 esiste un Atto Notarile a rogito [REDACTED] del 04/04/2011 Rep. 29941/3800, Reg. Gen. n° 5142, Reg. Part. n° 3021, Presentazione n° 27 del 07/04/2011 per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO redatto per la Costituzione di una Servitù di Passaggio a Favore dei [REDACTED]

[REDACTED] ENTRAMBI PER ½ in regime di separazione dei beni.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Ipoteca Volontaria del 10/11/2010 Rep. N° 8117/4765 n° R.P. 3649, n° R.G. 16532, Presentazione n° 10 del 18/11/2010, Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di [REDACTED]; su tale ipoteca esistono n° 3 annotazioni: Annotazione presentata il 13/03/2012 Reg. Part. n° 563, Reg. Gen. n° 3490 RESTRIZIONE DI BENI Annotazione presentata il 13/03/2012 Reg. Part. n° 564, Reg. Gen. n° 3491 RIDUZIONE DI SOMMA Annotazione presentata il 08/05/2013 Reg. Part. n° 1456, Reg. Gen. n° 6555 RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Ancona sentenza di condanna del 22/02/2013, rep. 416.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 112.754,40.

Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865, del 02/07/2013

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del 28/06/2013, rep. 1331/2013.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 61.513,05.

Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED] derivante da



SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015 Tribunale di Macerata.

Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 14/06/2010), con atto stipulato il 14/06/2010 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 7226/4187 di repertorio, registrato il 01/07/2010 a Macerata ai nn. 9910 R.G. e 5988 R.P., in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a La particella 439 è stata acquistata in data 14/06/2010 con atto a rogito del notaio ██████████ al n° 7226/4187 di repertorio registrato a Macerata con il n° 23 di presentazione in data 01/07/2010 al Reg. Gen. n° 9910 e Reg. part. n° 5988 dal ██████████) per ½ e la s ██████████

Per quanto riguarda la particella 453 essa non è stata acquistata direttamente, ma deriva dalla trasformazione della particella 412 acquistata anch'essa con lo stesso atto notarile di cui sopra. Tale particella è stata trasformata in più fasi e precisamente: Frazionamento del 10/03/2011 Prot. MC0075175 ENTE URBANO di mq. 270; Tipo Mappale del 10/03/2011 Prot. MC0075175 entrambi in atti dal 10/03/2011 ENTE URBANO di mq. 2641; Variazione d'Ufficio del 14/03/2011 Prot. MC0082483 trasformazione da Ente Urbano a Terreni; Tabella di Variazione del 23/03/2011 Prot. MC0087849 VARIAZIONE DI COLTURA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2165 del 13.05.2016 certifica che i terreni distinti al catasto del Comune di Montecassiano al F. 20 con le particelle 439-453 hanno la seguente destinazione urbanistica: AREA DI TUTELA - PIANE ALLUVIONALI: Art. 42 delle NTA Variante al PRG ZONA: AGRICOLE NORMALI (EN): Art. 27 delle NTA del PRG (Part. 439-453 porz.) ZONA: SALVAGUARDIA PAESISTICO AMBIENTALE-MANUFATTI URBANI ED EXTRA URBANI DI VALORE ARTISTICO - AMBITO DI TUTELA CARTOGRAFICAMENTE DELIMITATO: Art. 46 delle NTA Variante al PRG (Part. 453/porz.)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Loc. Sant'Anna. Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (Approvata con D.G.P. n. 14 del 19/01/2006 - Presa d'atto del Consiglio Comunale con Delibera n. 12 del 19/05/2006.

Piano Territoriale di Coordinamento , in forza di delibera DCP n. 75 del 11/12/2001, l'immobile ricade in zona Piana alluvionale

VI Programma Pluriennale di Attuazione , in forza di delibera DC n. 14 del 07/04/2010., Anni 2010-2013

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 MONTECASSIANO LOC. SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a MONTECASSIANO Loc. sant'Anna, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
L'immobile in esame è situato località Sant'Anna del Comune di Montecassiano, consistente in n° 2 frustoli di terreno da residuo di lottizzazione come meglio evidenziato nell'estratto di mappa del Catasto. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 439 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 100, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,62 € intestato a ()
(), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 5988.1/2010 in atti dal 01/07/2010 Repertorio n.: 7226 Rogante: () Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 n. 69812.1/2010 in atti dal 13/05/2010 (protocollo n. MC0069812) presentato il 13/05/2010

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 Recanati, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frustolo di terreno	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 5,00 = **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 500,00**

BENI IN MONTECASSIANO LOC. SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a MONTECASSIANO Loc. sant'Anna, della superficie commerciale di **2.641,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in esame è situato località Sant'Anna del Comune di Montecassiano, consistente in n° 2 frustoli di terreno da residuo di lottizzazione come meglio evidenziato nell'estratto di mappa del Catasto. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 2641, intestato a [REDACTED], derivante da Tabella di variazione del 23/03/2011 n. 620.1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n. MC0087849) VARIAZIONE DI COLTURA

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 Recanati, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frustolo di terreno	2.641,00	x	100 %	=	2.641,00
Totale:	2.641,00				2.641,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.641,00 x 5,00 = **13.205,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.205,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.205,00**

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 Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Macerata

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
	terreno				
A	vincolato a standard	100,00	0,00	500,00	500,00
	terreno				



B	vincolato a standard	2.641,00	0,00	13.205,00	13.205,00
				13.705,00 €	13.705,00 €

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: **€ 13.705,00**

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: **€ 13.705,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 17











TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno artigianale** a MONTECASSIANO Loc. Vallecascia, della superficie commerciale di **1.335,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in esame è situato nella Località Vallecascia del Comune di Montecassiano e consiste in un appezzamento di terreno di mq. 1335,00. Si tratta di un lotto artigianale non edificato. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1335, reddito agrario 8,96 €, reddito dominicale 7,24 €, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 591.1/2010 in atti dal 19/01/2010 Repertorio n.: 6122 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA FRAZIONAMENTO del 22/04/2004 n. 37267.1/2004 in atti dal 22/04/2004 (protocollo n. MC0037267)

Presenta una forma rettangolare Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.335,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.750,00
Data della valutazione:	07/04/2017

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:*

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Ancona sentenza di condanna del 22/02/2013, rep. 416.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 112.754,40.

Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865, del 02/07/2013

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del 28/06/2013, rep. 1331/2013.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 61.513,05.

Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015 Tribunale di Macerata.

Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/12/2009), con atto stipulato il 22/12/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 6122/3524 di repertorio, registrato il 19/01/2010 a Macerata ai nn. 893 R.G. e 591 R.P., in forza di Atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a La proprietà è stata acquistata dal Comune di Montecassiano in data 22/12/2009 con atto a rogito del notaio [REDACTED] al n° 6122/3524 di repertorio registrato a Macerata con il n° 5 di presentazione in data 19/01/2010 al Reg. Gen. n° 893 e Reg. part. n° 591

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2165 del 13.05.2016 certifica che i terreni distinti al catasto del Comune di Montecassiano al F. 24 con le particelle 564 e 569 hanno la seguente destinazione urbanistica: ZONA: AREA DI TUTELA-PIANE ALLUVIONALI: Art. 42 delle NTA Variante al PRG; ZONA: PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (DE.1): Artt. 6-24 delle NTA del PRG (Part. 564-569)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Valle Cascia. Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (Approvata con D.G.P. n. 14 del 19/01/2006 - Presa d'atto del Consiglio Comunale con Delibera n. 12 del 19/05/2006. Accordo di Programma Piano Insediamenti Produttivi in Loc. Valle Cascia Ratifica D.C. 25 del 10/06/2003 Piano di Lottizzazione approvato con D.C. n.47 del 04/08/2004.

Accordo di Programma Piano Insediamenti Produttivi , in forza di delibera Ratifica D.C. 25 del 10/06/2003, l'immobile ricade in zona Valle Cascia

Piano Territoriale di Coordinamento , in forza di delibera DCP n. 75 del 11/12/2001, l'immobile ricade in zona Piana alluvionale

VI Programma Pluriennale di Attuazione , in forza di delibera DC n. 14 del 07/04/2010, Anni 2010-2013

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 MONTECASSIANO LOC. VALLECASCIA

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a MONTECASSIANO Loc. Vallecascia, della superficie commerciale di **1.335,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () L'immobile in esame è situato nella Località Vallecascia del Comune di Montecassiano e consiste in un appezzamento di terreno di mq. 1335,00. Si tratta di un lotto artigianale non edificato. Identificazione catastale:



- foglio 24 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1335, reddito agrario 8,96 € reddito dominicale 7,24 € intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 591.1/2010 in atti dal 19/01/2010 Repertorio n.: 6122 Rogante: [REDACTED] Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA FRAZIONAMENTO del 22/04/2004 n. 37267.1/2004 in atti dal 22/04/2004 (protocollo n. MC0037267)

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile per edificio artigianale	1.335,00	x	100 %	=	1.335,00
Totale:	1.335,00				1.335,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

sviluppo valutazione del bene: lotto edificabile di mq. 1.335 x € 50/mq = € 66.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.335,00 x 50,00 = **66.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.750,00**

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 Montecassiano, osservatori del



mercato immobiliare della Provincia di Macerata

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	terreno artigianale	1.335,00	0,00	66.750,00	66.750,00
				66.750,00 €	66.750,00 €

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: **€ 66.750,00**

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: **€ 66.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 19**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno artigianale a MONTECASSIANO Loc. Vallecascia, della superficie commerciale di **1.278,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in esame è situato nella Località Vallecascia del Comune di Montecassiano e consiste in un appezzamento di terreno di mq. 1278,00. Si tratta di un lotto artigianale non edificato. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1278, reddito agrario 8,58 € reddito dominicale 6,93 € intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 204.1/2010 in atti dal 08/01/2010 Repertorio n.: 37008 Rogante: [REDACTED] Sede: MORROVALLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA FRAZIONAMENTO del 22/04/2004 n. 37267.1/2004 in atti dal 22/04/2004 (protocollo n. MC0037267)

Presenta una forma rettangolare Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.278,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.900,00
Data della valutazione:	07/04/2017

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:

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Ancona sentenza di condanna del 22/02/2013, rep. 416.
 Importo ipoteca: 140.000,00.
 Importo capitale: 112.754,40.
 Iscrizione n° R.P. 1149, n° R.G. 8865, del 02/07/2013

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del 28/06/2013, rep. 1331/2013.
 Importo ipoteca: 70.000,00.
 Importo capitale: 61.513,05.
 Iscrizione n° R.P. 1319, n° R.G. 10230, del 18/09/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/11/2015, REP. 94/2015 Tribunale di Macerata.
 Trascrizione n° R.P. 9315, R.G. 12688, del 17/11/2015

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] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/12/2009), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 37008/11029 di repertorio, registrato il 08/01/2010 a Macerata ai nn. 283 R.G. e 204 R.P., in forza di Atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a La proprietà è stata acquistata dal Comune di Montecassiano in data 18/12/2009 con atto a rogito del notaio [REDACTED] al n° 37008/11029 di repertorio registrato a Macerata con il n° 49 di presentazione in data 08/01/2010 al Reg. Gen. n° 283 e Reg. part. n° 204

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2165 del 13.05.2016 certifica che i terreni distinti al catasto del Comune di Montecassiano al F. 24 con le particelle 564 e 569 hanno la seguente destinazione urbanistica: ZONA: AREA DI TUTELA-PIANE ALLUVIONALI: Art. 42 delle NTA Variante al PRG; ZONA: PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (DE.1): Artt. 6-24 delle NTA del PRG (Part. 564-569)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Valle Cascia. Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (Approvata con D.G.P. n. 14 del 19/01/2006 - Presa d'atto del Consiglio Comunale con Delibera n. 12 del 19/05/2006. Accordo di Programma Piano Insediamenti Produttivi in Loc. Valle Cascia Ratifica D.C. 25 del 10/06/2003 Piano di Lottizzazione approvato con D.C. n.47 del 04/08/2004.

Accordo di Programma Piano Insediamenti Produttivi , in forza di delibera Ratifica D.C. 25 del 10/06/2003, l'immobile ricade in zona Valle Cascia

Piano Territoriale di Coordinamento , in forza di delibera DCP n. 75 del 11/12/2001, l'immobile ricade in zona Piana alluvionale

VI Programma Pluriennale di Attuazione , in forza di delibera DC n. 14 del 07/04/2010, Anni 2010-2013

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 MONTECASSIANO LOC. VALLECASCIA

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a MONTECASSIANO Loc. Vallecascia, della superficie commerciale di **1.278,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'immobile in esame è situato nella Località Vallecascia del Comune di Montecassiano e consiste in un appezzamento di terreno di mq. 1278,00. Si tratta di un lotto artigianale non edificato. Identificazione catastale:



- foglio 24 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1278, reddito agrario 8,58 € reddito dominicale 6,93 € intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 204.1/2010 in atti dal 08/01/2010 Repertorio n.: 37008 Rogante: [REDACTED] Sede: MORROVALLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA FRAZIONAMENTO del 22/04/2004 n. 37267.1/2004 in atti dal 22/04/2004 (protocollo n. MC0037267)

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile per edificio artigianale	1.278,00	x	100 %	=	1.278,00
Totale:	1.278,00				1.278,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.278,00 x 50,00 = **63.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.900,00**

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 Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Macerata

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	terreno artigianale	1.278,00	0,00	63.900,00	63.900,00
				63.900,00 €	63.900,00 €

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: **€ 63.900,00**

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: **€ 63.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 90/2015

LOTTO 20













data 07/04/2017

il tecnico incaricato
PAOLO MUSICANTI

