

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

G negozio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI SNC, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà 'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 5, consistenza 160 mq, rendita 561,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Data della valutazione:	28/09/2022

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: Nessuna.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI MICHELE ai nn. 29620/6607 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 ai nn. 19172/5064, a favore di
 contrc , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053, trascritta il 13/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di , contro , derivante da ATTO ESECUTIVO

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:**

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

i per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **6951/2001** e successive varianti, intestata a , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL LOTTO "L5" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del 03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI SNC, QUARTIERE PIEDIRIPA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO G

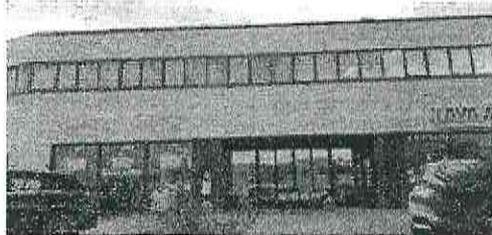
negozio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI SNC, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 5, consistenza 160 mq, rendita 561,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire, il relativo libretto d'impianto; In assenza dello stesso non è possibile quindi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari pignorate; sarà eventualmente compito del curatore nominato dal Giudice per le Esecuzioni provvedere a far redigere il relativo libretto e le operazioni di manutenzione e controllo previste dalla normativa per il generatore installato; successivamente potrà essere redatto il relativo APE



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE COMMERCILAE E LABORATORIO	181,00	x	100 %	=	181,00
Totale:	181,00				181,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,00 x 700,00 = 126.700,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 126.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 126.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
G	negozio	181,00	0,00	126.000,00	126.000,00
				126.000,00 €	126.000,00 €

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: € 126.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

F negozio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00 - CONTROSOFFITO 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 4, consistenza 181 mq, rendita 542,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ 1 contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 23/03/2004, registrato il 21/04/2004 a MACERATA ai nn. 1986 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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: Nessuna.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI ai nn. 29620/6607 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 a MACERATA ai nn. 19172/5064, a favore di _____, contro _____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 Importo ipoteca: 8.000.000,00.
 Importo capitale: 4.000.000,00.
 Durata ipoteca: 15 ANNI

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053, trascritta il 13/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di _____ contro _____ SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO ESECUTIVO

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:**

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di proprietario originario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. 192/2006, agibilità del 13/05/2004 con il n. 192/2006 di protocollo

DIA N. DIA 17/03/2004, intestata :

Concessione Edilizia N. 6951/2001 e successive varianti, intestata a lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL LOTTO "L5" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del 03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, QUARTIERE PIEDIRIPA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO H

negozio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00 - CONTROSOFFITO 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 4, consistenza 181 mq, rendita 542,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire, il relativo libretto d'impianto; In assenza dello stesso non è possibile quindi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari pignorate; sarà eventualmente compito del curatore nominato dal Giudice per le Esecuzioni provvedere a far redigere il relativo libretto e le operazioni di manutenzione e controllo previste dalla normativa per il generatore installato; successivamente potrà essere redatto il relativo APE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE COMMERCIALE	190,00	x	100 %	=	190,00
Totale:	190,00				190,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI

Superfici principali e secondarie: 850

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 700,00 = 133.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
H	negozio	190,00	0,00	133.000,00	133.000,00
				133.000,00 €	133.000,00 €

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: € 133.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

■ negozio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 42, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di 82,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 273,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 2001 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 11/03/2019 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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: *Nessuna.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI MICHELE ai nn. 29620/6607 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 ai nn. 19172/5064, a favore di _____
contro _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053, trascritta il 13/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di _____, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO

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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di proprietario originario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **6951/2001** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL LOTTO "L5" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del 03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 42, QUARTIERE PIEDIRIPA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO I

negozio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 42, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 273,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 2001 piano interrato.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	quadro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici: al di sotto della media ★★★★★★★★
 stato di manutenzione generale: scarso ★★★★★★★★
 servizi: al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire, il relativo libretto d'impianto;
 In assenza dello stesso non è possibile quindi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
 delle unità immobiliari pignorate; sarà eventualmente compito del curatore nominato dal Giudice per
 le Esecuzioni provvedere a far redigere il relativo libretto e le operazioni di manutenzione e controllo
 previste dalla normativa per il generatore installato; successivamente potrà essere redatto il relativo
 APE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
LOCALE COMMERCIALE	82,00	x	100 %	= 82,00
Totale:	82,00			82,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 04/04/2022
 Fonte di informazione: OMI
 Superfici principali e secondarie: 850
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/04/2022
 Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI
 Superfici principali e secondarie: 450
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 82,00 x 700,00 = 57.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.000,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	negozio	82,00	0,00	57.000,00	57.000,00
				57.000,00 €	57.000,00 €

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: € 57.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

1.1 ufficio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 942,53 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
STUDIO PROFESSIONALE NON OCCUPATO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI MICHELE ai nn. 29620/6607 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 ai nn. 19172/5064, a favore di

 _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 importo ipoteca: 8.000.000,00.
 Importo capitale: 4.000.000.
 Durata ipoteca: 15 anni

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053.
 trascritta il 12/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di _____
 _____, derivante da ATTO ESECUTIVO _____

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:**

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ r la quota di 1/1, in forza di proprietario originario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **6951/2001** e successive varianti, intestata a _____ r
 lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL
 LOTTO "L5" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n.
 6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del
 03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, QUARTIERE PIEDIRIPA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO L

ufficio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 942,53 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire, il relativo libretto d'impianto; In assenza dello stesso non è possibile quindi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari pignorate; sarà eventualmente compito del curatore nominato dal Giudice per le Esecuzioni provvedere a far redigere il relativo libretto e le operazioni di manutenzione e controllo previste dalla normativa per il generatore installato; successivamente potrà essere redatto il relativo



APE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *04/04/2022*

Fonte di informazione: *omi*

Superfici principali e secondarie: *1000*

Superfici accessorie:

Prezzo: *0,00 pari a 0,00 Euro/mq*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 1.000,00 = 51.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: *catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI*

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
L	ufficio	51,00	0,00	51.000,00	51.000,00
				51.000,00 €	51.000,00 €

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: € 51.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

M ufficio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
LOCALE DE DEFINIRE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.500,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
LOCALE IN CORSO DI DEFINIZIONE

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: Nessuna.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI MICHELE ai nn. 29620/6607 di repertorio. iscritta il 01/12/2005 ai nn. 19172/5064, a favore di
 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053, trascritta il 13/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di
 rivante da ATTO ESECUTIVO , contro

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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di proprietario originario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **6951/2001** e successive varianti, intestata a
 lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL
 LOTTO "L5" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n.
 6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del
 03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



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 MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, QUARTIERE PIEDIRIPA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO M

ufficio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
LOCALE DE DEFINIRE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON NECESSARIO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE DA DEFINIRE	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 105,00 x 500,00 = 52.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.500,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.500,00

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 MACERATA, agenzie: SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
M	ufficio	105,00	0,00	52.500,00	52.500,00
				52.500,00 €	52.500,00 €

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: € 52.500,00

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:	€. 52.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

N capannone artigianale a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **2.246,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 11.380,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: TERRA
- foglio 83 particella 282 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 124,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.246,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.010.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.010.000,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
LABORATORI ARTIGIANALE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI ai nn. 29620/6607 di reperimento iscritta il 01/12/2005 a MACERATA ai nn. 19172/5064, a favore di _____, contr _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale** cancellata, iscritta il 05/12/2003 a MACERATA ai nn. 977/2003, a favore di _____, contro _____, derivante da

DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 104.675,48

ipoteca **giudiziale** cancellata, iscritta il 05/12/2003 a MACERATA ai nn. 976/2003, a favore di _____, contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 67.140,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.****4.2.4. Altre limitazioni d'uso:**

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053, trascritta il 13/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di _____, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di proprietario originario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. 6951/2001 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL LOTTO "L5" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del 03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, QUARTIERE PIEDIRIPA

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO N

capannone artigianale a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di 2.246,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.60. Identificazione catastale:

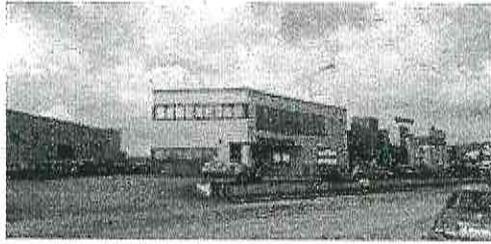
- foglio 83 particella 282 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 11.380,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: TERRA
- foglio 83 particella 282 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 124,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire, il relativo libretto d'impianto;
In assenza dello stesso non è possibile quindi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari pignorate; sarà eventualmente compito del curatore nominato dal Giudice per le Esecuzioni provvedere a far redigere il relativo libretto e le operazioni di manutenzione e controllo previste dalla normativa per il generatore installato; successivamente potrà essere redatto il relativo APE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO ARTIGIANALE E UFFICI	2.240,00	x	100 %	=	2.240,00
CABINA ELETTRICA	30,00	x	20 %	=	6,00
Totale:	2.270,00				2.246,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 04/04/2022

Fonte di informazione: OMI

Superfici principali e secondarie: 425

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2022



Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI

Superfici principali e secondarie: 470

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.246,00 x 450,00 = 1.010.700,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.010.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.010.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
N	capannone artigianale	2.246,00	0,00	1.010.000,00	1.010.000,00
				1.010.000,00 €	1.010.000,00 €

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: €. 1.010.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.010.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a MACERATA via Giambattista Velluti, quartiere Piediripa, della superficie commerciale di 175,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 3.770,14 Euro, indirizzo catastale: via giambattista Velluti 36, piano: 1, derivante da soppressione sub.31-32-33

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.000,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di immobile non occupato da diversi anni. Sub. derivante dalla soppressione dei sub. 31-32-33 che ha generato i sub. 46-47 e il bene comune non censibile 48

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iserzioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI MICHELE ai nn. 29620/6607 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 ai nn. 19172/5064, a favore di _____, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053, trascritta il 13/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di _____, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di proprietario originario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **6951/2001** e successive varianti, intestata a _____ r
 lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL
 LOTTO "LS" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n.
 6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del
 03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI, QUARTIERE PIEDIRIPA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

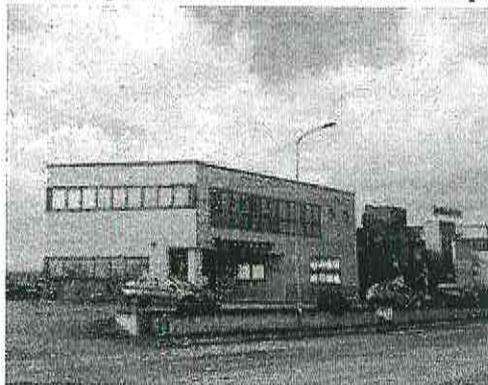
ufficio a MACERATA via Giambattista Velluti, quartiere Piediripa. della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà . L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 3.770,14 Euro, indirizzo catastale: via giambattista Velluti 36, piano: 1, derivante da soppressione sub.31-32-33

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire, il relativo libretto d'impianto;
In assenza dello stesso non è possibile quindi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari pignorate; sarà eventualmente compito del curatore nominato dal Giudice per le Esecuzioni provvedere a far redigere il relativo libretto e le operazioni di manutenzione e controllo previste dalla normativa per il generatore installato; successivamente potrà essere redatto il relativo APE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	175,00	x	100 %	=	175,00
Totale:	175,00				175,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,00 x 1.000,00 = 175.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 175.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 175.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: sito web

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	ufficio	175,00	0,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

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: € 175.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 175.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

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

A ufficio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 36, quartiere PIEDIRIPA. della superficie commerciale di 278,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala 2.85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 2.724,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 36, piano: 1, intestato a B e B SRL, derivante da SOPPRESSIONE SUB. 31-32-33

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	278,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 278.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 278.000,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di immobile non occupato da diversi anni. Sub. derivante dalla soppressione dei sub. 31-32-33 che ha generato i sub. 46-47 e il bene comune non censibile 48

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2005 a firma di NOTAIO GENTILUCCI MICHELE ai nn. 29620/6607 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 ai nn. 19172/5064, a favore di
contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 16/06/2020 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11053, trascritta il 13/07/2020 a MACERATA ai nn. 7234/5316, a favore di
, contro
derivante da ATTO ESECUTIVO

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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di proprietario originario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **6951/2001** e successive varianti, intestata a
, per
lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIA ARTIGIANALE ALL'INTERNO DEL
LOTTO "L5" DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA PL22, presentata il 26/02/2001 con il n.
6951/2001 di protocollo, rilasciata il 23/06/2001 con il n. 6951/2001 di protocollo, agibilità del
03/02/2007 con il n. 5056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



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 MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 36, QUARTIERE PIEDIRIPA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

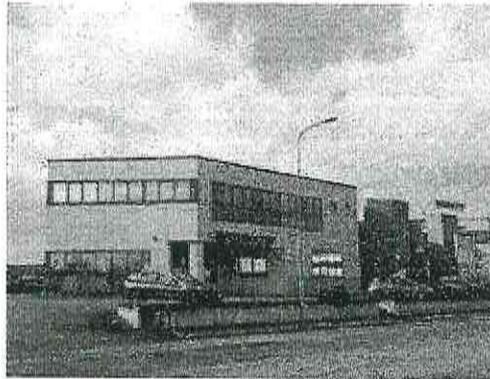
ufficio a MACERATA VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 36, quartiere PIEDIRIPA, della superficie commerciale di **278,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ,unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala 2.85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 282 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 2.724,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA VELLUTI 36, piano: 1, intestato a B e B SRL, derivante da SOPPRESSIONE SUB. 31-32-33

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale, i parcheggi sono ottimi. 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:

Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire, il relativo libretto d'impianto; In assenza dello stesso non è possibile quindi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari pignorate; sarà eventualmente compito del curatore nominato dal Giudice per le Esecuzioni provvedere a far redigere il relativo libretto e le operazioni di manutenzione e controllo previste dalla normativa per il generatore installato; successivamente potrà essere redatto il relativo APE

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
UFFICI	278,00	x	100 %	=	278,00
Totale:	278,00				278,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 278,00 x 1.000,00 = 278.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 278.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 278.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: SITI WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	ufficio	278,00	0,00	278.000,00	278.000,00
				278.000,00 €	278.000,00 €

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: € 278.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 278.000,00

data 28/09/2022

il tecnico incaricato
SIMONA VOLPONI

