



# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
<b>2. QUESITO PER IL CTU .....</b>	<b>1</b>
<b>3. VALUTAZIONE LOTTI .....</b>	<b>2</b>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	2
3.3 SOPRALLUOGHI .....	2
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	2
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	4
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	5
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	6
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	6
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	6
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	7
<b>4. ALLEGATI .....</b>	<b>8</b>

# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 31 agosto 2023, il sottoscritto **Geometra stefano serafini**, con studio in Macerata (MC), via Mazenta n. 14, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1012, assicurato con la **compagnia Helvetia, polizza n. 48249839, con scadenza in data 28/03/2024**, a seguito di nomina accettata in data **1 settembre 2023** attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Urbisaglia (MC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

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

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

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

### **3. VALUTAZIONE LOTTI**

#### **LOTTO 1**

##### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Appartamento sito in Comune di Urbisaglia (MC), via Sisto V n. 17, piano Terra, censito al foglio 25, particella 198 sub. 6, cat. A/3, rendita € 258,23.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Risulta compreso in un più ampio fabbricato che si eleva su di un lotto di terreno ubicato in zona periferica di Urbisaglia, via Sisto V n° 17.

L'intera costruzione ha raggiunto l'attuale consistenza a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2003 e comprende un piano seminterrato e tre piani fuori terra.

E' realizzata con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., solai in latero-cemento, copertura in parte a falde inclinate ed in parte piana, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi esternamente rifinita con intonaco tinteggiato.

Al piano seminterrato sono posti due garages, al piano terra tre appartamenti, al piano primo due appartamenti, al piano secondo tre appartamenti (vedi allegato G, foto n° 1, 2, 3 e 4).

ABITAZIONE, P.LLA 198 SUB. 6

E' un appartamento con accesso indipendente, è posto al piano terra ed ha tre pareti libere che prospettano a Nord/Est, Sud/Est e Sud/Ovest. Ha superficie coperta di mq. 75 circa, altezza costante di m. 2,75 ed è suddiviso in: ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, due camera e bagno.

Lungo la parete Sud/Est è posto un balcone di mq. 9 circa e dalla porta-finestra della cucina si accede direttamente ad una corte esclusiva della superficie di mq. 45.

I vari ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile, pavimenti in ceramica, infissi di finestre in legno completi di vetri termici, serrandine avvolgibili in plastica, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia (vedi allegato G, foto n° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali ad eccezione:

- porzioni del soffitto della cucina con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua;
- porzioni di pareti e soffitti delle camere e del bagno con evidenti segni di muffa da condensa.

(vedi allegato G, foto n° 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20).

Impianti tecnologici: impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia e dotato di caldaia autonoma installata all'interno dell'appartamento.

Finiture: i vari ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile; pavimenti in ceramica; infissi di finestre in legno completi di vetri termici; serrandine avvolgibili in plastica.

##### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 75,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 6,75 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 33.700,00

##### **3.3 SOPRALLUOGHI**

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

##### **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**



l'appartamento distinto al foglio 25 con la particella 198 sub. 6 è stato venduto dalla [REDACTED]  
[REDACTED] notaia Macerata li 27/08/1976 con atto a rogito notaio [REDACTED] di Macerata del 29/09/2003,  
rep. 83831/7902, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del  
Territorio di Macerata, in data 30/09/2003 al n° R.P. 8302 e n° R.G. 13206.  
Riferito a appartamento distinto al C.U. al foglio 25, particella 198 sub. 6. (allegato A.4)

Domanda giudiziale a firma di Tribunale di Macerata in data 1° febbraio 2005, repertorio 900, raccolta 2005 e  
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 4 febbraio 2005 al n. 1060 a favore di MASSA  
CREDITORI [REDACTED] derivante da Revoca atti soggetti a  
trascrizione.  
Riferito a appartamento distinto al C.U. al foglio 25, particella 198 sub. 6. (allegato A.5)

Domanda di annotazione inefficacia parziale a favore della MASSA CREDITORI FALLIMENTO M [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di Tribunale di Ancona in data 2 marzo 2015, repertorio 328, raccolta 2015 e trascritto  
presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 20 dicembre 2016 al n. 1955 a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] derivante da Inefficacia parziale.  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8302 del 2003  
Riferito a appartamento distinto al C.U. al foglio 25, particella 198 sub. 6. (allegato A.6)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] di Macerata in data 27 giugno 2003,  
repertorio 72729, raccolta 23332 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 22 maggio  
2023 al n. 740 a favore di [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: € 0,00.  
Importo capitale: € 0,00.  
Durata ipoteca: anni.  
Formalità di riferimento Servizio di PI di MACERATA, Iscrizione Numero di registro particolare 1987 del  
28/06/2003  
Riferito a appartamento distinto al C.U. al foglio 25, particella 198 sub. 6. (allegato A.7)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Macerata in data 3 settembre 2003, repertorio 668,  
raccolta 2003 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 14 luglio 2023 al n. 1050 a favore  
di [REDACTED] derivante da Decreto  
ingiuntivo.  
Importo ipoteca: € 230.000,00.  
Importo capitale: € 188.910,00.  
Durata ipoteca: anni.  
Formalità di riferimento Servizio di PI di MACERATA, Iscrizione Numero di registro particolare 2827 del  
04/09/2003  
Riferito a appartamento distinto al C.U. al foglio 25, particella 198 sub. 6. (allegato A.8)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di MACERATA in data 3 settembre 2003, repertorio  
669, raccolta 2003 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 14 luglio 2023 al n. 1051 a  
favore di [REDACTED], derivante da  
Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: € 70.000,00.  
Importo capitale: € 51.856,63.  
Durata ipoteca: anni.  
Formalità di riferimento Servizio di PI di MACERATA, Iscrizione Numero di registro particolare 2828 del  
04/09/2003  
Riferito a appartamento distinto al C.U. al foglio 25, particella 198 sub. 6. (allegato A.9)

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- Prestazione Energetica, redatto da Geom. [REDAZIONE] data 27 ottobre 2023, EPgl,nren di 198,79 kWh/m<sup>2</sup> e classe energetica F (allegato E.1)
- Pianta (allegato F.1)

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

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Licenza edilizia n. 16 del 4 aprile 1977, intestatario [REDAZIONE]. Lavori di costruzione civile abitazione. (allegato B.1)
- Concessione Edilizia n. 50 del 2 novembre 1978, intestatario [REDAZIONE]. VARIANTE al progetto di una costruzione di civile abitazione. (allegato B.2)
- Concessione Edilizia n. 4 del 21 marzo 2003, intestatario [REDAZIONE]. Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione. (allegato B.3)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il P.R.G. vigente l'immobile è compreso in Zone residenziale di Completamento B1 art. 13 delle N.T.A.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale (allegato C.3)
- Elaborato planimetrico (allegato C.4)
- Elenco subalterni (allegato C.5)

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCIA in sanatoria e verifica di ammissibilità per aumento di volume.: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Riferito a Appartamento, p.la 198 sub. 6.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variazione catastale modello DOGFA mediante aggiornamento di planimetria catastale per diversa distribuzione interna (inserimento di divisorio tra soggiorno/cucina e disimpegno): € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Riferito a Appartamento, p.la 198 sub. 6.

##### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Il certificato di abitabilità non risulta essere mai stato rilasciato.: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Riferito a Appartamento, p.lla 198 sub. 6.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

### **3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna

### **3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato, i diritti pari alla piena proprietà, risultava intestato a:

██

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Macerata in data 29 settembre 2003, repertorio 83831, raccolta 7902 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 30 settembre 2003 al n. 8302

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di permuta a rogito Notaio Tribunale di Macerata di Macerata in data 1° febbraio 2005, repertorio 900, raccolta 2005 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 4 febbraio 2005 al n. 1060. A FAVORE DELLA MASSA CREDITORI FALLIMENTO ██████████

██

### **3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Comune:** URBISAGLIA (MC)  
**Indirizzo:** via Sisto V n. 17  
**Dati catastali:** Fg. 25, num. 198, sub. 6

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	75,00	100%	75,00
Balconi scoperti	9,00	25%	2,25
Giardini esclusivi di appartamenti	45,00	10%	4,50
Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup>			81,75

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05



IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,62</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 720,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.100,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 910,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 760,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 32.536,98  
**Valore OMI:** € 80.388,75  
**Valore medio di mercato:** € 46.123,35 = € 910,00 x 0,62 x m<sup>2</sup> 81,75  
  
**Valore stimato:** € 38.520,60 = € 760,00 x 0,62 x m<sup>2</sup> 81,75  
**Valore stimato arrotondato:** € 38.500,00

**VALORE STIMATO € 38.500,00**  
*(euro trentottomilacinquecento/00)*



### 3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

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

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

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario  
 Spese di regolarizzazione delle difformità: € 4.800,00  
 Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 33.700,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 33.700,00

## 4. ALLEGATI

- A.1 - Iscrizione ipotecaria
- A.2 - Iscrizione ipotecaria
- A.3 - Iscrizione ipotecaria
- A.4 - Iscrizione ipotecaria
- A.5 - Domanda giudiziale
- A.6 - Domanda di annotazione
- A.7 - Iscrizione ipotecaria
- A.8 - Iscrizione ipotecaria
- A.9 - Iscrizione ipotecaria
- B.1 - Licenza edilizia n. 16 del 4 aprile 1977
- B.2 - Concessione Edilizia n. 50 del 2 novembre 1978
- B.3 - Concessione Edilizia n. 4 del 21 marzo 2003
- C.1 - estratto di mappa
- C.2 - Visura catastale
- C.3 - Planimetria catastale
- C.4 - Elaborato planimetrico
- C.5 - Elenco subalterni
- D.1 - Conformità edilizia
- D.2 - Conformità catastale
- D.3 - Conformità urbanistica
- E.1 - Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 27 ottobre 2023
- F.1 - Pianta
- G.1 - Prospetto Sud
- G.2 - Prospetto Ovest
- G.3 - Prospetto Nord
- G.4 - Prospetto Est
- G.5 - Abitazione piano terra - soggiorno/cucina
- G.6 - Abitazione piano terra - soggiorno/cucina
- G.7 - Abitazione piano terra - disimpegno
- G.8 - Abitazione piano terra - camera singola
- G.9 - Abitazione piano terra - bagno
- G.10 - Abitazione piano terra - camera matrimoniale
- G.11 - Abitazione piano terra - balcone
- G.12 - Abitazione piano terra - corte esclusiva
- G.13 - Evidenti segni di infiltrazioni d'acqua
- G.14 - Evidenti segni di infiltrazioni d'acqua
- G.15 - Evidenti segni di muffa da condensa
- G.16 - Evidenti segni di muffa da condensa
- G.17 - Evidenti segni di infiltrazioni d'acqua
- G.18 - Evidenti segni di muffa da condensa
- G.19 - Evidenti segni di muffa da condensa
- G.20 - Evidenti segni di muffa da condensa