

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 32/2010 RIUNITA ALLA PROCEDURA N. R.G. 138/2021
G. Es.: Dott. JONATA TELLARINI
C.T.U.: Dott. Arch. TERESA VITALI

INTEGRAZIONE A RETTIFICA DELLA C.T.U.

INTEGRAZIONE A RETTIFICA DI PERIZIA C.T.U. PER INTEGRAZIONE DI ULTERIORE QUOTA
1/2 P.P. DI LOTTO 1-UNICO – NOMINA C.T.U. DEL 23/09/2021
(COMUNE CIVITANOVA MARCHE (MC) – Catasto Fabbricati Foglio 7, P.lla 1155, Subb. 8-11)

Ill.mo Sig. Giudice Dott. JONATA TELLARINI,
la sottoscritta Dott. Arch. Teresa Vitali,

PREMESSO

- che in merito alla procedura esecutiva in epigrafe N. R.G. 32/2010 la scrivente veniva nominata C.T.U. in data 23/09/2021 dal G.Es. Dott. Jonata Tellarini al fine di espletare l'incarico conferitole consistente nella redazione di Perizia C.T.U.;
- che la medesima ha depositato in atti detta Perizia C.T.U. in data 03/12/2021;
- che in tale Perizia C.T.U. la sottoscritta ha predisposto tutti gli immobili in oggetto di proprietà dei debitori (quota 1/2 p.p.) a (quota 1/2 p.p.) in LOTTO 1-UNICO che è stato stimato al fine della sua vendita giudiziaria;
- che detto LOTTO 1-UNICO, composto da porzioni immobiliari ricadenti in fabbricato, sito nel Comune di Civitanova Marche (MC), Via Sicilia n. 63, censite al Catasto Fabbricati di Civitanova Marche al Foglio 7: Particella 1155, Sub. 8, piani 1-2, Categoria A/3, vani 7, Rendita Euro 614,58 – Particella 1155, Sub. 11, piano S1, Categoria C/6, Consistenza mq. 24, Rendita Euro 54,64, è stato stimato dal C.T.U. per un valore di vendita giudiziaria al netto pari ad €. 325.550,00 pari al valore intero riguardante l'intera proprietà 1/1;
- che la stima suddetta ha riguardato il valore di quota 1/2, intestata al sign. _____ che è stato determinato sulla base del pignoramento immobiliare trascritto il 23/02/2010 al N. R.P. 1628;
- che il G.E. all'ultima udienza del 23/09/2021 ha dato atto dell' riunione della procedura N. R.G. 32/2010 con il N. R.G. 138/2021 al fine di comprendere la quota di 1/2 di _____ e l'ulteriore quota di 1/2 di _____ affinché si potesse mettere in vendita l'intero bene staggito;
- che il G.E., facendo seguito all'istanza chiarimenti della scrivente per valutazione quota immobili di detto LOTTO, ha autorizzato in data 25/01/2022 l'integrazione alla C.T.U. della suddetta ulteriore quota 1/2 intestata _____
- che si ritiene opportuno costituire un unico Lotto comprendente quota 1/2 di _____ e quota 1/2 di _____ per mettere in vendita l'intero bene staggito;

Quanto sopra premesso, la sottoscritta C.T.U.

PRECISA

ad integrazione a rettifica della suddetta C.T.U., che il LOTTO 1-UNICO va posto in vendita nel valore intero stimato dalla sottoscritta, di seguito identificato, comprendente l'ulteriore quota 1/2 di piena proprietà intestata a _____, senza nulla modificare ed inficiare detto LOTTO 1, per quanto riguarda le caratteristiche, consistenza e valore di vendita di cui in premessa.

Pertanto detto LOTTO 1-UNICO, a rettifica della C.T.U. in atti, comprenderà il valore dell'ulteriore quota di 1/2 p.p. _____ sugli immobili di LOTTO 1-UNICO, composto da porzioni immobiliari

DOTT. TERESA VITALI
ARCHITETTO

Dom.Fisc./Studio: Via Bongasi, 8
62012 Civitanova Marche (MC)
tel/fax: +39 0733 811602
P.IVA:01052110432 - C.F./VTL TRS 57R55 C770V
Email: teresavitali22@gmail.com
PEC: teresa.vitali@archiworldpec.it

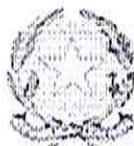
ricadenti in fabbricato, sito nel Comune di Civitanova Marche (MC), Via Sicilia n. 63, censite al Catasto Fabbricati di Civitanova Marche: Foglio 7, Particella 1155, Sub. 8, piani 1-2, Cat. A/3, vani 7, Rendita Euro 614,58 – Foglio 7, Particella 1155, Sub. 11, piano S1, Cat. C/6, mq. 24, Rendita Euro 54,64, è stato stimato dal C.T.U. per un valore di vendita giudiziaria al netto pari ad €. 325.550,00 - per il valore intero dell'intera proprietà 1/1. Si riepiloga in sintesi:

Valore di vendita giudiziaria di LOTTO 1-UNICO = €. 325.550,00 – scaturito dalla somma di quota 1/2 p.p. €. 325.550,00/2 = €. 162.775,00 – già stimata nella C.T.U. del 03/12/2021 depositata in atti) e dell'ulteriore quota 1/2 €. (€. 325.550,00/2 = €. 162.775,00) che viene stimata senza riduzione del 10% (pari ad €. 16.277,50) per la vendita di una sola quota degli immobili (al pari della quota ! ed integrata a rettifica come da autorizzazione del G.E. di cui sopra.

Macerata, 27/01/2022

C.T.U.: Dott. Arch. Teresa Vitali





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2010

ESPROPRIAZIONE

GIUDICE

Dott. JONATA TELLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2021

creata con Tebu Office 6

 **ESTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO

Dott. Arch. TERESA VITALI

CF: VTLTR557R55C770V

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) via Orazio 14

telefono: 0733810349

fax: 0733810349

email: teresavitali22@gmail.com

PEC: teresa.vitali@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 appartamento a CIVITANOVA MARCHE Via Sicilia 6° "Vila Dini" della superficie commerciale di 191,50 mq per la quota di 1/2 di piena proprie...

Trattasi di porzioni immobiliari ricadenti in complesso edilizio urbano residenziale "Vila Dini", ubicato come sopra, composte da:

- unità abitativa P1 con soffitta P2 (sottotetto) - Catasto Fabbricati di Civitanova Marche, Fg. 7, P.Illa 1155, sub 8;

- locale garage PS1 - Catasto Fabbricati di Civitanova Marche, Fg. 7, P.Illa 1155, sub 11

- beni comuni non censibili: accesso carrabile (Fg 7, P.Illa 1155, sub 1); spazio di transito (Fg 7, P.Illa 1155, sub 2); ingresso PT, vano scala (Fg 7, P.Illa 1155, sub 3)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1155 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, scheda variazione del 09/11/2015, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro indirizzo catastale: Via Sicilia s.n.c., piano: 1-2, intestato a...

proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: scala comune, proprietà P.Illa 1155, sub 7, corte comune

- foglio 7 particella 1155 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, scheda variazione del 09/11/2015, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia s.n.c., piano: S1, intestato a...

proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: scala comune, corte comune, proprietà P.Illa 1155, sub 10, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,50 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:	€. 146.497,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.497,50
Data della valutazione:	02/12/2021

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. *Domanda giudiziale o altre trascrizioni pregiudicizievoli:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 20/12/1993, trascritta il 29/12/1993 a Macerata ai nn. R.P. 8560, derivante da rogito atto Notaio Omero Mastronardi di Civitanova Marche

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e prove 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. *Ipotecario:*

ipoteca volontaria, stipulata il 29/04/2004 a firma di Notaio Moscetta Piergiorgio ai nn. rep. 88978/8227 di repertorio, iscritta il 04/05/2004 a Macerata ai nn. R.P. 1861; R.G. 7016, a favore di Banca di Ancona, Via Menicucci 4/6 - quota 1/2 p.p., contro mutuo - quota 1/2 p.p., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.Illa 1155, sub. 8 e 11

ipoteca volontaria, stipulata il 28/05/2008 a firma di Notaio Moscetta Piergiorgio ai nn. rep. 101291/1102 di repertorio, iscritta il 05/06/2008 a Macerata ai nn. R.P. 2235; R.G. 9275, a favore di Banca delle Marche S.p.A. con domicilio in Ancona, Via Menicucci 4/6 - quota 1/2 p.p., contro mutuo - quota 1/2 p.p., derivante da concessione a garanzia di

mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 40.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.Illa 1155, sub. 8 e 11

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 26/10/2009 a Macerata ai nn. R.P. 3692; R.G. 16551, a favore di Serafini Lucia, nata a Sant'Elpidio a Mare il 17/10/1957, con domicilio c/o studio Avv. Perticarari Renato in Macerata, Via Carducci 63 - quota 1/2, con

quota 1/2 p.p., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.Illa 1155, sub. 8 e 11

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 10/11/2009 a firma di Tribunale Macerata ai nn. rep. 1612/2009 di repertorio, iscritta il 13/11/2009 a Macerata ai nn. R.P. 3946; R.G. 17603, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro - Società Cooperativa, con domicilio c/o studio Avv. Bertola Massimo in Macerata, Via Annibali 17 - quota 1/2, contro

il 26/01/1953 - quota 1/2 p.p., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: € 34.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.Illa 1155, sub. 8 e 11

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 10/11/2009 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 1612/2009 di repertorio, iscritta il 13/11/2009 a Macerata ai nn. R.P. 3947; R.G. 17604, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche - Montecosaro - Società Cooperativa, domiciliata come sopra, contro r.p.p. - quota 1/2 p.p., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: € 1.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.IIa 1155, sub. 8 e 11

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/03/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 92/2010 di repertorio, iscritta il 27/04/2010 a Macerata ai nn. R.P. 1402; R.G. 6325, a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, domiciliata c/o Avv. Marini Fenizia in Ascoli Piceno, Via S. Giuliano 22- p.p. 1/1, cont p.p. 1/1, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 17.072,45.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.IIa 1155, sub. 8 e 11

4.2.3. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/02/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 85/2010 di repertorio, trascritto il 23/02/2010 a Macerata ai nn. R.P. 1628; R.G. 2738, a favore di Serafini Lucia, nata a Sant'Elpidio a Mare il 17/10/1957 - quota 1/2 p.p., cont quota 1/2 p.p., derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Macerata.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.IIa 1155, sub. 8 e 11

pignoramento, stipulato il 18/11/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 848/2010 di repertorio, trascritto il 04/02/2011 a Macerata ai nn. R.P. 1028; R.G. 1679, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma domiciliata c/o studio Avv. Marini Fenizia in Ascoli Piceno, Via Porta Torricella 15 - p.p. 1/1, cont p.p. 1/1, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Macerata.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.IIa 1155, sub. 8 e 11

pignoramento, stipulato il 11/12/2013 a firma di Giudice di Pace di Civitanova Marche ai nn. rep. 1386/2013 di repertorio, trascritto il 14/01/2014 a Macerata ai nn. R.P. 245; R.G. 317, a favore di Scoccia Group S.r.l. con sede in Porto Sant'Elpidio (AP); Cod. Fisc.: 01947830442; p.p. 1/1, contro - p.p. 1/1 (in regime di bene personale), derivante da atto esecutivo emesso dal Tribunale di Macerata.

La formalità è riferita solamente a immobili in Civitanova Marche: Catasto Fabbricati Fg. 7, P.IIa 1155, sub. 8 e 11

4.2.5. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dette porzioni di fabbricato, relativamente alla quota di 1/2, sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli, oltre a quelle riportate sopra nella sezione ipotecaria (elenco formalità e gravami):

- Trascrizione del 25/01/1991, R.P. 1465, costituzione di vincolo, a favore del Comune di Civitanova Marche;
- Trascrizione del 25/01/1991, R.P. 1466, costituzione di vincolo, a favore del Comune di Civitanova Marche.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il sottoscritto è in 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto compravendita (dal 29/04/1999), con atto stipulato il 29/04/1999 a firma di Notaio Albino Farina di Grottammare ai nn. 26892 di registro e 72, trascritto il

Il titolo è riferito solamente a beni immobili in Civitanova Marche, Catasto Fabbricati Fg. 7, P.lla 1155, sub 8 e sub 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il sottoscritto ha la quota di intera proprietà 1/1, in forza di atto antecedente il

Il titolo è riferito solamente a area edificabile Catasto Terreni di Civitanova Marche, Fg. 7, P.lla 1155 (ex 779/a)

Il sottoscritto ha la quota di intera proprietà 1/1, in forza di atto compravendita (dal 20/12/1993 fino al 29/04/1999), con atto stipulato il 20/12/1993 a firma di Notaio Omero Mastronardi di Civitanova Marche, trascritto il 29/12/1993 a Macerata ai nn. R.P. 8559. Il titolo è riferito solamente a area edificabile, Catasto Terreni di Civitanova Marche, Fg. 7, P.lla 1155 (ex P.lla 779/a)

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

Pratica edilizia N. 126/90, concessione edilizia intestata a [redacted], per lavori di costruzione nuovo complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati "Corpo A" e "Corpo B", rilasciata il 30/08/1990 con il n. 20671 di protocollo, agibilità del 02/05/1996 con il n. 6693 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio urbano di civile abitazione "Corpo A" (piani 2, vani 22, garage 6, accessori 34)

Variante concessione edilizia n. 20671 del 30/08/1990, Pratica edilizia N. 126/90, rilasciata il 02/12/1991 con il n. 2379 di protocollo, agibilità del 02/05/1996 con il n. 6693 di protocollo

Pratica edilizia N. 126/90, concessione edilizia intestata a [redacted], per lavori di completamento lavori edificio "Corpo A", rilasciata il 10/04/1995 con il n. 23796 di protocollo, agibilità del 02/05/1996 con il n. 6693 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio "Corpo A"

Pratica edilizia N. 126/90, Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47), per lavori di edificio "Corpo A", rilasciata il 03/10/1995 con il n. 670/4857 di protocollo, agibilità del 02/05/1996 con il n. prot 6693 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio "Corpo A"

Pratica edilizia N. 126/90, concessione edilizia intestata a
per lavori di variante edificio "Corpo A" per moduli e vani ed esterne
dei prospetti, rilasciata il 05/12/1995 con il n. 7317 di protocollo, agibilità del 02/05/1996 con il n. prot
6693 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio "Corpo A"

Pratica edilizia N. 126/90, Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) intestata a
lavori di opere realizzate in difformità alla concessione N. 20671 del
30/08/1990 e successiva variante, rilasciata il 03/03/1993 con il n. prot. N. 20579 di protocollo, agibilità
del 02/05/1996 con il n. prot 6693 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati "A" e "B" in Via Sicilia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale al P.R.G. - D.G.P. n. 280
del 05/07/2007; D.C.C. n. 23 del 07/05/2008, l'immobile ricade in zone residenziali di completamento
B2.12; sub-sistema R3: città in aggiunta. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 4.2.1.6 -
sub-sistema R3 città in aggiunta, comma 4, destinazione d'uso principale "Residenze R", per una
quota pari almeno all'80% della SUL; art. 4.3.2.1 - B2: interventi ristrutturazione, ampliamento, nuova
edificazione, demolizione con ricostruzione con n. piani 3, Rc 0,40, Ef 0,60. Il titolo è riferito solamente
al complesso residenziale in Civitanova Marche, "Corpo A" e "Corpo B" in Via Sicilia n. 63

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato "Corpo A" - Fg 7, P.lla 1155

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobili Fg. 7, P.lla 1155, sub 8-11.

Si fa presente che l'intestazione catastale dei beni immobiliari in oggetto è rispondente al titolo di
provenienza, ma i suddetti Filippini Carlo e Mari Germana sopra generalizzati sono proprietari per
quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni e non per proprietà 1/1 cadauno.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato "Corpo A" - Fg 7, P.lla 1155

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA SICILIA 65- QUARTIERE "VILLA PINI"

APPARTAMENTO

DELLI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE Via Sicilia (Quartiere "Villa Pini", della superficie commerciale di 191,50 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (C/6). Trattasi di porzioni immobiliari ricadenti in complesso edilizio urbano residenziale "Corpo A", ubicato come sopra, composte da:

- unità abitativa P1 con soffitta P2 (sottotetto) - Catasto Fabbricati di Civitanova Marche, Fg. 7, P.Illa 1155, sub 8;
- locale garage PS1 - Catasto Fabbricati di Civitanova Marche, Fg. 7, P.Illa 1155, sub 11
- beni comuni non censibili: accesso carrabile (Fg 7, P.Illa 1155, sub 1); spazio di transito (Fg 7, P.Illa 1155, sub 2); ingresso PT, vano scala (Fg 7, P.Illa 1155, sub 3)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1155 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, scheda variazione del 09/11/2015, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia s.n.c. piano: 1-2, intestato a: **TERESA VITALI**, proprietaria 1/1 in regime di comunione legale dei beni, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: scala comune, proprietà P.Illa 1155, sub 7, corte comune
- foglio 7 particella 1155 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, scheda variazione del 09/11/2015, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia s.n.c. piano: S1, intestato a: **TERESA VITALI**, proprietaria 1/1 in regime di comunione legale dei beni, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: scala comune, corte comune, proprietà P.Illa 1155, sub 10, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono lungo il litorale adriatico Porto Recanati in direzione nord e Porto Sant'Elpidio in direzione sud; verso l'entroterra Recanati e Macerata.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, non vi sono particolari attrazioni storico paesaggistiche, se non l'ambiente urbano.

SERVIZI

asilo nido



cemento armato con solai di piano e di copertura in latero cemento, la copertura è a doppia falda inclinata con coppi in laterizio. Finiture esterne: paramenti nei fronti esterni in mattoni lasciati a vista color sabbia; parapetti a protezione dei balconi in calcestruzzo lasciato a vista; finestre con infissi in legno e sistema di oscuramento con persiane in legno laccato e verniciato di colore verde.

Descrizione delle porzioni immobiliari in oggetto:

- l'alloggio - Catasto Fabbricati di Civitanova Marche Fg. 7, P.lla 1155, sub 8 - è ubicato al piano primo, ha una *superficie lorda complessiva (SUL) di mq 95,00*. La destinazione catastale e la destinazione riportata nel progetto approvato concordano con l'uso attuale che è: *civile abitazione*. Anche la distribuzione interna del progetto approvato concorda con la planimetria catastale depositata in atti. Si accede all'unità immobiliare tramite spazi condominiali: ingresso al piano terra e scala - ubicati sul fronte sud. L'unità immobiliare è composta da una zona che funge da pranzo/sooggiorno con inclusa la cucina (angolo cottura), tre camere servite da unico bagno e tre balconi (*sup. mq 34,00*). Tutti i vani sono ben illuminati ed arieggiati ed hanno un'altezza di ml. 2,70. L'appartamento, visionato personalmente dalla sottoscritta alla presenza del proprietario, presenta nel complesso un ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'alloggio è dotato di tutti gli impianti tecnologici: elettrico, idrico-sanitario, termico del tipo autonomo a gas metano con caloriferi, installati ai sensi della vigente normativa in materia e quindi conformi ad essa; ottime le finiture interne dei pavimenti e rivestimenti: in prevalenza parquet in legno ad eccezione dei bagni in piastrelle di ceramica come i rivestimenti delle pareti; le finestre sono in legno naturale con infissi anch'essi in legno naturale e con sistema di oscuramento in persiane in legno laccato verniciato di colore verde. L'alloggio è abitato dai proprietari e familiari diretti. Detto alloggio è collegato - in virtù di due scale, l'una a chiocciola posta al suo interno e l'altra di uso condominiale - al piano sovrastante (piano secondo) ricavato nel sottotetto ed utilizzato come accessorio dell'abitazione suddetta e non come soffitta. Presenta un ottimo stato di manutenzione e conservazione; impianti tecnologici, elettrico, idrico e termico; ottime finiture interne con pavimenti in parquet di legno; discreta illuminazione e ventilazione tramite finestre di tipo "Velux" poste sul soffitto di copertura; ha una superficie lorda (SUL) di *mq 95,00* con un'altezza minima di ml 0,30 e massima di ml 3,00.

- Il locale distinto al Catasto Fabbricati di Civitanova Marche, Fg. 7, P.lla 1155, sub 11, è ubicato al piano seminterrato - lato sud corpo di fabbrica "A" - ed è destinato ad autorimessa; è accessibile in virtù di spazi condominiali (rampa di accesso e arca manovra) direttamente dall'esterno e collegato internamente tramite il vano scala di uso comune sfornito d'impianto ascensore. Esso ha una superficie lorda complessiva (SUL) di *mq 26,00* ed un'altezza di ml 2,40. Finiture: pavimento con massetto in calcestruzzo privo di piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate; impianti tecnologici: idrico ed elettrico. Anche detto locale è utilizzato dai proprietari.

Il tutto confina con: spazi condominiali su più lati, salvo altri.

Si fa presente che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto la sottoscritta ne è stata impossibilitata non essendo a conoscenza dei requisiti tecnici della caldaia installata, non essendo la proprietà in possesso del relativo libretto d'impianto che non è mai stato consegnato alla stessa proprietà a causa di un contenzioso in corso tra la ditta fornitrice della caldaia in questione e la medesima proprietà.

Si ribadisce altresì che è necessaria ed indispensabile la conoscenza dei requisiti tecnici suddetti al fine dell'esatta redazione APE in questione ai sensi della vigente normativa in materia.

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
unità abitativa P1 - Fg 7, P.lla 1155, sub 8	95,00	x	100 %	=	95,00
balconi unità abitativa P1	34,00	x	50 %	=	17,00

soffitta P2 - P.Illa 1155, sub 8	95,00	x	70 %	=	66,50
locale garage PS1 - P.Illa 1155, sub 11	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	250,00				191,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) di Civitanova Marche; Comparazione immobiliare nella zona medesima;

Descrizione: Alloggio di civile abitazione P1-P2; locale garage PS1

Indirizzo: Civitanova Marche (MC) - 62012 - Via Sicilia 63

Superfici principali e secondarie: 191

Superfici accessorie:

Prezzo: 325.550,00 pari a 1.704,45 Euro/mq

Valore Ctu: 325.550,00 pari a: 1.704,45 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 325.550,00 pari a: 1.704,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Verranno applicati i seguenti coefficienti:

- 100 % = Abitazione P1 (Fg. 7, P.Illa 1155, sub 8) = mq 95,00 x 100% = mq 95,00

- 50 % = Balconi P1 (P.Illa 1155, sub 8) = mq 34,00 x 50% = mq 17,00

- 70 % = Soffitta P2 (P.Illa 1155, sub 8) = mq 95,00 x 70% = mq 66,50

- 50 % = Garage PS1 (P.Illa 1155, sub 11) = mq 26,00 x 50% = mq 13,00

Totale mq 191,50 = totale superficie commerciale

Valore di stima/mq = € 1.700,00/mq (in riferimento ai criteri di cui sopra)

Totale valore di stima = € 1.700,00 x mq 191,50 = € 325.550,00

Quota 1/2 p.p. = € 325.550,00/2 = € 162.775,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,50 x 1.700,00 = 325.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 325.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 162.775,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.497,50

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: €. 146.497,50

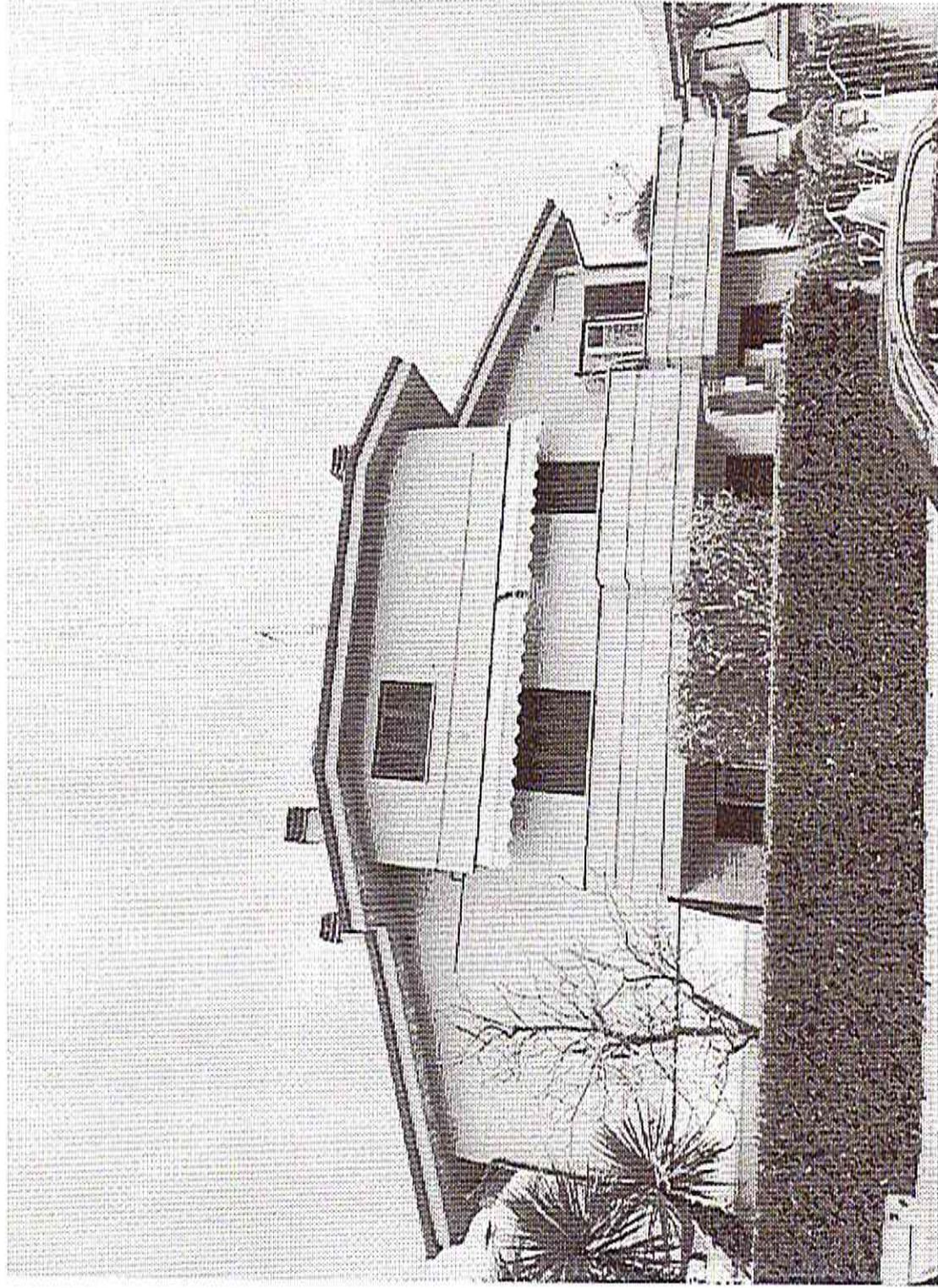
data 02/12/2021

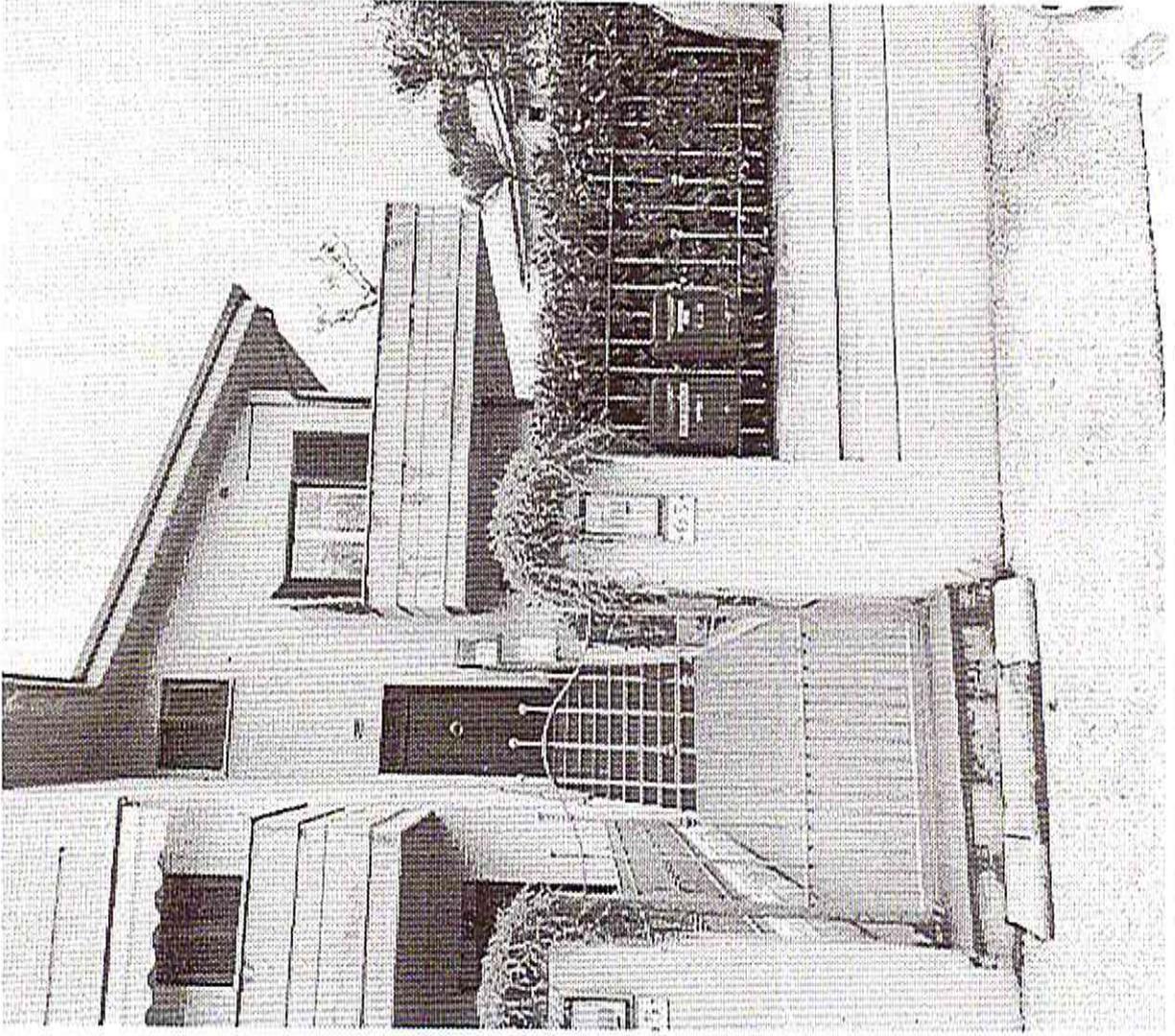
il tecnico incaricato
Dott. Arch. TERESA VITALI



ALLEGATO 2_Doc. foto_ Immobili in Civitanova Marche (MC), Via Sicilia 63

Fronte sud - Catasto Fabbricati, Fig. 7, P.I.a 1155



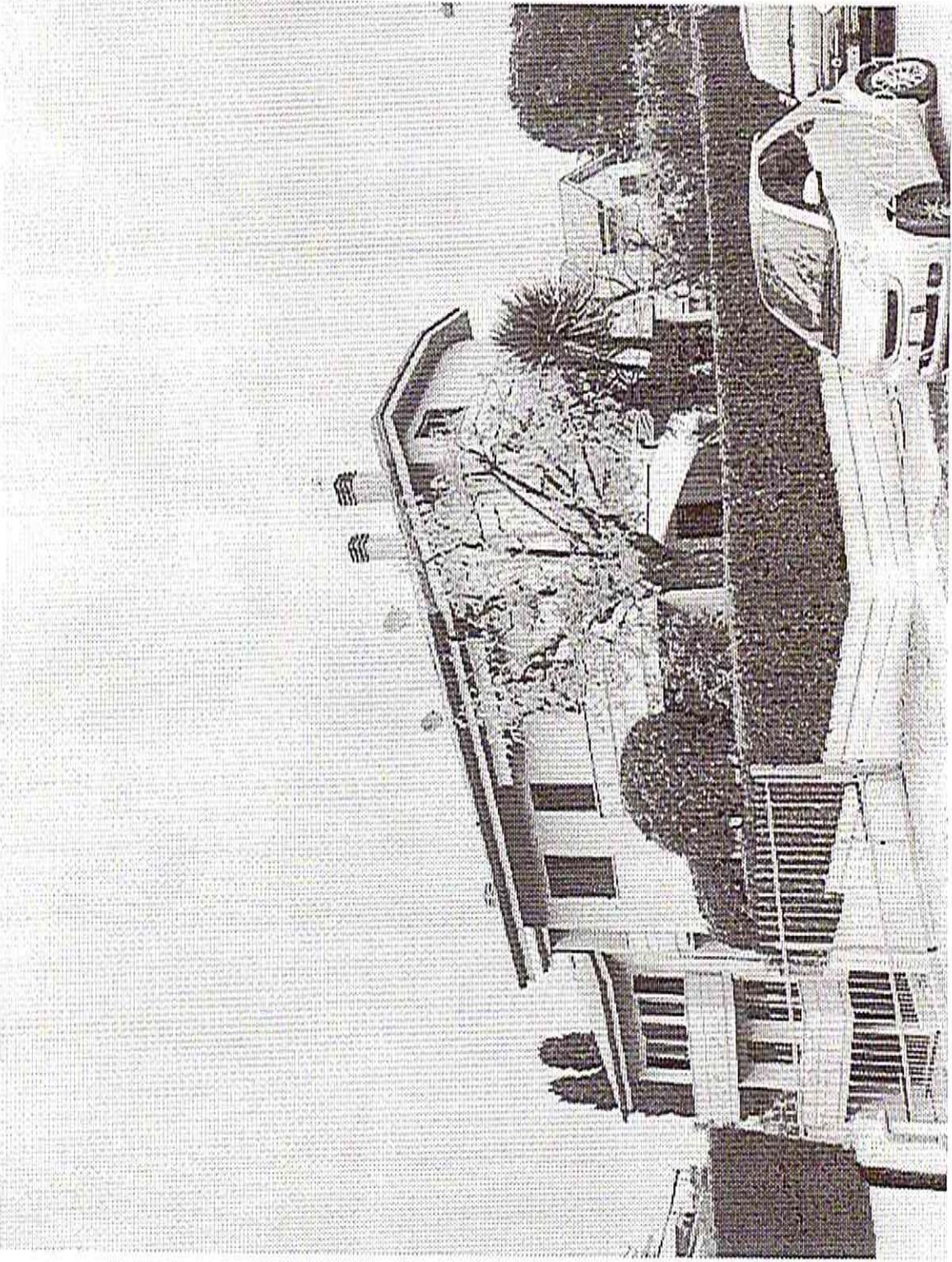


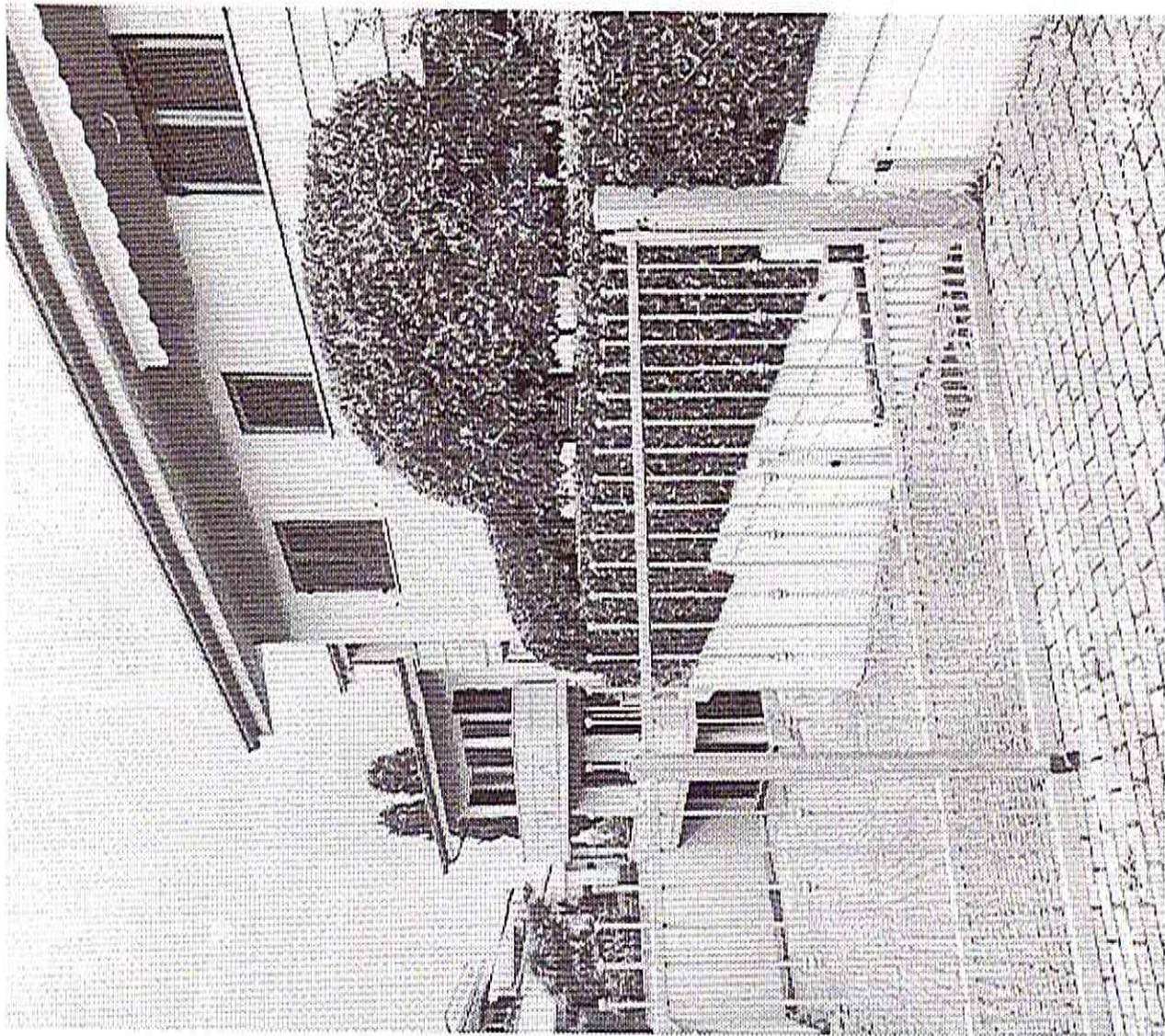
Fronte sud

Ingresso PT civ. 63

Fig. 7, P.lla 1155, sub 8-11

Fronte ovest – Fig. 7, P.IIa 1155





Fronte ovest

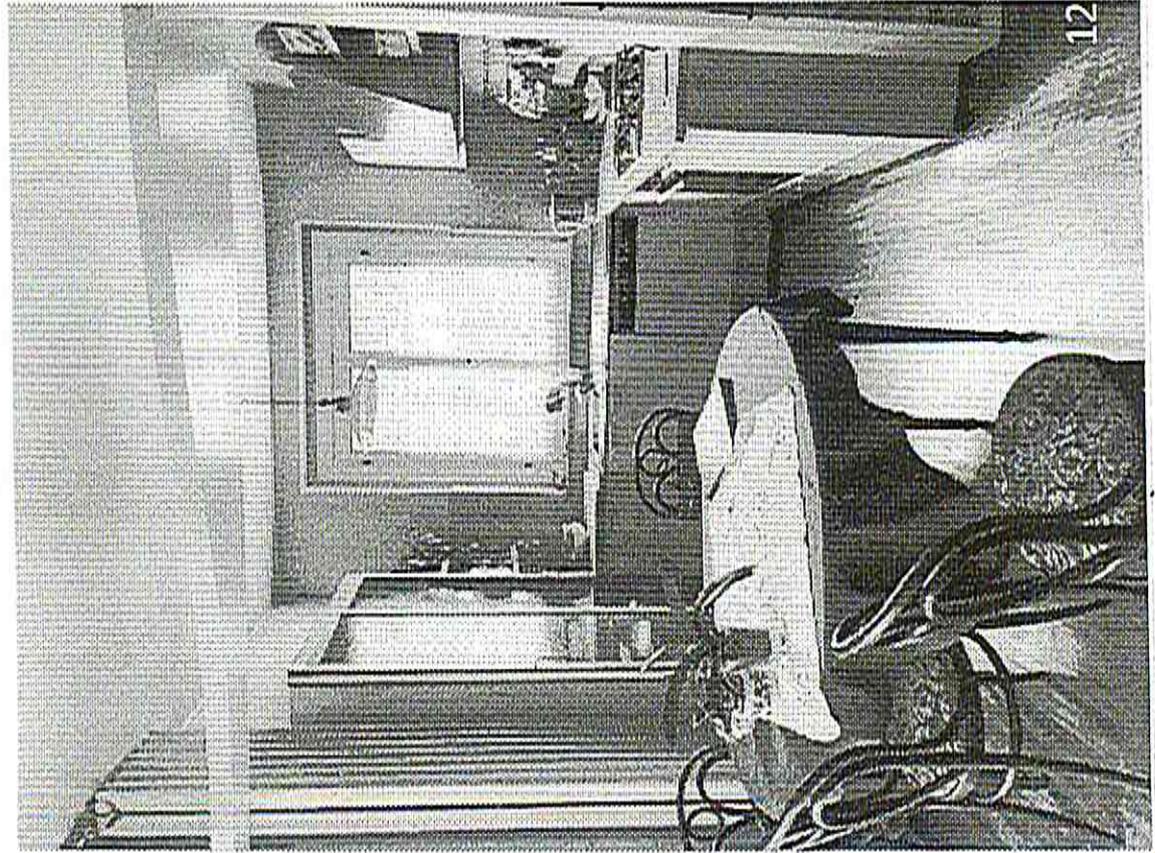
Accesso carrabile

Fig. 7, P.lla 1155, sub 11

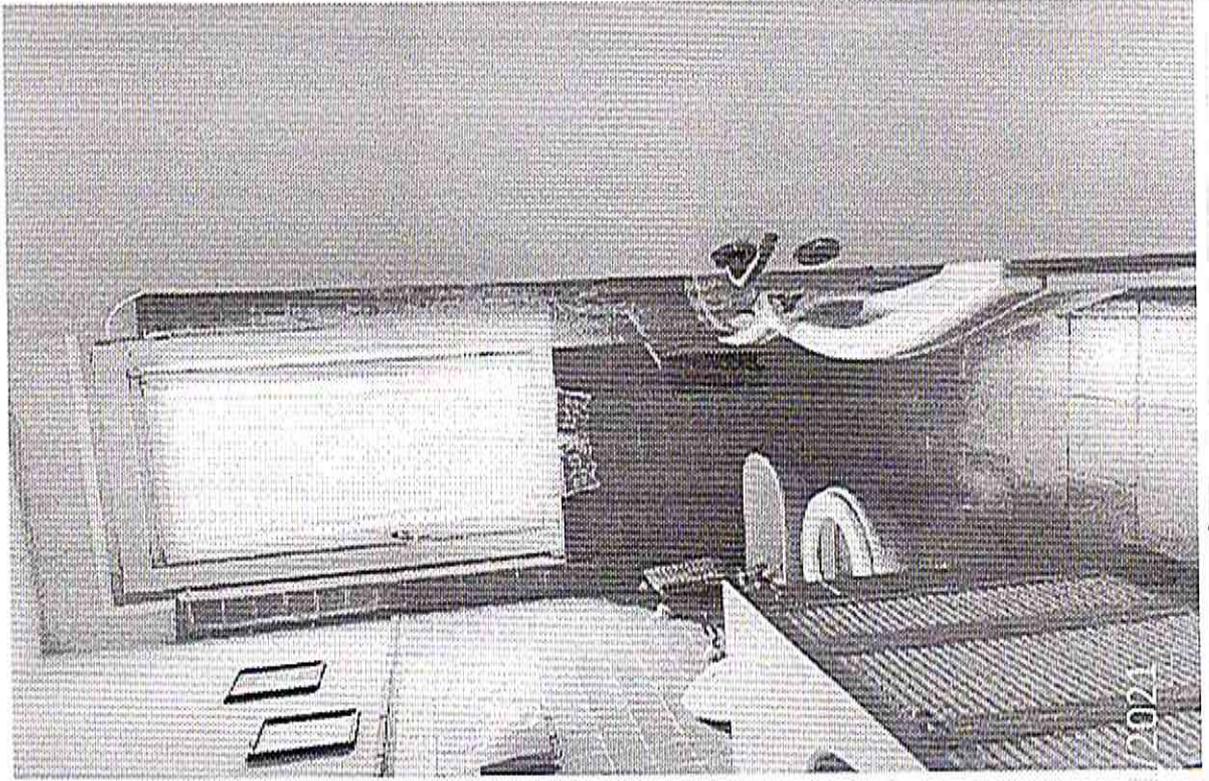
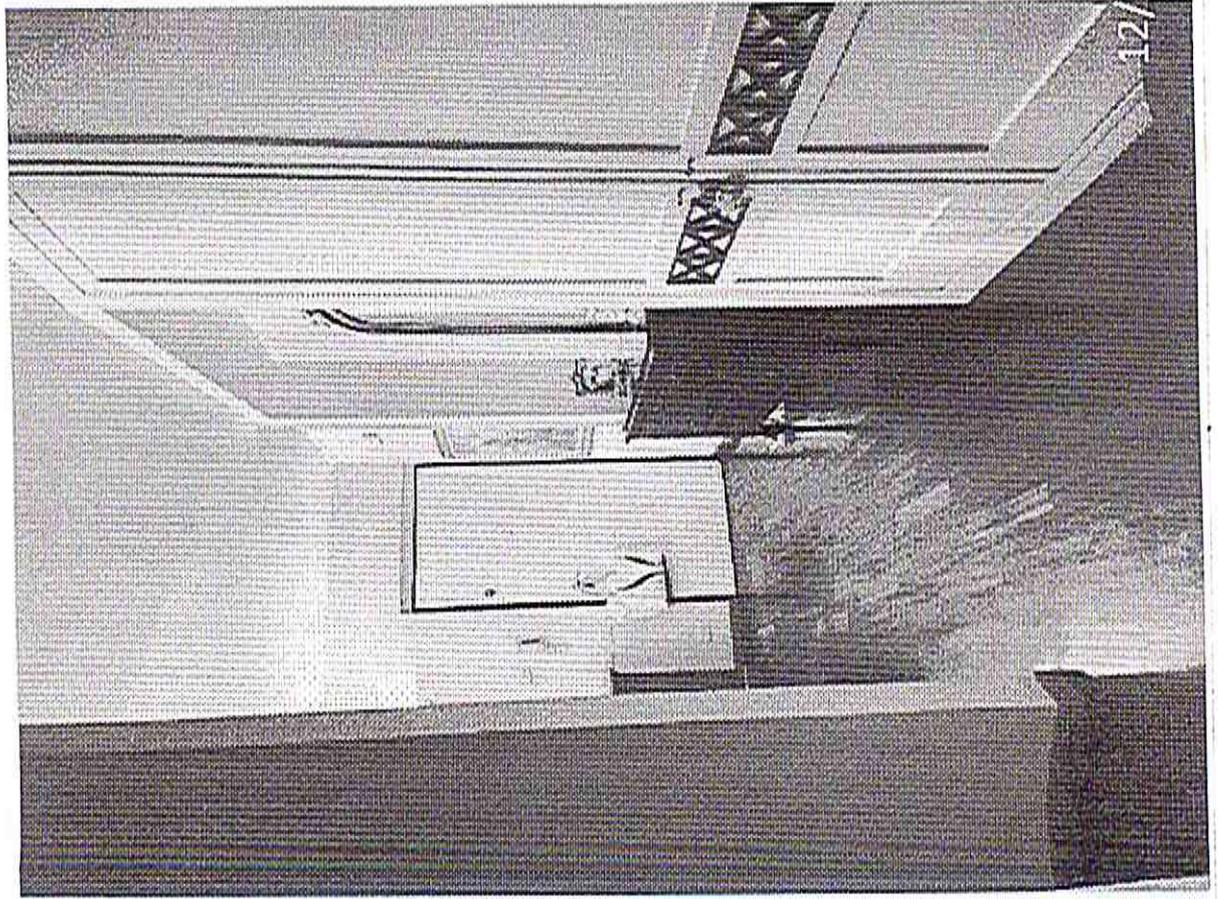
Abitazione P1 – Fig. 7, P.IIa 1155, sub 8 – Zona giorno



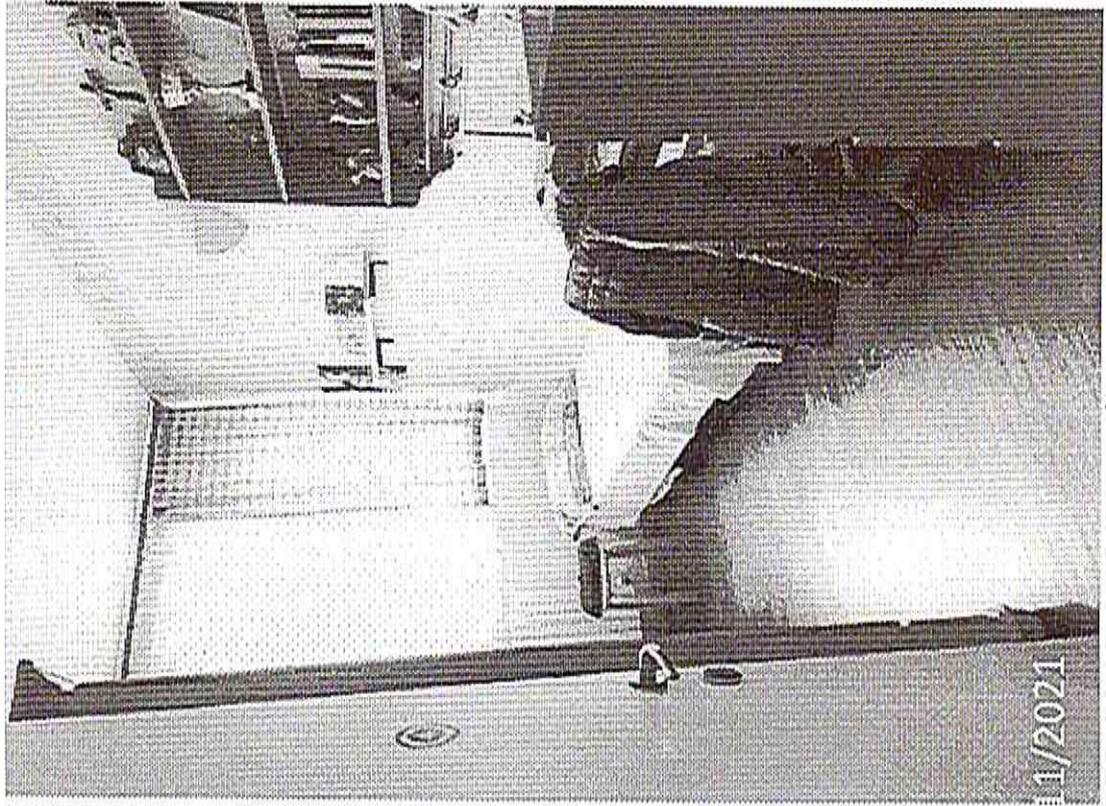
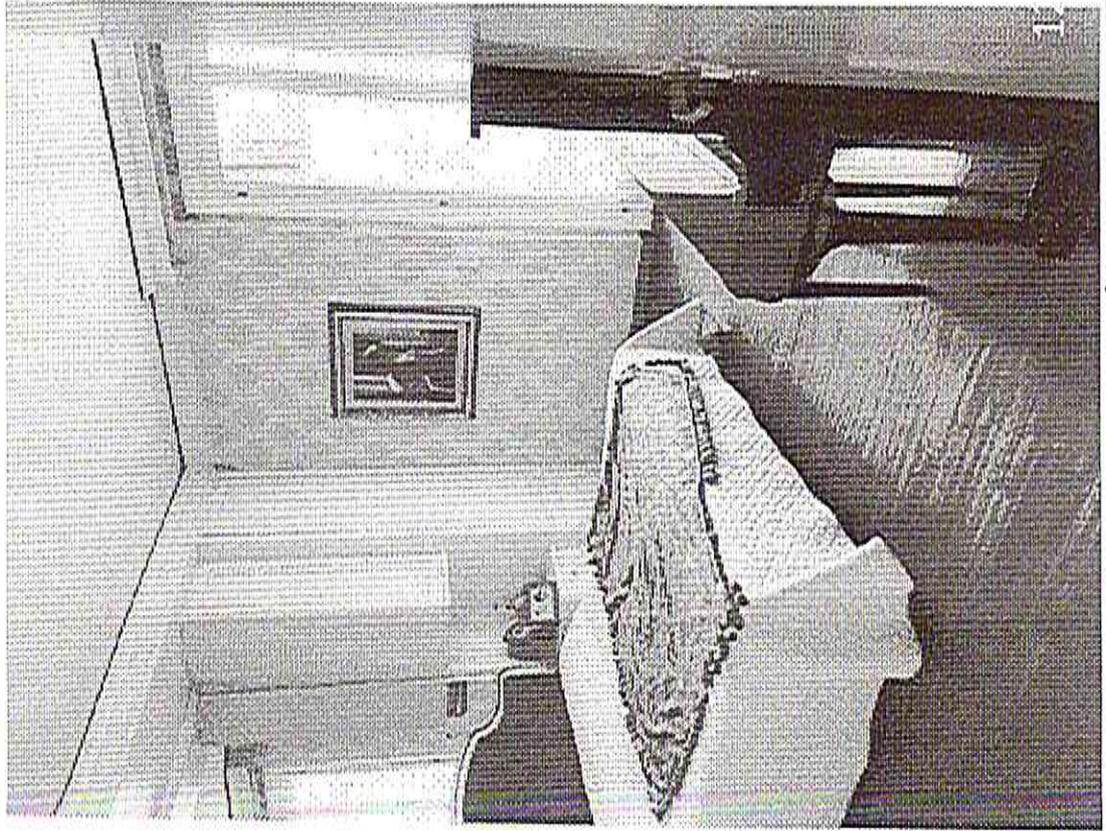
Abitazione P1 – Zona giorno – Fig. 7, P.Ila 1155, sub 8



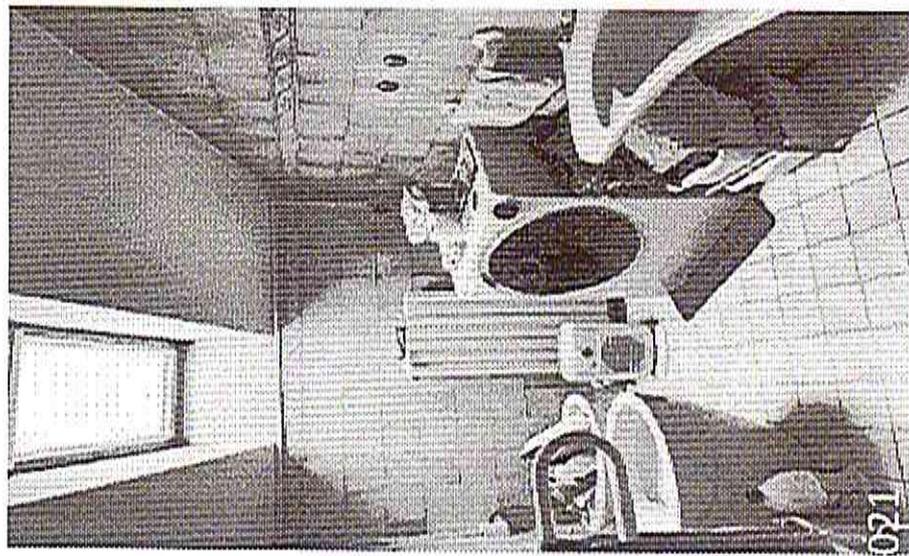
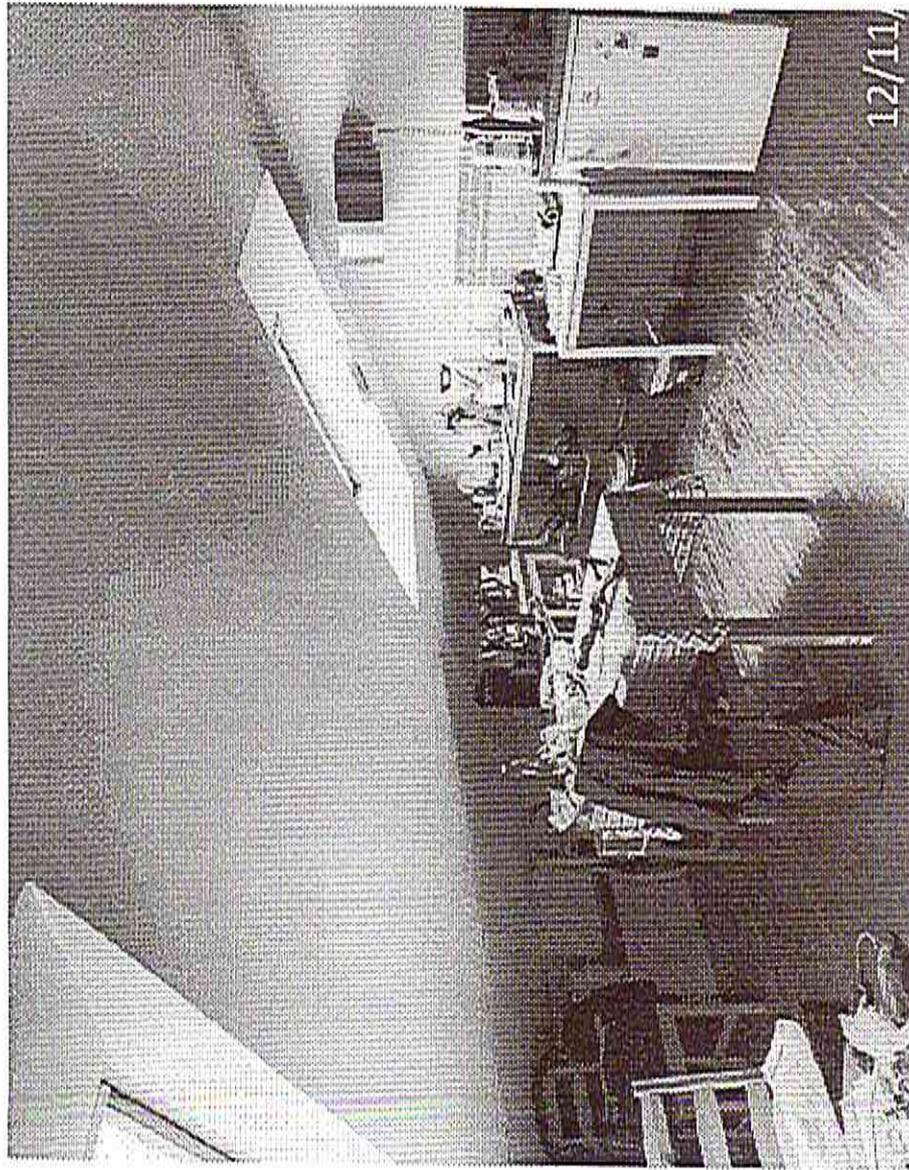
Abitazione P1 _ Fg 7, P.IIa 1155, sub 8



Abitazione P1 – Zona notte – Fig 7, P.IIa 1155, sub 8



Mansarda P2 (sottotetto) accessorio abitazione P1 – Fg 7, P.IIa 1155, sub 8

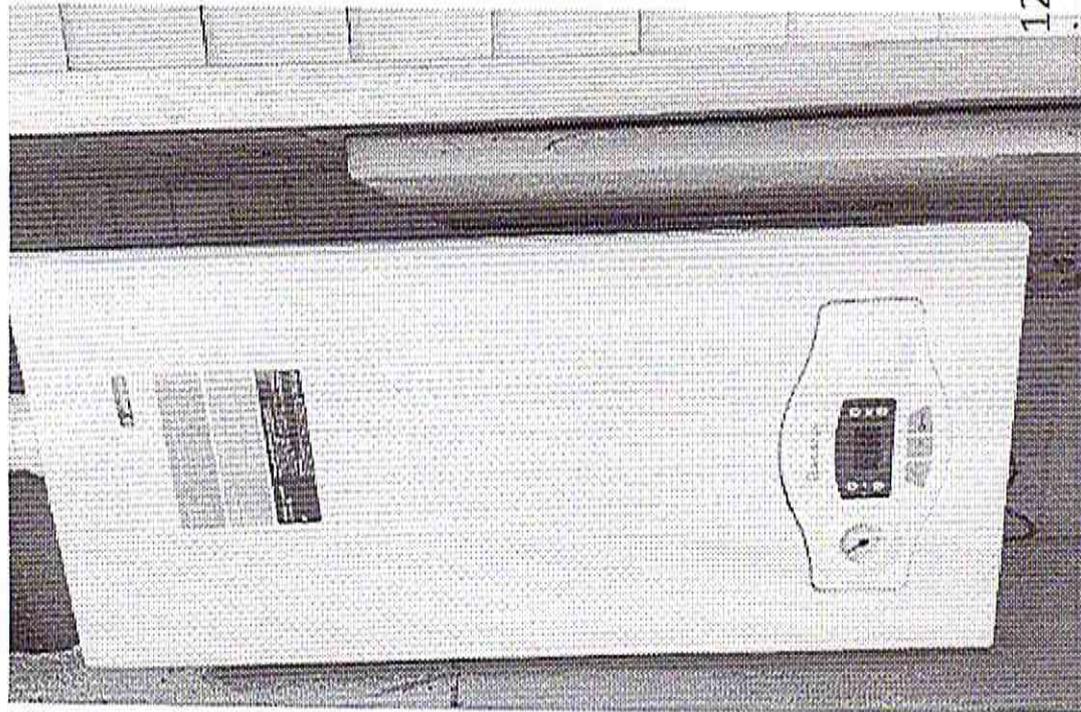


Garage PS1

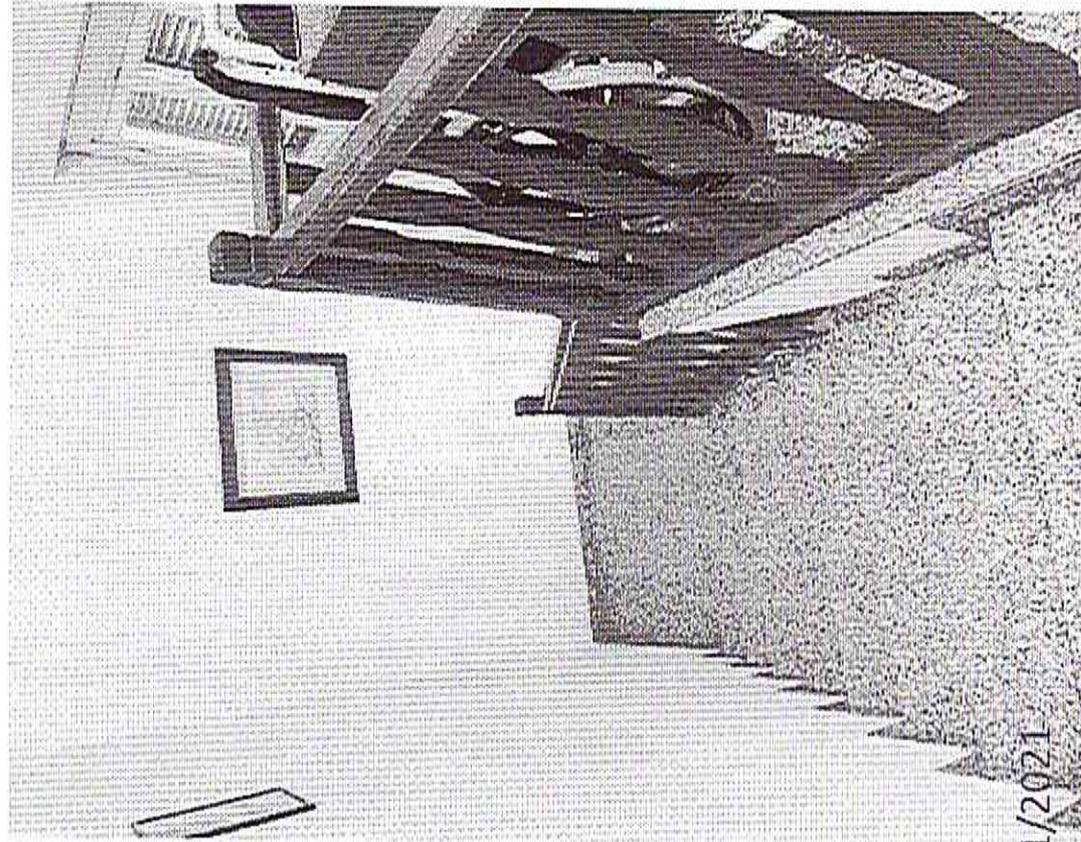
Fig. 7, P.IIa 1155, sub 11



Caldaia termica - P1



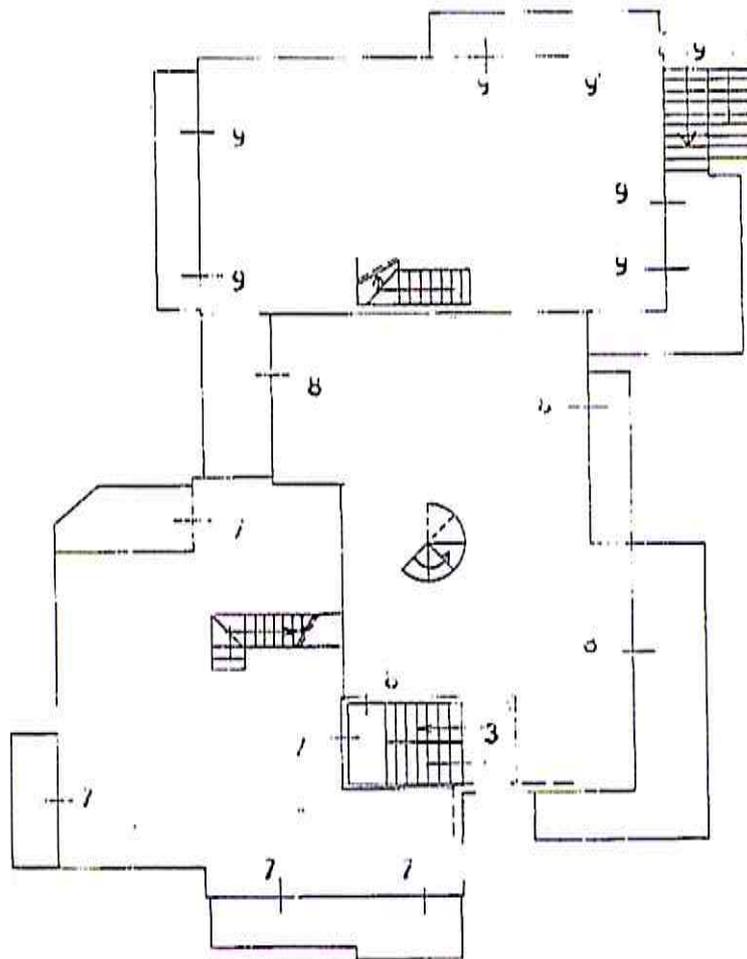
Vano scala condominiale – P.IIa 1155, sub 3



12/11/2021

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO MACERATA	COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE foglio 7/A part.lla 1155	ELABORATO PLANIMETRICO scala 1:1000	pag. /
---	---	--	--------

Piano Primo



ORIENTAMENTO

D. 16/3/95

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti

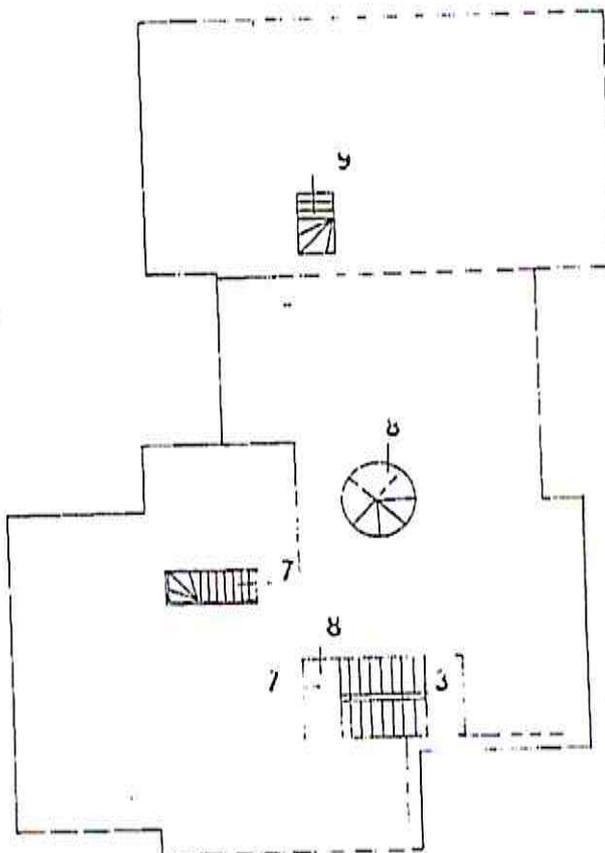
Data presentazione: 12/07/1995 - Data: 25/10/2021 - n. T326804 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO M A C E R A T A	COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE	ELABORATO PLANIMETRICO	
	FOLG. 1/A PART. 1155	SCALA 1:200	PAG. 4 /

Piano Secondo soff. a.



Handwritten signature or initials

Ultima planimetria in atti

ORIENTAMENTO

IL TECNICO

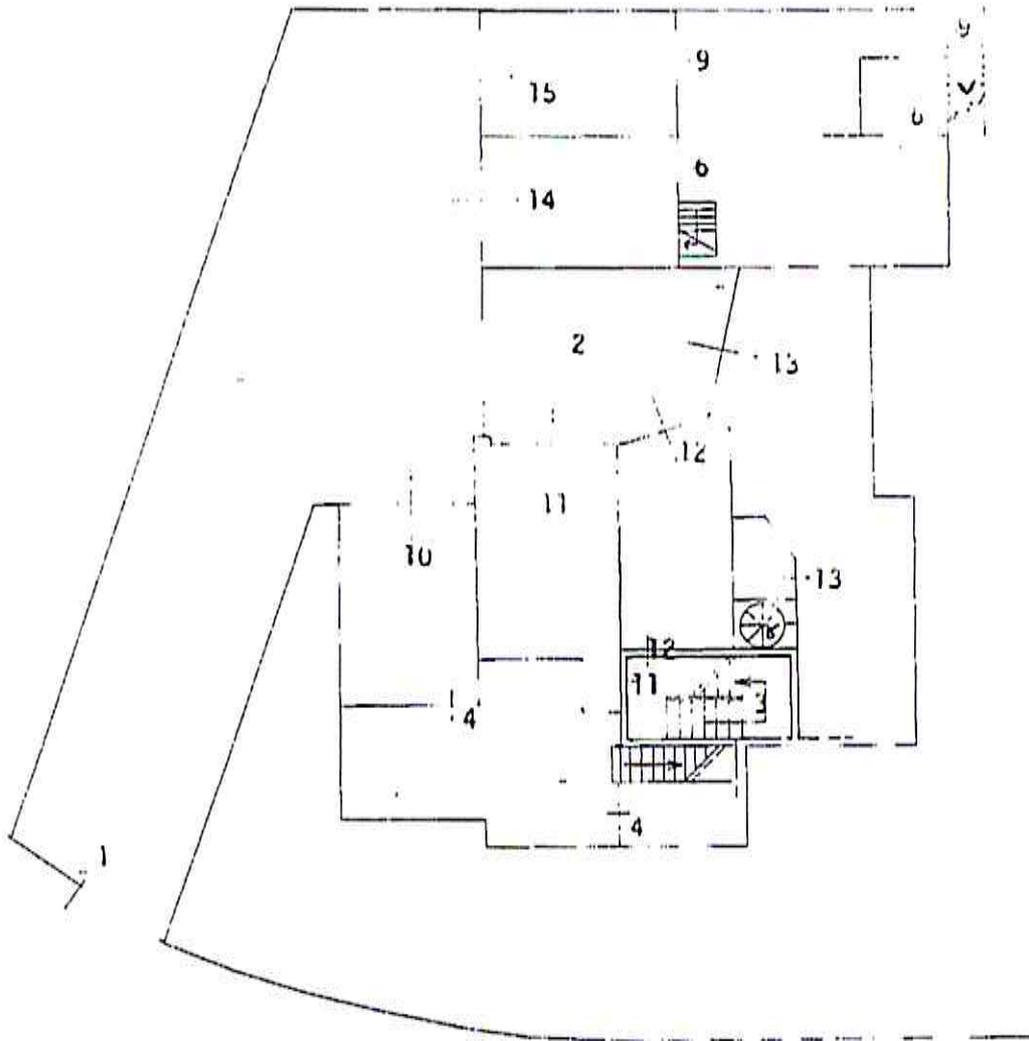
Data presentazione: 12/07/1995 - Data: 25/10/2021 - n. T326804 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO MACERATA	COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE fog. 7 - part.lla 1155	ELABORATO PLANIMETRICO scala 1:200	pag. 1
---	---	---------------------------------------	--------

Piano Seminterrato



D-1037/95

ORIENTAMENTO



IL TECNICO



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/07/1995 - Data: 25/10/2021 - n. T326804 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fatto di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2021 - Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770) - < Sez.Urb.: 001 - Foglio: 7 - Particella: 1155 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. sig. 10001 002



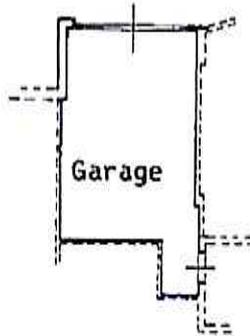
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

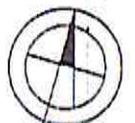
11HF
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitanova Marche via Sicilia CIV.

Pianta Piano Seminterrato
h 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Utile planimetria in atti <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>geom. Vinio Vignati</u> <small>(filiale, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 12/07/1995 - Data: 25/10/2021 - n. T308111 - Richiedente: VTLTR557R55C770V Totale schede: 1 - Fogliato di acquisizione: 1 - Fogliato di stampa richiesto: A4(210x297) F. <u>7/A</u> n. <u>1155</u> sub. <u>4</u>	Località: <u>Civitanova Marche</u> n. <u>427</u> Provincia: <u>Macerata</u> Data: MAR. 1995 Firma: _____	

Civitanova Marche - Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770) - < Sez.Urb.: 001 - Foglio: 7 - Particella: 1155 - Subalterno: 11

MODULARIO
Fig. rend. 487

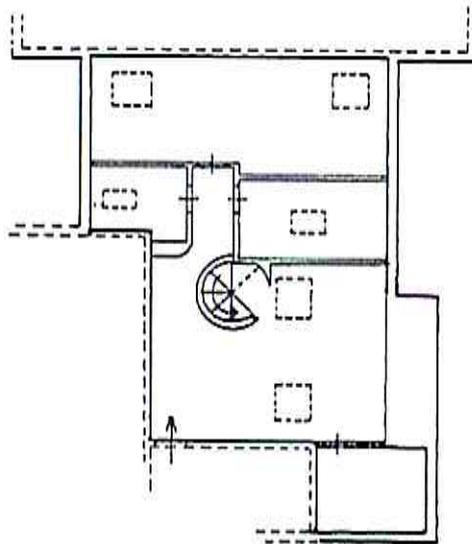


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

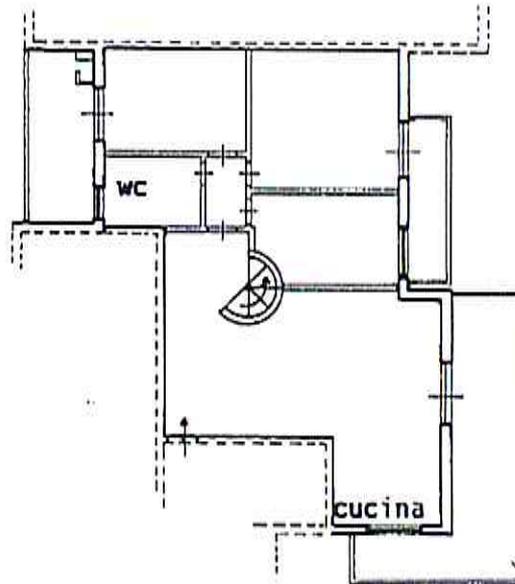
MOD. BN (CEU)

LIRL
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitanova Marche via Sicilia civ.



Pianta Piano Secondo (Soffitta)
h. min. 0.30
h. max. 3.00



Pianta Piano Primo
h 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. Vinio Vignati
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 12/07/1995 - Data: 25/10/2021 - n. T308108 - Richiedente: VTLTRS57R55C770V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (297x210) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
F. 7/A
n. 1155 sub. 8 della provincia di Macerata n. 427

data Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2021 - Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770) - < Sez. Urb. : 001 - Foglio: 7 - Particella: 1155 - Subalterno: 8 >
VIA SICILIA piano 1-7

Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ENNESI ANGELO

Visi tel 10.90 euro



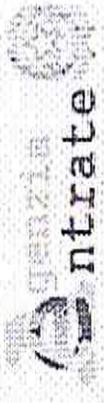
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 267,000 x 189,000 metri
Prof. n. 1271626/2021
23-011-2021 19-01-23

N.29800

E-07100

Particella: 1135

Comune: CIVITANOVA MARCHE/B
Foglio: 7 All. A



Entrate

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2021

Data: 22/10/2021 - Ora: 15.47.09 Segue
Visura n.: T267668 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITANOVA MARCHE (Codice: C770)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA Sez. Urb.: 001 Foglio: 7 Particella: 1155 Sub.: II

INTESTATI

1		(1) Proprietà per I/I in regime di comunione dei beni
2		(1) Proprietà per I/I in regime di comunione dei beni

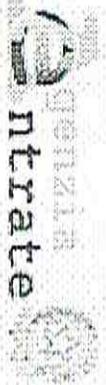
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	001	7	1155	II	I		C/6	4	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 54,64	Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA SICILIA piano: S1;												
Notifica												
							Partita	1008416			Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C770 - Sezione B - Foglio 7 - Particella 1155

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	001	7	1155	II	I		C/6	4	23 m²		Euro 54,64	COSTITUZIONE del 12/07/1995 in atti dal 24/07/1995 (n. D1037.1/1995)
Indirizzo												
VIA SICILIA piano: S1;												
Notifica												
							Partita	1008416			Mod.58	-



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2021

Data: 22/10/2021 - Ora: 15.47.09 Fine
Visura n.: T267668 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 29/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per I/I in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprietà per I/I in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1999 protocollo n. 109884 Volture in atti dal 02/01/2001 registrazione n. 2 Rogante: FARINA Sede: GROTTAMARE Registrazione UR Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO n. 572 del 06/05/1999 CV (n. 4766.1/1999)

Situazione degli intestati dal 12/07/1995

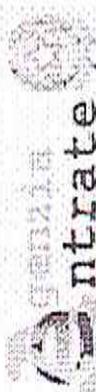
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 29/04/1999

DATI DERIVANTI DA: ISTRUZIONE n. 07/1995 in atti dal 24/07/1995 Registrazione: (n. D1037.1/1995)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Entrate
 Direzione Provinciale di Macerata
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2021

Data: 22/10/2021 - Ora: 15.45.37 Segue
 Visura n.: T266789 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITANOVA MARCHE (Codice: C770)
	Provincia di MACERATA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: 001 Foglio: 7 Particella: 1155 Sub.: 8

INTERESTATI

1		
2		

(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
 (2) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

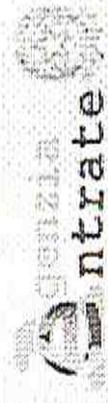
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	001	7	1155	8	1		A3	3	7 vani	Totale: 146 m ² Totale escluse aree scoperte**: 145 m ²	Euro 614,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SICILIA piano: 1-2;												
Notifica - - - - - Partita 1008416 Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C770 - Sezione B - Foglio 7 - Particella 1155

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	001	7	1155	8	1		A3	3	7 vani		Euro 614,58 L. 1.190.000	COSTITUZIONE del 12/07/1995 in atti dal 24/07/1995 (n. D1037.1/1995)
Indirizzo VIA SICILIA piano: 1-2;												
Notifica - - - - - Partita 1008416 Mod.58 -												



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2021

Data: 22/10/2021 - Ora: 15.45.37 Fine

Visura n.: T266789 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 29/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per I/I in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprietà per I/I in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
[ISTITUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1999 protocollo n. 109384 Voltura in atti dal 02/07/2001 Repertorio n.: 26892 Rogante: FARINA Sede: GROTTAMMARE Registrazione: UR Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO n. 572 del 06/05/1999 CIV (n. 4766.1/1999)			

Situazione degli intestati dal 12/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 29/04/1999
DATI DERIVANTI DA			
[COSTITUZIONE del 12/07/1995 in atti dal 24/07/1995 Registrazione: (n. D1037.1/1995)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).