



TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ESECUTATO:

GIUDICE:

Dott. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

TECNICO INCARICATO:

Luca Ottaviani

CF: TTVLCU63R14E783V

con studio in MACERATA (MC) Via Roma, 400-A

telefono: 073332205

fax: 073332205

email: ottluca@tin.it

PEC: luca.ottaviani@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2023

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

A appartamento a MONTE SAN GIUSTO (MC) Via Valle 47, della superficie commerciale di **123,00** mq (di cui coperte 113 mq) per la quota di 500/1000 di piena propriet

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 634 Sub.30
Abitazione di tipo economico (a3 di classe 2) avente consistenza catastale di vani 6,5 e superfici catastale complessiva di mq123 di cui mq 133 coperti situata al piano terra,rendita €402,84.

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	634	30			A/3	2	6,5	Totale 123mq Totale escl aree scop.113mq	402,84	VIA VALLE SNC Scala A Piano T Variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
Annotazione:classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		
1													
2													
DATI DERIVATI DA													

Descrizione particolare sub 30

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale successivamente descritto.

Appartamento posto al piano terra di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 4 di cui 3 fuori terra situato in comune di monte san giusto via valle civico 47 con destinazione residenziale. Altezza interna uniforme m 2,70.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 113 con ingresso ampio soggiorno in open-space con la cucina dalla quale si accede ad una corte a livello esclusiva fronte ingresso zona notte composta da tre camere di adeguate dimensioni ,bagno e bagno di servizio.

L'unità immobiliare è coronata da un balcone perimetrale a livello con la corte esclusiva.

Le Partizioni interne sono state realizzate in muratura con tramezzi intonacati le porte sono ordinarie in legno rivestite i vani sono tinteggiati i vani di servizio piastrellati gli infissi esterni sono del tipo in legno con doppia vetrocamera.

Le pavimentazioni sono in gresporcellanato o ceramica monocottura comunque trattasi di pavimentazioni ordinarie

L'unità immobiliare risulta avere una distribuzione interna ergonomica e funzionale con spazi adeguati e percorsi ridotti al minimo

L'unità immobiliare è mantenuta in un buono stato di conservazione con attenta e puntuale cura.

L'involucro /edificio che la delimita contiene le unità immobiliari è di seguito descritto nelle sue peculiarità.



B box singolo MONTE SAN GIUSTO (MC) Via Valle 47. della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 634 Sub.50
Garage (C6 di classe 4) avente consistenza catastale di mq36 e superfici catastale di mq41 situata al piano 1S,rendita €55,78

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3		17	634	50			C/6	4	36,0	Totale 41mq	55,78	VIA VALLEEn.SNC Scala A Piano S1 Variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
Annotazione:classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			DIRITTI ED ONERI REALI		
1													
2													
DATI DERIVATI DA													

Descrizione particolare sub 50

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale successivamente descritto.

Garage posto al piano 1 seminterrato di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 4 di cui 3 fuori terra situato in comune di monte san giusto via valle civico 47 con destinazione residenziale. Altezza interna uniforme m 2,50.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 41 con ingresso dalla corte comune e dall'area di manovra coperta la superficie seppur ampia non è pienamente accessibile in manovra data la presenza del vano ascensore al centro dell'area di manovra.

L'unità è pavimentata con piastrelle ed intonacata è dotata di servizio elettrico ed idrico derivati dall'utenza principale.

L'unità immobiliare è mantenuta in un buono stato di conservazione con attenta e puntuale cura, non sono presenti segni di umidità.

L'involucro /edificio che la delimita contiene le unità immobiliari è di seguito descritto nelle sue peculiarità.

C Unità in Corso di Costruzione F/3 MONTE SAN GIUSTO (MC) Via Valle 47, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 634 Sub.43
F3 Unità in corso di costruzione situata al piano 4

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2		17	634	43			F/3					VIA VALLEEn.SNC Scala A Piano 4 Variazione Toponastica del 18/08/2014 Pratica n.MC0073071	
Annotazione:classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			DIRITTI ED ONERI REALI		
1													
2													
DATI DERIVATI DA													

Descrizione particolare sub 43

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale successivamente descritto.

Trattasi di porzione di soffitta di circa 15 mq non avente caratteristiche minime per autonomo censimento in quanto accesso di altezza inferiore a m1,2 ed altezza media di m 0,7. Tale spazio è da ricomprendere nella valutazione del bene principale sub.30 quale accessorio indiretto.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	41,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova:	€ 184.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria Quota Pignorata dell'immobile per 500/1000 :	€ 92.000,00
<u>Valore di Vendita Giudiziaria Quota Pignorata dell'immobile per 500/1000</u>	
<u>detratto Diritto Di Abitazione del Coniug</u>	<u>solo su ½ € 32000 : € 60.000,00</u>

Data della valutazione: **13/05/2024**

3.STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Occupato dal debitore e dalla famiglia.

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:*

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 17/05/2002 Reg.Part.N.1280-Reg.Gen.N.6627

Ipoteca **volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, stipulata il 16/05/2002 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio nn. 1500/2002 di repertorio, registrata il 17/05/2002 a MACERATA ai nn. 1280/6627, iscritta il 17/05/2002 a MACERATA ai nn. 1280/6627, a favore di BANCA WOOLWICH Spa MILANO, contro
CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 210911,90

Importo capitale: 108455,95.

Durata ipoteca: 25

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 26/04/2022 Reg.Part.N.694-Reg.Gen.N.6220

Ipoteca di Rinnovazione **derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, stipulata il 16/05/2002 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio nn. 1500/2002 di repertorio, registrata il 17/05/2002 a MACERATA ai nn. 1280/6627, iscritta il 17/05/2002 a MACERATA ai nn. 1280/6627, a favore di BANCA WOOLWICH Spa MILANO, contro
CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 216911,90

Importo capitale: 108455,95.

Durata ipoteca: 25

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Convenzione matrimoniale con Cessione diritti reali a titolo oneroso Diritto di abitazione a favore di**4.1.3. Regime Beni :*

in regime di comunione dei beni fino al 07/07/2005. Dal 07/07/2005 Coniugi in regime di separazione con atto n.28683 Notaio Gentilucci (Estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio)

*4.1.4. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2023 Reg.Part.N.9459-Reg.Gen.N.12488
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata Rep.1959 del 22/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2006 Reg.Part.N.5122-Reg.Gen.N.8684
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata Rep.216/2006 del 15/04/2006
DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
REVOCATORIA SENTENZA 1822/2017 del 06/12/2017 RG 1389/2011 Rep.1795/2017 del
06/12/2017 CORTE DI APPELLO DI ANCONA A Favore d. Registrato il
02/05/2018 N.2885/2018

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00
Millesimi condominiali: Stimate	170,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nn	
Ulteriori avvertenze:nn	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI -TITOLARI DIRITTI REALI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO: DAL 03/08/2005 Ad Oggi

per la quota di 1000/1000, in forza di CONCESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, in regime di separazione dei beni con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di Gentilucci ai nn. 28684/6216 di repertorio, registrato il 02/08/2005 a Macerata ai nn. 2T/3573, trascritto il 03/08/2005 a Macerata ai nn. 7176/12100

per DIRITTO DI ABITAZIONE, in forza di CONCESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di Gentilucci ai nn. 28684/6216 di repertorio, registrato il 02/08/2005 a Macerata ai nn. 2T/3573, trascritto il 03/08/2005 a Macerata ai nn. 7176/12100

CONVENZIONE MATRIMONIALE CON REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI, con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di Gentilucci ai nn. 28683/6215 di repertorio, registrato il 02/08/2005 a Macerata ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: 16/05/2002 AL 03/08/2005

per la quota di 500/1000, in forza di COMPRAVENDITA in regime di comunione dei beni con atto stipulato il 16/12/2002 a firma di Notaio Sanangelantoni Rep.n. 1499 del 16/05/2002, registrato il 03/06/2002 a Macerata ai nn.1768, trascritto il 17/05/2002 a Macerata ai nn. 6626/4691

per la quota di 500/1000, in forza di COMPRAVENDITA in regime di comunione dei beni con atto stipulato il 16/12/2002 a firma di Notaio Sanangelantoni Rep.n. 1499 del 16/05/2002, registrato il 03/06/2002 a Macerata ai nn.1768, trascritto il 17/05/2002 a Macerata ai nn. 6626/4691



7.PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Elenco Pratiche Edilizie fino al 16/05/2002

Pratiche originarie intestate a impresa costruttrice: I.C.E. 3A di
Comune di Monte San Giusto edifici costruiti sul fg 17 part.634

- Concessione edilizia n.31 del 13/05/1999 pratica 11/99
- Concessione edilizia in variante n.25 30/06/2001 pratica 150/00
- Concessione edilizia in variante n.13 14/03/2002 pratica 07/02
- Autorizzazione di Abitabilità richiesta 10/01/2002 prot.n.155*
*pratica sospesa per richiesta integrazioni.

Elenco Pratiche Edilizie dal 16/05/2002 ad oggi

Pratiche intestate a proprietà

Comune di monte san giusto fg 17 part.634 sub 30-43-50 via valle 47

- Dia pratica 163/04 prot.4855 del 06/08/2004 (realizzazione pergolato)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B-COMPLETAMENTO N.T.A. ART 19

8.GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NORME TECNICHE COSTRUZIONI e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 smi): L'immobile risulta non conforme Per l'immobile ed in particolare per le unità immobiliari oggetto di valutazione risulta necessario acquisire l'abitabilità risultando agli atti in Comune ancora sospesa la pratica depositata in data 10/01/2002 pro.155. La difformità è regolarizzabile con un costo globale stimato per l'espletamento delle formalità previste di circa € 2000.

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO 13/04/1939 N.652 e DPR 23/03/1998 N.138 e smi)

L'immobile risulta non conforme. Per l'Unità immobiliare Sub 30 la planimetria catastale in atti non corrisponde con lo stato di fatto in particolare per la realizzazione della tettoia su corte esclusiva la difformità è regolarizzabile con un costo globale stimato in € 750.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

8.5. Conformità titolarità/corrispondenza atti: NON CONFORME. La titolarità dei diritti iscritti in visura non corrisponde con la titolarità in atti in particolare è titolare di diritto di proprietà per 1000/1000 e è Titolare di Diritto di Abitazione. La difformità è regolarizzabile con un costo globale stimato in € 250.

8.6. ALTRE CONFORMITÀ:

8.7. Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: NORMATIVA DI SETTORE in particolare DM 37/08 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A-C

A Appartamento a MONTE SAN GIUSTO (MC) Via Valle 47, della superficie commerciale di **123,00** mq (di cui coperte 113 mq) per la quota di 500/1000 di piena proprietà

C Unita' in Corso di Costruzione F/3 MONTE SAN GIUSTO (MC) Via Valle 47, della superficie commerciale di **---**,00 mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà

1. Oggetto descrizione generale Immobile

1.0.0 Oggetto

Unità immobiliari facente parte integrante di un edificio a torre pluripiano di carattere condominiale adibito ad uso prettamente residenziale.

1.1.1 Ubicazione ed accessibilità, identificazione toponomastica

L'edificio è ubicato nella periferia sud del comune di monte san giusto lungo la strada provinciale sp72 (per Monte San Pietrangeli) nei pressi del cimitero di Monte San Giusto identificata toponomasticamente alla via valle civico 47. Sono presenti in zona modesti servizi e sufficienti collegamenti ai mezzi pubblici

1.1.2 contesto e confini

Il contesto è prevalentemente periferico con spazi limitrofi aperti alla campagna il lotto ove insiste l'immobile confina sul fronte con la sp e sul retro con la campagna gli spazi condominiali sono ampi ed adeguati ai residenti. Il Contesto è gradevole ed armonizzato con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione Unifamigliare. L'edificio presenta apprezzabili caratteristiche architettoniche con ampi spazi comuni ed armoniosa e coprente sistemazione a verde delle parti comuni

2. Descrizione organismo edilizio edificio ed unità immobiliare

2.1.0 Caratteri generali e tipologici

L'edificio è una costruzione tipica dell'edilizia residenziale corrente in particolare: strutture intelaiate in c.a. a quattro piani di cui uno seminterrato altezza massima m 9 esposizione prevalente fronti est-ovest, unità immobiliari residenziali avente altezza minima di legge a m2.7 superficie vani superiore alla media schema distributivo con ingresso soggiorno e cucina open space zona notte con tre camere e doppi servizi.

2.2.0 Strutture portanti

2.2.1 Strutture portanti fondazioni: le strutture di fondazione sono del tipo indiretto plinti su pali.

2.2.2 Strutture portanti elevazione: le strutture di elevazione sono in c.a. con pilastri e pareti portanti al piano seminterrato a telaio fuori terra.

2.2.3 Strutture portanti partizioni orizzontali: le partizioni orizzontali sono realizzate con solai in laterocemento con travi in c.a; a spessore

2.2.4 Strutture portanti contenimento: strutture portanti di contenimento sono presenti con pareti in c.a. a livello piano s1 controterra .

2.2.5 Strutture portanti copertura: la struttura di copertura è di tipo inclinato a falde sempre in c.a. con finitura in tegole.

2.2.6 Strutture portanti scale: La struttura del vano scala comune è centrale con alloggiamento dell'ascensore che serve tutti i piani .

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in muratura con paramento esterno a f.vista isolante camera d'aria e fodera interna in forati intonacati .

Chiusure verticali perimetriche trasparenti di contenimento ed isolamento serramenti ed infissi in legno con vetro a doppia camera.

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento prefabbricato a divisione piano seminterrato vani garage.

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura superiore con solaio piano a sottotetto e sovrastante struttura portante del tetto a falde.

3.1.4 Partizioni interne: Partizioni interne costituite da murature in blocchetti per pareti divisorie unità immobiliari e con tramezzi intonacati da cm 10.

4.0.0 Finiture e dotazioni

4.1.0 Finiture esterne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva



4.2.0 Finiture interne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti:

Finiture interne edificio ed unita' immobiliari infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

5.0.0 Dotazioni comuni accessi, infissi , scale, parti comuni, servizi tecnologici: L'edificio e' dotato di servizi comuni di impianto di sollevamento , citofonico. tv, impianto di adduzione idrico, elettrico, gas, raccolta convogliamento smaltimento acque reflue, scarico comune a colonne reflui combustione gas, messa a terra .

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: Le unita' immobiliari non sono dotate di servizi e prerogative particolari, ovvero sono dotate di tutti i servizi autonomi tradizionali quali:

Impianto elettrico tensione v220, così come è definito dall'articolo 21 della norma cei 64-8, è costituito da: circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori, circuiti di alimentazione delle prese a spina, apparecchiature di protezione. livello 1

impianto di climatizzazione invernale costituito da generatore a gas con fluido termoconvettore ad acqua sistema di distribuzione a collettori con tubi di rame e terminali scambiatori radiatori in acciaio.

impianto idrosanitario di distribuzione autonomo scarico e convogliamento alle colonne comuni.

6.0.0 Valutazione prestazione energetica edificio: l'edificio dal punto di vista energetico è stato realizzato con i requisiti minimi previsti dalla norma nell'epoca costruttiva l'involucro risulta costituito da muratura a faccia vista con isolante interno e camera d'aria fodera interna intonacata di muratura leggera, gli impianti di climatizzazione sono di tipo tradizionale con generatori a metano originari di tipo atmosferico con bassi rendimenti il complesso gode di adeguata esposizione.

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unita' immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes non presentano dissesti statici ,lesioni o segni di degrado.

8.0.0 Giudizio stato conservativo livello manutentivo complessivo dell'edificio/unita' immobiliare:

L'edificio nel suo complesso e le unita immobiliari risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione in relazione all'eta' ed all'uso denotando cura ed attenzione dei proprietari ed utilizzatori.

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 30

Appartamento posto al piano terra di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 4 di cui 3 fuori terra situato in comune di monte san giusto via valle civico 47 con destinazione residenziale.

l'unita' immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 113 con ingresso ampio soggiorno in open-space con la cucina dalla quale si accede ad una corte a livello esclusiva fronte ingresso zona notte composta da tre camere di adeguate dimensioni ,bagno e bagno di servizio.

L'unità immobiliare è coronata da un balcone perimetrale a livello con la corte esclusiva.

le partizioni interne sono state realizzate in muratura con tramezzi intonacati le porte sono ordinarie in legno rivestite i vani sono tinteggiati i vani di servizio piastrellati gli infissi esterni sono del tipo in legno con doppia vetrocamera.

le pavimentazioni sono in gres porcellanato o ceramica monocottura comunque trattasi di pavimentazioni ordinarie

l'unità immobiliare risulta avere una distribuzione interna ergonomica e funzionale con spazi adeguati e percorsi ridotti al minimo

l'unità immobiliare è mantenuta in un buono stato di conservazione con attenta e puntuale cura.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

CLASSE ENERGETICA:



[147,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240512-043031-19433 registrata in data 12/05/2024



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,00 x 1.300,00 = **159.900,00**
 Aggiustamenti: **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**



BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 47

BOX

DI CUI AL PUNTO B

B box singolo MONTE SAN GIUSTO (MC) Via Valle 47, della superficie commerciale di 41,00 mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà

1. Oggetto descrizione generale Immobile

1.0.0 Oggetto

Unità immobiliari facente parte integrante di un edificio a torre pluripiano di carattere condominiale adibito ad uso prettamente residenziale.

1.1.1 Ubicazione ed accessibilità, identificazione toponomastica

L'edificio è ubicato nella periferia sud del comune di monte san giusto lungo la strada provinciale sp72 (per Monte San Pietrangeli) nei pressi del cimitero di Monte San Giusto identificata toponomasticamente alla via valle civico 47. Sono presenti in zona modesti servizi e sufficienti collegamenti ai mezzi pubblici

1.1.2 contesto e confini

Il contesto è prevalentemente periferico con spazi limitrofi aperti alla campagna il lotto ove insiste l'immobile confina sul fronte con la sp e sul retro con la campagna gli spazi condominiali sono ampi ed adeguati ai residenti. Il Contesto è gradevole ed armonizzato con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione Unifamigliare.

L'edificio presenta apprezzabili caratteristiche architettoniche con ampi spazi comuni ed armoniosa e coprente sistemazione a verde delle parti comuni

2. Descrizione organismo edilizio edificio ed unità immobiliare

2.1.0 Caratteri generali e tipologici

L'edificio è una costruzione tipica dell'edilizia residenziale corrente in particolare: strutture intelaiate in c.a. a quattro piani di cui uno seminterrato altezza massima m 9 esposizione prevalente fronti est-ovest, unità immobiliari residenziali avente altezza minima di legge a m2.7 superficie vani superiore alla media schema distributivo con ingresso soggiorno e cucina open space zona notte con tre camere e doppi servizi.

2.2.0 Strutture portanti

2.2.1 Strutture portanti fondazioni: le strutture di fondazione sono del tipo indiretto plinti su pali.

2.2.2 Strutture portanti elevazione: le strutture di elevazione sono in c.a. con pilastri e pareti portanti al piano seminterrato a telaio fuori terra.

2.2.3 Strutture portanti partizioni orizzontali: le partizioni orizzontali sono realizzate con solai in laterocemento con travi in c.a; a spessore

2.2.4 Strutture portanti contenimento: strutture portanti di contenimento sono presenti con pareti in c.a. a livello piano s1 controterra .

2.2.5 Strutture portanti copertura: la struttura di copertura è di tipo inclinato a falde sempre in c.a. con finitura in tegole.

2.2.6 Strutture portanti scale: La struttura del vano scala comune è centrale con alloggiamento dell'ascensore che serve tutti i piani .

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in muratura con paramento esterno a f.vista isolante camera d'aria e fodera interna in forati intonacati .

Chiusure verticali perimetriche trasparenti di contenimento ed isolamento serramenti ed infissi in legno con vetro a doppia camera.

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento prefabbricato a divisione piano seminterrato vani garage.

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura superiore con solaio piano a sottotetto e sovrastante struttura portante del tetto a falde.

3.1.4 Partizioni interne: Partizioni interne costituite da murature in blocchetti per pareti divisorie unità immobiliari e con tramezzi intonacati da cm 10.

4.0.0 Finiture e dotazioni

4.1.0 Finiture esterne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

4.2.0 Finiture interne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti:

Finiture interne edificio ed unità immobiliari infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva



5.0.0 Dotazioni comuni accessi, infissi, scale, parti comuni, servizi tecnologici: L'edificio è dotato di servizi comuni di impianto di sollevamento, citofonico, tv, impianto di adduzione idrico, elettrico, gas, raccolta convogliamento smaltimento acque reflue, scarico comune a colonne reflui combustione gas, messa a terra.

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: Le unità immobiliari non sono dotate di servizi e prerogative particolari, ovvero sono dotate di tutti i servizi autonomi tradizionali quali:

Impianto elettrico tensione v220, così come è definito dall'articolo 21 della norma cei 64-8, è costituito da: circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori, circuiti di alimentazione delle prese a spina, apparecchiature di protezione. livello 1

impianto di climatizzazione invernale costituito da generatore a gas con fluido termoconvettore ad acqua sistema di distribuzione a collettori con tubi di rame e terminali scambiatori radiatori in acciaio.

impianto idrosanitario di distribuzione autonomo scarico e convogliamento alle colonne comuni.

6.0.0 Valutazione prestazione energetica edificio: l'edificio dal punto di vista energetico è stato realizzato con i requisiti minimi previsti dalla norma nell'epoca costruttiva l'involucro risulta costituito da muratura a faccia vista con isolante interno e camera d'aria foderata interna intonacata di muratura leggera, gli impianti di climatizzazione sono di tipo tradizionale con generatori a metano originari di tipo atmosferico con bassi rendimenti il complesso gode di adeguata esposizione.

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unità immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes non presentano dissesti statici, lesioni o segni di degrado.

8.0.0 Giudizio stato conservativo livello manutentivo complessivo dell'edificio/unità immobiliare:

L'edificio nel suo complesso e le unità immobiliari risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età ed all'uso denotando cura ed attenzione dei proprietari ed utilizzatori.

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 50

Garage posto al piano 1 seminterrato di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 4 di cui 3 fuori terra situato in Comune di Monte San Giusto via valle civico 47 con destinazione residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 41 con ingresso dalla corte condominiale e transito nell'androne di manovra coperto sotto il fabbricato le dimensioni sono ampie ma la possibilità di parchare i veicoli è limitata dall'ingombrante presenza nel centro dell'area di manovra del vano ascensore.

Il locale è un unico ambiente pavimentato con piastrelle e dotato di utenze derivate dall'unità principale, le pareti sono intonacate e rifinite l'infisso di chiusura è costituito da una serranda a rullo in lamiera con cassonetto sporgente verso l'esterno.

L'unità immobiliare seppur di ottima superficie per la destinazione d'uso risulta penalizzata dalla scelta progettuale di ubicazione del vano ascensore.

l'unità immobiliare è mantenuta in un buono stato di conservazione con attenta e puntuale cura.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
GARAGE	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	41,00	x	650,00	=	24.650,00
Aggiustamenti:					350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 27.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.500,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica: (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MOGLIANO, agenzie: MACERATA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE IDEALISTA

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 1/2
A-C	appartamento	123,00	0,00	160.000,00	80.000,00
B	box	41,00	0,00	27.000,00	13.500,00
Valori Totali Lordi				187.000,00	93.500,00
A Detrarre Spese Regolarizzazione Immobile Cap.8				3.000,00	1.500,00
Valori Totali Netti e per Quota eseguita Senza Diritto di Abitazione				184.000,00	92.000,00
A Detrarre Determinazione Valore Diritto di Abitazione equiparato al Diritto di Usufrutto in base all'età d' \varnothing calcolato su 1/2 del valore immobiliare al tasso legale del 2,5%					32.000,00
Valore Netto Quota eseguita Con Diritto di Abitazione					60.000,00



GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (articolo 720) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

I beni sono comodamente divisibili non comportando problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche sin qui illustrate degli immobili oggetto di perizia considerazione della tipologia delle Unità immobiliari ,della destinazione d'uso , dell'ubicazione,del contesto ove sono inseriti ,dei i vincoli di destinazione Urbanistica esistenti nonché per la complementarietà funzionale (spazi abitativi ed accessori) e l'accesso ai beni dalla pubblica via; Si ritiene opportuno ,al fine della massima valorizzazione degli immobili ,di mettere in vendita i beni pignorati siti in Comune di Monte San Giusto Foglio 17 particella 634 Sub 30-43-50 in un unico lotto:

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **187.000,00**

Riduzione del **0 %** per lo stato di occupazione:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **184.000,00**

Valore di Mercato Quota Esecutata (1/2) Senza Diritto di Abitazione € **92.000,00**

Valore di Mercato Quota Esecutata (1/2) Con Diritto di Abitazione (€32.000,00) € **60.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): €**0,00**

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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €**0,00**

Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata dell'immobile 500/1000 (Senza Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **92.000,00**

Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata dell'immobile 500/1000 (Con Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **60.000,00**

Confidando di aver adempiuto all'incarico affidatomi con coscienza ,conoscenza e professionalità , resto a disposizione per ogni necessità e occorrenza o quant'altro ritenuto necessario ai fini di giustizia e di merito.

data 13/05/2024

il tecnico incaricato

Luca Ottaviani

