



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 130/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2019

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**PAOLA SCOCCO**

CF:SCCPLA72H56E783A

con studio in RECANATI (MC) via le Grazie 8

telefono: 0717573740

fax: 0717573740

email: paolascocco@tin.it

PEC: p.scocco@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTECASSIANO via Acilde de Gasperi 79, della superficie commerciale di **106,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]). Appartamento sito al piano secondo di una palazzina su tre livelli (T, P1, P2, e sottotetto). Il fabbricato è in muratura portante.

Finiture: pavimenti in ceramica - monocottura, infissi in legno, vetro semi doppio e persiane in legno. L'abitazione si presenta in condizioni discrete.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 32 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via De Gasperi A., piano: 2-3, intestato a ([redacted]) ([redacted])  
(Allegato 1/A: planimetria catastale - Allegato 1/B planimetria - Allegato 1D/1E visure)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.652,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.652,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/02/2019</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per l'accesso ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, è stato necessario l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro (Autorizzazione del Giudice del 05/12/2018).

## 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** attiva, iscritta il 07/03/2006 a Macerata ai nn. 4234-1037, a favore di Unicredit Banca s.p.a., contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 256.000,00.

Importo capitale: 128.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni .

(Allegato 3A)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/03/2005 a Macerata ai nn. 2650-346, a favore di Unicredit s.p.a., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 17.499,54.

(Allegato 3B)

### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 10/07/2018 a Macerata ai nn. 7860-5919, a favore di Unicredit s.p.a., contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare.

(Allegato 3C)

### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2006), registrato il 08/02/2006 a Macerata ai nn. 129332/18848, trascritto il 07/03/2006 a Macerata ai nn. 4233/2597, in forza di atto di compravendita.

(Allegato 3D)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 08/02/2006), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà (Allegato 3F)

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al



08/02/2006), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà (Allegato 3F)

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 08/02/2006), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà (Allegato 3F)

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 06/10/2005), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3F)

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 06/10/2005), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3F)

per la quota di 1/3, in forza di donazione accettata (dal 06/10/2005 fino al 08/02/2006), trascritto il 24/10/2005 a Macerata ai nn. 16226/9496, in forza di donazione accettata.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3E)

per la quota di 1/3, in forza di donazione accettata (dal 06/10/2005 fino al 08/02/2006), trascritto il 24/10/2005 a Macerata ai nn. 16226/9496, in forza di donazione accettata.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3E)

per la quota di 1/3, in forza di donazione accettata (dal 06/10/2005 fino al 08/02/2006), trascritto il 24/10/2005 a Macerata ai nn. 16226/9496, in forza di donazione accettata.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3E)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1448**, intestata a , per lavori di ristrutturazione, presentata il 24/06/1981, rilasciata il 06/04/1982 con il n. 1591 - n. 4104 di protocollo.  
(Allegato 2B) (Elaborato planimetrico: Allegato 2C)

Concessione edilizia N. **1448**, intestata a , per lavori di ristrutturazione, presentata il 12/04/1990, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 2840 - n. 3452 di protocollo.  
(Allegato 2A) (Elaborato planimetrico: Allegato 2C)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 2006, l'immobile ricade in zona di completamento normali (B). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16 - (jf) Indice di Densità Fondiaria 3 mc/mq; (H) Altezza Massima 10,00 m; (Df) Distanza tra fabbricati 10 m; (Dm) Distanza dai confini 5 m.

## 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 VIA ACILDE DE GASPERI 79

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

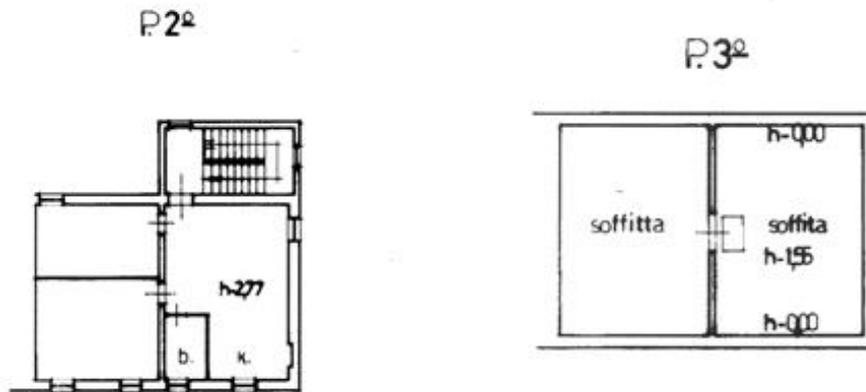
**appartamento** a MONTECASSIANO via Acilde de Gasperi 79, della superficie commerciale di **106,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento sito al piano secondo di una palazzina su tre livelli (T, P1, P2, e sottotetto). Il fabbricato è in muratura portante.

Finiture: pavimenti in ceramica - monocottura, infissi in legno, vetro semi doppio e persiane in legno. L'abitazione si presenta in condizioni discrete.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 32 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via De Gasperi A., piano: 2-3, intestato a   
  
(Allegato 1/A: planimetria catastale - Allegato 1/B planimetria - Allegato 1D/1E visure)



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'Attestazione di Prestazione Energetica il CTU si è avvalso della collaborazione di un tecnico



abilitato (art. 2 DPR 16/04/2013 n. 75).  
(Allegato 4A)



CLASSE ENERGETICA:



[243.92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2019-2343 registrata in data 26/01/2019

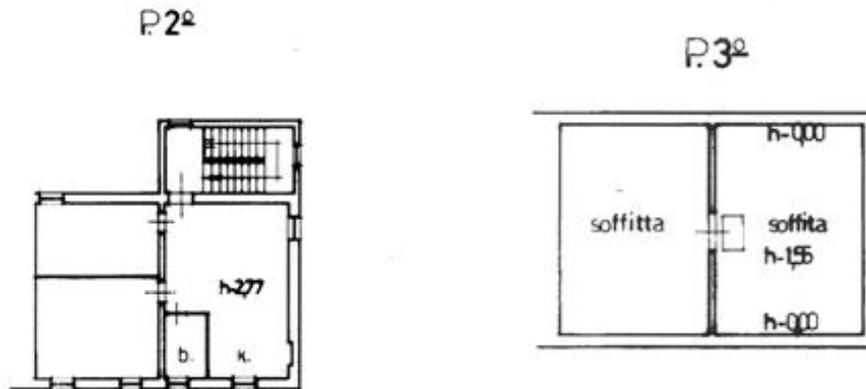
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	85,32	x	100 %	=	85,32
Soffitta	85,32	x	25 %	=	21,33
<b>Totale:</b>	<b>170,64</b>				<b>106,65</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2018 primo semestre - zona E1

Descrizione: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.015,00 pari a 1.015,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento posto al piano rialzato di una palazzina di 2 piani, di 180 mq.

Indirizzo: zona S. Egidio di Montecassiano

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 777,78 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento posto al piano rialzato di una palazzina di 3 piani, di 135 mq.

Indirizzo: zona Montecassiano

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 948,15 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento posto al piano 4 di un palazzo di 4 piani, di 110 mq.

Indirizzo: zona Sambucheto - Montecassiano

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 809,09 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento posto al piano 2 di un palazzo di 3 piani, di 101 mq.

Indirizzo: zona Sambucheto - Montecassiano

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 782,18 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto il valore della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, primo semestre anno 2018 (Tipologia Abitazioni civili, stato conservativo normale, min. 830 - max 1200), visti i valori per beni simili rilevati presso le agenzie immobiliari, vista la consistenza e la localizzazione del bene in prossimità di una via di percorrenza importante, si valuta il bene 850,00 euro/metro quadro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,65	x	850,00	=	<b>90.652,50</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 90.652,50</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 90.652,50</b>
---	--------------------

**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: della provincia di Macerata, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2018

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	106,65	0,00	90.652,50	90.652,50
				<b>90.652,50 €</b>	<b>90.652,50 €</b>

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: **€ 90.652,50**

**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: **€ 90.652,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a MONTECASSIANO via Acilde de Gasperi 77, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (  )  
Locale al piano terra di un fabbricato in muratura portante. L'ingresso, con una corte esclusiva, da direttamente sulla statale 77 della Val di Chienti.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 32 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 95,80 Euro, indirizzo catastale: Via De Gasperi A., piano: T, intestato a   
(Allegato 1/A: planimetria catastale - Allegato 1/C: planimetria - Allegato: 1F/1G visure)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 61.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 61.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/02/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per l'accesso ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, è stato necessario l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro. Autorizzazione del Giudice del 05/12/2018.

### 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** attiva, iscritta il 07/03/2006 a Macerata ai nn. 4234-1037, a favore di Unicredit Banca s.p.a., [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 256.000,00.

Importo capitale: 128.000,00. [redacted]

Durata ipoteca: 25 anni . [redacted]

(Allegato 3A)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/03/2005 a Macerata ai nn. 2650-346, a favore di Unicredit s.p.a., contro [redacted], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 17.499,54.

(Allegato 3B)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 10/07/2018 a Macerata ai nn. 7860-5919, a favore di Unicredit s.p.a., contro [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare.

(Allegato 3C)

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2006), registrato il 08/02/2006 a Macerata ai nn. 129332/18848, trascritto il 07/03/2006 a Macerata ai nn. 4233/2597, in forza di atto di compravendita.

(Allegato 3D)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 08/02/2006), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà (Allegato 3F)

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 08/02/2006), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà (Allegato 3F)

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al



08/02/2006), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà (Allegato 3F)

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 06/10/2005), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3F)

[redacted] di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1991 fino al 06/10/2005), trascritto il 08/04/1991 a Macerata ai nn. 4009/3114, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3F)

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di donazione accettata (dal 06/10/2005 fino al 08/02/2006), trascritto il 24/10/2005 a Macerata ai nn. 16226/9496, in forza di donazione accettata.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3E)

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di donazione accettata (dal 06/10/2005 fino al 08/02/2006), trascritto il 24/10/2005 a Macerata ai nn. 16226/9496, in forza di donazione accettata.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3E)

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di donazione accettata (dal 06/10/2005 fino al 08/02/2006), trascritto il 24/10/2005 a Macerata ai nn. 16226/9496, in forza di donazione accettata.  
Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto (Allegato 3E)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1448, intestata a [redacted], per lavori di ristrutturazione, presentata il 24/06/1981, rilasciata il 06/04/1982 con il n. 1591 - n. 4104 di protocollo.  
(Allegato 2B) (Elaborato planimetrico: Allegato 2C)

Concessione edilizia N. 1448, intestata a [redacted], per lavori di ristrutturazione, presentata il 12/04/1990, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 2840 - n. 3452 di protocollo.  
(Allegato 2A) (Elaborato planimetrico: Allegato 2C)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 2006, l'immobile ricade in zona di completamento normali (B). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16 (jf) Indice di Densità Fondiaria 3 mc/mq; (H) Altezza Massima 10,00 m; (Df) Distanza tra fabbricati 10 m; (Dm) Distanza dai confini 5 m.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostato un divisorio nella zona "ripostiglio" e creata un'apertura nel muro portante. L'apertura collega la stanza principale alla zona ripostiglio. Il bene catastalmente risulta laboratorio, mentre urbanisticamente risulta negozio.  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria. Costi di regolarizzazione già indicati nella descrizione della conformità urbanistica.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostato un divisorio nella zona "ripostiglio" e creata un'apertura nel muro portante. L'apertura collega la stanza principale alla zona ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni più spese tecniche. : €4.200,00

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

BENI IN MONTECASSIANO VIA ACILDE DE GASPERI 77

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

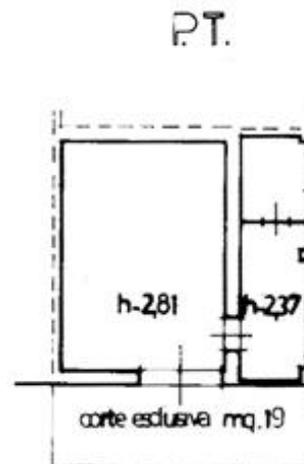
**laboratorio artigianale** a MONTECASSIANO via Acilde de Gasperi 77, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (  )

Locale al piano terra di un fabbricato in muratura portante. L'ingresso, con una corte esclusiva, da direttamente sulla statale 77 della Val di Chienti.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 32 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 95,80 Euro, indirizzo catastale: Via De Gasperi A., piano: T, intestato a

(Allegato 1/A: planimetria catastale - Allegato 1/C: planimetria - Allegato: 1F/1G visure)

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'attestazione di Prestazione Energetica il CTU si è avvalso della collaborazione di un tecnico abilitato (art. 2 DPR 16/04/2013 n. 75). (Allegato 4B)

## CLASSE ENERGETICA:



[224.81 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019-2334 registrata in data 25/01/2019

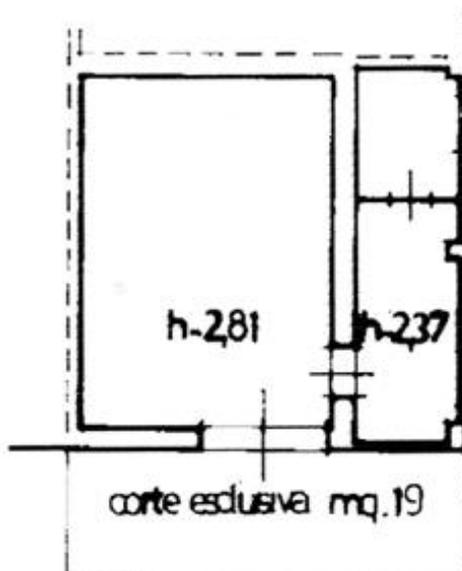
## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio/negozio	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

P.T.



## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre anno 2018 - zona E1

Descrizione: Negozio - stato conservativo normale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto il valore della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, primo semestre anno 2018 (Tipologia Negozi, stato conservativo normale, min. 870 - max 1200), vista la localizzazione del bene in prossimità di una via di percorrenza importante, si valuta il bene 1.100,00 euro/metro quadro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	1.100,00	=	<b>66.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 66.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 66.000,00</b>
---	--------------------

**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: della provincia di Macerata, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2018

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	60,00	0,00	66.000,00	66.000,00
				<b>66.000,00 €</b>	<b>66.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 61.800,00**

**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: **€ 61.800,00**

data 02/02/2019

il tecnico incaricato  
PAOLA SCOCCO

