

TRIBUNALE DI MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 88/2013

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 04/04/2014

*Tecnico incaricato: GEOMETRA CRISTIANO SOPRANZETTI
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Macerata al N. 1029
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata*

CF: SPRCST73T17E388E

con studio in Airo (MC) VIA F. CERESOLI, 11

telefono: 0731811243

fax: 0731811243

email: sopranzetti@libero.it

email (pec): cristiano.sopranzetti@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 88/2013 Macerata

LOTTO 1

BENI IN MORROVALLE, MORROVALLE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Morrovalle via XXIX Giugno 27-29, frazione Stazione Morrovalle:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 (), piena proprietà per la quota di 1/2
) di **deposito artigianale**, della superficie commerciale di **418,00** Mq.

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicata in via XXIX Giugno n. 27-29 del Comune di Morrovalle; essa fa parte di un fabbricato di vecchissima costruzione. L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra con forma pressoché rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. L'unico solaio presente è quello di copertura ed è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni opportunamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6,50.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 66 sub. 3-6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 349 mq, rendita 180,24 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIX GIUGNO n. 27 n. 29, piano: T, intestato a

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con la strada comunale, ad ovest con la proprietà di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. e del sig. MENGONI VINCENZO, a sud con le proprietà dei sigg. MENGONI VINCENZO, GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO, ad est con le proprietà dei sigg. CARDINALI STEFANO, GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI, GRAZIANI UMBERTO e VESPRINI RADIANA, salvo altro.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Morrovalle via XXIX Giugno, frazione Stazione Morrovalle:

- B. Piena proprietà per la quota di 1/2 () piena proprietà per la quota di 1/2
terreno vincolato a standard, della superficie commerciale di **42,00** Mq.

Trattasi di una piccola striscia di terreno censito come rellitto stradale, in zona pianeggiante. Essa, in aderenza alla corte del magazzino identificato al foglio 38 particella 66 sub. 3-6, va a completare la corte stessa.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 489 (catasto terreni), qualita/classe RELIT STRAD, superficie 42, intestato a

Coerenze: Il terreno confina a sud con la proprietà del sig. POLINESI ENRICO, ad ovest con la proprietà del sig. MENGONI VINCENZO, a nord con le proprietà dei sigg.

MENGONI VINCENZO, GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO, ad est con la proprietà dei sig. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI e GRAZIANI UMBERTO, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 460,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.200,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.200,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 146.000,00
- Data della valutazione:	04/04/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da proprietario in qualità di

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2007 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 84510/29297 di repertorio, iscritta il 08/06/2007 a Macerata ai nn. 2302, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro
, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 360.000,00.
Importo capitale: € 180.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6.
Vedi Nota allegata alla presente.
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 942/2011 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Macerata ai nn. 1633, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., contro
, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 100.000,00.
Importo capitale: € 86.238,16.

La formalità è riferita solamente a Terreno foglio 38 particella 477, Terreno foglio 38 particella 478, Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2012 a firma di GIUDICE TRIBUNALE ai nn. 834/2012 di repertorio, iscritta il 30/04/2012 a Macerata ai nn. 767, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

, derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 125.275,91.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 12/03/2013 a firma di UFF. GIUD. TRIB. MACERATA-SEZ. DISTACCATA DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. 389/2013 di repertorio, trascritta il 09/04/2013 a Macerata ai nn. 3607, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. contro

, derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- pignoramento, stipulata il 04/06/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 478/2013 di repertorio, trascritta il 28/06/2013 a Macerata ai nn. 5969, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., contro

, derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:

Le informazioni di cui sopra sono state desunte dalla Relazione Notarile redatta (ai sensi dell'art. 1 comma I della Legge del 03/08/1998 n. 302) dal Notaio Maria Amelia Salvi di Macerata in data

29/04/2013.

6.1. Attuale proprietario:

-) per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/02/1988 a firma di Notaio Carlo Conti di Tolentino, trascritto il 19/03/1988 ai nn. 2196, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6.
o per 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Carlo Conti di Tolentino in data 24/02/1988, trascritto il 19/03/1988 al n. 2196; in detto atto gli acquirenti hanno dichiarato di non essere coniugati.
- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/02/1988 a firma di Notaio Carlo Conti di Tolentino, trascritto il 19/03/1988 ai nn. 2196, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6.
per 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Carlo Conti di Tolentino in data 24/02/1988, trascritto il 19/03/1988 al n. 2196; in detto atto gli acquirenti hanno dichiarato di non essere coniugati.
- er la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Tosoni Ernesto Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, trascritto il 07/02/2007 ai nn. 1544, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 38 particella 489.
per 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita ricevuto da Tosoni Ernesto, nato a Porto Sant'Elpidio il 17/07/1961, Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, in data 11/01/2007, trascritto il 07/02/2007 al n. 1544, giusto provvedimento sindacale n. 10536 del 01/08/2001, deliberazione n. 16 del 30/03/2001 del Consiglio Comunale e deliberazione n. 62 del 06/04/2006 della Giunta Comunale; in detto atto ha dichiarato di non essere coniugato,
ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.
-) per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Tosoni Ernesto Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, trascritto il 07/02/2007 ai nn. 1544, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 38 particella 489.
per 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita ricevuto da Tosoni Ernesto, nato a Porto Sant'Elpidio il 17/07/1961, Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, in data 11/01/2007, trascritto il 07/02/2007 al n. 1544, giusto provvedimento sindacale n. 10536 del 01/08/2001, deliberazione n. 16 del 30/03/2001 del Consiglio Comunale e deliberazione n. 62 del 06/04/2006 della Giunta Comunale; in detto atto ha dichiarato di non essere coniugato,
ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari:

- Comune di Morrovalle (fino al 11/01/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare quanto sopra, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Morrovalle.

7.1. Pratiche edilizie:

- **N. Immobile costruito anteriormente al 01/09/1967**, intestata a _____ -

Il titolo è riferito solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6.
L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone di Completamento - B - Sottozona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18. Il titolo è riferito solamente al Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

8.3. *Conformità urbanistica:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità. (normativa di riferimento: Zone di Completamento - B - Sottozona B2 Art. 18)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta da presentare presso il Comune di Morrovalle.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione domanda per la richiesta del certificato di agibilità.: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN MORROVALLE VIA XXIX GIUGNO 27-29, FRAZIONE STAZIONE MORROVALLE
DEPOSITO ARTIGIANALE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 _____), piena proprietà per la quota di 1/2 _____)
) di **deposito artigianale**, della superficie commerciale di **418,00 Mq.**

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicata in via XXIX Giugno n. 27-29 del Comune di Morrovalle; essa fa parte di un fabbricato di vecchissima costruzione. L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra con forma pressoché rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. L'unico solaio presente è quello di copertura ed è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni oppurtamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6,50.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 66 sub. 3-6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 349 mq, rendita 180,24 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIX GIUGNO n. 27 n. 29, piano: T, intestato a _____

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con la strada comunale, ad ovest con la proprietà di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. e del sig. MENGONI VINCENZO, a sud con le proprietà dei sigg. MENGONI VINCENZO, GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO, ad est con le proprietà dei sigg. CARDINALI STEFANO, GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI, GRAZIANI UMBERTO e VESPRINI RADIANA, salvo altro.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 2,5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 0,5 km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si dispone su di un unico piano e si presenta in un pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto nel corso degli anni non ha subito significativi interventi di ristrutturazione. Il magazzino è composto da un unico locale ed il solo impianto presente e funzionante è quello elettrico. Gli infissi, compreso il portone d'ingresso, sono in legno, la pavimentazione è in battuto di cemento. Non sono presenti altri tipi di finiture.

- delle componenti edilizie:			
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate realizzate in ferro	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
- degli impianti:			
<i>elettrico:</i> conformità: non conforme	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
- delle strutture:			
<i>copertura:</i> falde inclinate costruita in legno	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura mattoni	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	

pieni

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Deposito artigiane	418,00	x 100 %	= 418,00
Totale:	418,00		418,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Osservatorio del mercato immobiliare (07/03/2014)
 - domanda: Bassa
 - offerta: Bassa
 - valore minimo: 380,00
 - valore massimo: 550,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $418,00 \times 350,00 = 146.300,00$

Decorazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento	-1300

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 145.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 145.000,00

BENI IN MORROVALLE VIA XXIX GIUGNO, FRAZIONE STAZIONE MORROVALLE
TERRENO VINCOLATO A STANDARD
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/2 () di terreno vincolato a standard, della superficie commerciale di 42,00 Mq.

Trattasi di una piccola striscia di terreno censito come rellitto stradale, in zona pianeggiante. Essa, in aderenza alla corte del magazzino identificato al foglio 38 particella 66 sub. 3-6, va a completare la corte stessa.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 489 (catasto terreni), qualità/classe RELIT STRAD, superficie 42, intestato a

Coerenze: Il terreno confina a sud con la proprietà del sig. POLINESI ENRICO, ad ovest con la

proprietà del sig. MENGONI VINCENZO, a nord con le proprietà dei sigg. MENGONI VINCENZO, GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO, ad est con la proprietà dei sig. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI e GRAZIANI UMBERTO, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillaIl terreno

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	nella media	★★★★★★★★★★★★
Collegamenti	- superstrada distante 2,5 km	nella media	★★★★★★★★★★★★
	- ferrovia distante 0,5 km	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★★
	- autobus distante 1 km	nella media	★★★★★★★★★★★★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★★★
- esposizione:	scarso	★★★★★★★★★★★★
- luminosità:	scarso	★★★★★★★★★★★★
- panoramicità:	mediocre	★★★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	scarso	★★★★★★★★★★★★
- servizi:	mediocre	★★★★★★★★★★★★

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Relitto stradale	42,00	x 100 %	= 42,00
Totale:	42,00		42,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		1.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	1.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	1.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla determinazione del valore premettendo quanto segue: dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in

una situazione di libera concorrenza. Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili e terreni simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Si considerano altresì l'ubicazione e l'esposizione dei fabbricati, la loro tipologia costruttiva, lo stato generale di manutenzione e conservazione, le caratteristiche dei locali, le pertinenze, ecc. Non da ultimo va sottolineato che la stima non può non tener conto della crisi che in questo periodo sta colpendo in particolar modo il mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	418,00	0,00	145.000,00	145.000,00
B	terreno vincolato a standard	42,00	0,00	1.000,00	1.000,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.200,00

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: €. 145.200,00

PROCEDURA N. R.G.E. 88/2013 Macerata

LOTTO 2

BENI IN MORROVALLE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Morrovalle via XXIX Giugno 33, frazione Stazione Morrovalle:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/9 _____), piena proprietà per la quota di 1/9
_____ piena proprietà per la quota di 1/9 _____), piena
proprietà per la quota di 6/9 _____) di **appartamento**, della superficie
commerciale di **142,58** Mq.

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato in via XXIX Giugno n. 33 del Comune di Morrovalle; esso è composto da due appartamenti e si dispone su due piani fuori terra ed un interrato con forma rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. I solai di piano sono in laterocemento, mentre quello di copertura è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. I tramezzi che dividono l'unità immobiliare, anch'essi in blocchi di laterizio, sono stati legati ed intonacati con la stessa malta indicata sopra. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni opportunamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in rame. Sulla corte dell'immobile oggetto di esecuzione insiste un magazzino realizzato alla meta degli anni 70; esso presenta una struttura mista muratura-cemento armato, la sua copertura è a terrazza e non è praticabile. Anche qui troviamo lattoniere in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147 - 150 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPOMAGGIO n. 38, piano: S1-T-1, intestato a

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con la strada comunale, ad ovest con le proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO, a sud con la proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO e GRAZIANI LUIGI, ad est con la proprietà del sig. GRAZIANI LUIGI, salvo altri.

Sulla visura catastale non viene indicato il piano primo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

A.1. **deposito artigianale**, sviluppa una superficie commerciale di **101,74** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 142,58 |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 101,74 |

- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 248.600,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 248.600,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, € 255.000,00
nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della
procedura:
- Data della valutazione: 04/04/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2011 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. 9678/5815 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Macerata ai nn. 1630. a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particella 147-150; Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 942/2011 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Macerata ai nn. 1633. a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 86.238,16.

La formalità è riferita solamente a Terreno foglio 38 particella 477, Terreno foglio 38 particella 478, Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2012 a firma di GIUDICE TRIBUNALE ai nn. 834/2012 di repertorio, iscritta il 30/04/2012 a Macerata ai nn. 767, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 125.275,91.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 12/03/2013 a firma di UFF. GIUD. TRIB. MACERATA-SEZ. DISTACCATA DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. 389/2013 di repertorio, trascritta il 09/04/2013 a Macerata ai nn. 3607, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- pignoramento, stipulata il 04/06/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 478/2013 di repertorio, trascritta il 28/06/2013 a Macerata ai nn. 5969, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., contro

derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 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:

Le informazioni di cui sopra sono state desunte dalla Relazione Notarile redatta (ai sensi dell'art. 1 comma I della Legge del 03/08/1998 n. 302) dal Notaio Maria Amelia Salvi di Macerata in data 29/04/2013.

6.1. Attuale proprietario:

- la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150. La quota di 1/2, già di proprietà di _____, si è devoluta a favore di _____ per 1/6, € _____, per 2/18 ciascuno, in forza della Successione legittima allo stesso _____ apertasi il 05/12/1994.
- _____ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.

La quota di 1/2, già di proprietà di _____ si è devoluta a favore di _____
per 1/6, _____, per 2/18 ciascuno, in
forza della Successione legittima allo stesso _____ apertasi il 05/12/1994.

- _____ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.

La quota di 1/2, già di proprietà di _____, si è devoluta a favore di _____
per 1/6, _____, per 2/18 ciascuno, in
forza della Successione legittima allo stesso _____ apertasi il 05/12/1994.

- _____ per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.

La quota di 1/2, già di proprietà di _____ si è devoluta a favore di _____
per 1/6, _____, per 2/18 ciascuno, in
forza della Successione legittima allo stesso _____ apertasi il 05/12/1994.

6.2. Precedenti proprietari:

- _____ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 05/12/1994), con atto stipulato il 14/06/1977 a firma di Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, trascritto il 18/06/1977 ai nn. 4423, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.

_____ in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata in data 14/06/1977, trascritto il 18/06/1977 al n. 4423.

- _____ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 05/12/1994), con atto stipulato il 14/06/1977 a firma di Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, trascritto il 18/06/1977 ai nn. 4423, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.

_____ in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata in data 14/06/1977, trascritto il 18/06/1977 al n. 4423.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare quanto sopra, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Morrovalle.

7.1. Pratiche edilizie:

- Nulla osta alla esecuzione dei lavori N. 415, intestata a _____ per lavori di Sistemazione del fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 01/02/1964 con il n. 415 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.

L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.

- Concessione edilizia N. 115/1977, intestata a _____ per lavori di Costruzione capannone ad uso magazzino, presentata il 05/03/1977, rilasciata il 18/07/1977 con il n. 115/1977 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Magazzino, non accatastato, che insiste sulla corte dell'appartamento ubicato al foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.
L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone di Completamento - B - Sottozona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18. Il titolo è riferito solamente al Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150 su cui insiste anche il magazzino non accatastato

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto depositato in Comune in quanto sono state fatte delle modifiche dimensionali interne. (normativa di riferimento: Zone di Completamento - B - Sottozona B2 Art. 18)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Autorizzazione Edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di Autorizzazione Edilizia presso il Comune di Morrovalle: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particella 147-150

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto depositato in Comune in quanto sono state fatte delle modifiche dimensionali interne. (normativa di riferimento: Zone di Completamento - B - Sottozona B2 Art. 18)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Autorizzazione Edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di Autorizzazione Edilizia presso il Comune di Morrovalle: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino che insiste sulla corte dell'appartamento ubicato al foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto sono state fatte delle modifiche dimensionali non denunciate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione da presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione da presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento da presentare l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento magazzino: 2.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino, non accatastato, che insiste sulla corte dell'appartamento ubicato al foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150

8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento identificato al foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150 è privo del Certificato di Agibilità. (normativa di riferimento: Zone di Completamento - B - Sottozona B2 Art. 18)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta da presentare presso il Comune di Morrovalle

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione domanda per la richiesta del Certificato di Agibilità.: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il magazzino è privo del Certificato di Agibilità. (normativa di riferimento: Zone di Completamento - B - Sottozona B2 Art. 18)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta da presentare presso il Comune di Morrovalle

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione domanda per la richiesta del Certificato di Agibilità.: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino, non accatastato, che insiste sulla corte dell'appartamento ubicato al foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN MORROVALLE VIA XXIX GIUGNO 33, FRAZIONE STAZIONE MORROVALLE
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/9
6/9 piena proprietà per la quota di 1/9
di appartamento, della superficie commerciale di 142,58 Mq.

piena proprietà per la quota di 1/9
, piena proprietà per la quota di

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato in via XXIX Giugno n. 33 del Comune di Morrovalle; esso è composto da due appartamenti e si dispone su due piani fuori terra ed un interrato con forma rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. I solai di piano sono in laterocemento, mentre quello di copertura è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. I tramezzi che dividono l'unità immobiliare, anch'essi in blocchi di laterizio, sono stati legati ed intonacati con la stessa malta indicata sopra. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni opportunamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in rame. Sulla corte dell'immobile oggetto di esecuzione insiste un magazzino realizzato alla meta degli anni 70; esso presenta una struttura mista muratura-cemento armato, la sua copertura è a terrazza e non è praticabile. Anche qui troviamo lattoniere in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 3,00.
Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147 - 150 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPOMAGGIO n. 38, piano: S1-T-1. intestato a

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con la strada comunale, ad ovest con le proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO, a sud con la proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO e GRAZIANI UMBERTO e GRAZIANI LUIGI, ad est con la proprietà del sig. GRAZIANI LUIGI, salvo altri.

Sulla visura catastale non viene indicato il piano primo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 2,5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 0,5 km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

- impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si dispone su due piani non collegati direttamente tra loro e si presenta in un normale stato di manutenzione, anche se nel corso degli anni non subito significativi interventi di ristrutturazione. Le finiture risalenti al periodo di edificazione sono funzionali al tipo di destinazione. Al piano primo troviamo l'abitazione, composta da una cucina-pranzo, un bagno, un corridoio e tre camere. Gli infissi esterni, compreso il portone d'ingresso, sono in legno così come le porte interne. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia, fatta eccezione per il bagno in cui troviamo piastrelle di ceramica. Gli ambienti dell'appartamento sono tinteggiati ad esclusione delle parti rivestite del bagno e della cucina. Sull'abitazione sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e termico (termosifoni a muro), quest'ultimo alimentato da una caldaia autonoma a metano. Al piano primo sottostrada vi sono locali adibiti a ripostiglio la cui pavimentazione è, in parte, in battuto di cemento, in parte in mattoni vecchi. Gli ambienti sono privi diintonaci e l'unico impianto presente è quello elettrico. Gli infissi sono in legno. Sulla corte insiste un magazzino; esso presenta finiture essenziali, comunque funzionali al tipo di destinazione. Gli infissi esterni sono in legno, mentre quelli interni sono di metallo; la paviemtazione è in cotto e sono presenti e funzionanti l'impianti elettrico ed idrico. La tinteggiatura è presente quasi ovunque, fatta eccezione per la parte rivestita del bagno.

- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle di graniglia	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in pietra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>citofonico:</i> conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

non rilevabile		
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in tegole in cotto	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scaie esterne:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Classe Energetica:



[317 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 04/2014 registrata in data 26/03/2014

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento P.1	111,60	x 100 %	= 111,60
Entrata comune al P.T.	13,87	x 20 %	= 2,77
Locali S1	56,42	x 50 %	= 28,21
Totale:	181,89		142,58

Accessori:

1. **deposito artigianale**, sviluppa una superficie commerciale di **101,74** Mq.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Osservatorio del mercato immobiliare (07/03/2014)
 - domanda: Bassa
 - offerta: Medio- Bassa
 - valore minimo: 1.050,00
 - valore massimo: 1.350,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	142,58	x 1.050,00	= 149.713,20
Valore superficie accessori:	101,74	x 1.050,00	= 106.821,75
			256.534,95

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento	-1534,95

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 255.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 255.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla determinazione del valore premettendo quanto segue: dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Si considerano altresì l'ubicazione e l'esposizione dei fabbricati, la loro tipologia costruttiva, lo stato generale di manutenzione e conservazione, le caratteristiche dei locali, le pertinenze, ecc. Non da ultimo va sottolineato che la stima non può non tener conto della crisi che in questo periodo sta colpendo in particolar modo il mercato immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	142,58	101,74	255.000,00	255.000,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 248.600,00

Valore di Vendita Giudiziarla (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:** €. 248.600,00

PROCEDURA N. R.G.E. 88/2013 Macerata

LOTTO 3

BENI IN MORROVALLE, MORROVALLE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Morrovalle via XXIX Giugno 33, frazione Stazione Morrovalle:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 _____ di appartamento, della superficie commerciale di **142,58** Mq.

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato in via XXIX Giugno n. 33 del Comune di Morrovalle; esso è composto da due appartamenti e si dispone su due piani fuori terra ed un interrato con forma rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. I solai di piano sono in laterocemento, mentre quello di copertura è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. I tramezzi che dividono l'unità immobiliare, anch'essi in blocchi di laterizio, sono stati legati ed intonacati con la stessa malta indicata sopra. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni opportunamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPOMAGGIO n. 38, piano: S1-T, intestato a _____ (Proprietà per 1000/1000), derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con la strada comunale, ad est con le proprietà della PLASTIFORT S.R.L. e strada comunale, a sud con le proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI e GRAZIANI UMBERTO, ad ovest con la proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI, GRAZIANI UMBERTO e VESPRINI RADIANA, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

Morrovalle via XXIX Giugno, frazione Stazione Morrovalle:

- B. Piena proprietà per la quota di 1/3 _____ piena proprietà per la quota di 1/3 _____
_____ piena proprietà per la quota di 1/3 _____ li terreno
vincolato a standard, della superficie commerciale di **48,00** Mq.

Trattasi di una piccola striscia di terreno censito come rellitto stradale, in zona pianeggiante. Essa, in aderenza alla corte dell'appartamento identificato al foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148, va a completare la corte stessa.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 491 (catasto terreni), qualita/classe RELIT STRAD, superficie 48, intestato a _____

Coerenze: Il terreno confina a nord con la proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI, GRAZIANI UMBERTO e VESPRINI RADIANA, ad ovest con le proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI UMBERTO e POLINESI ENRICO, a sud con le proprietà dei sigg. POLINESI ENRICO e CARDINALI STEFANO, ad est con le proprietà dei sigg. GRAZIANI LUIGI, CARDINALI STEFANO e con la strada comunale, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 190,58
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.400,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.400,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 151.000,00
- Data della valutazione:	04/04/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da i proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/08/2009 a firma di Notaio Antonio Moretti ai nn. 90975/17171 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 a Macerata ai nn. 2806, a favore di BANCA DEI MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 110.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 942/2011 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Macerata ai nn. 1633, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., contro

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 86.238,16.

La formalità è riferita solamente a Terreno foglio 38 particella 477, Terreno foglio 38 particella 478, Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2012 a firma di GIUDICE TRIBUNALE ai nn. 834/2012 di repertorio, iscritta il 30/04/2012 a Macerata ai nn. 767, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 125.275,91.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 30/11/2012 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1910/2012 di repertorio, trascritta il 16/01/2013 a Macerata ai nn. 658, a favore di BANCA DEI MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- pignoramento, stipulata il 12/03/2013 a firma di UFF. GIUD. TRIB. MACERATA-SEZ. DISTACCATA DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. 389/2013 di repertorio, trascritta il 09/04/2013 a Macerata ai nn. 3607. a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. contro

da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- pignoramento, stipulata il 04/06/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 478/2013 di repertorio, trascritta il 28/06/2013 a Macerata ai nn. 5969, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., contro

, derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Le informazioni di cui sopra sono state desunte dalla Relazione Notarile redatta (ai sensi dell'art. 1 comma I della Legge del 03/08/1998 n. 302) dal Notaio Maria Amelia Salvi di Macerata in data 29/04/2013.

6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1995), con atto stipulato il 27/04/1995 a firma di Notaio Carlo Conti di Tolentino, trascritto il 08/05/1995 ai nn. 4370, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148.
in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Carlo Conti di Tolentino in data 27/04/1995, trascritto il 08/05/1995 al n. 4370; in detto atto l'acquirente ha dichiarato di non essere coniugato.
- lo per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Tosoni Ernesto Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, trascritto il 07/02/2007 ai nn. 1545, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 38 particella 491.
per 1/3 ciascuno in forza di atto di compravendita ricevuto da Tosoni Ernesto, nato a Porto Sant'Elpidio il 17/07/1961, Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, in data 11/01/2007, trascritto il 07/02/2007 al n. 1545, giusto provvedimento sindacale n. 10536 del 01/08/2001, deliberazione n. 16 del 30/03/2001 del Consiglio Comunale e deliberazione n. 62 del 06/04/2006 della Giunta Comunale; in detto atto ha dichiarato di non essere coniugato, hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.
- per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Tosoni Ernesto Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, trascritto il 07/02/2007 ai nn. 1545, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 38 particella 491.
r 1/3 ciascuno in forza di atto di compravendita ricevuto da Tosoni Ernesto, nato a Porto Sant'Elpidio il 17/07/1961, Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, in data 11/01/2007, trascritto il 07/02/2007 al n. 1545, giusto provvedimento sindacale n. 10536 del 01/08/2001, deliberazione n. 16 del 30/03/2001 del Consiglio Comunale e deliberazione n. 62 del 06/04/2006 della Giunta Comunale; in detto atto a dichiarato di non essere coniugato hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.
- er la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Tosoni Ernesto Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, trascritto il 07/02/2007 ai nn. 1545, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 38 particella 491.

per 1/3 ciascuno in forza di atto di compravendita ricevuto da Tosoni Ernesto, nato a Porto Sant'Elpidio il 17/07/1961, Istruttore Direttivo del Servizio Urbanistica del Comune di Morrovalle, in data 11/01/2007, trascritto il 07/02/2007 al n. 1545, giusto provvedimento sindacale n. 10536 del 01/08/2001, deliberazione n. 16 del 30/03/2001 del Consiglio Comunale e deliberazione n. 62 del 06/04/2006 della Giunta Comunale; in detto atto ha dichiarato di non essere coniugato, hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/1, in forza di atto antecedente al ventennio (fino al 27/04/1995), in forza di atto antecedente al ventennio.
Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148.
nato a Macerata il 10/09/1945 in forza di atto antecedente al ventennio.
- per la quota di 1/1, in forza di atto antecedente al ventennio (fino al 11/01/2007), in forza di atto antecedente al ventennio.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 38 particella 491.
in forza di atto antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare quanto sopra, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Morrovalle.

7.1. Pratiche edilizie:

- Nulla osta alla esecuzione dei lavori N. 415, intestata a per lavori di Sistemazione del fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 01/02/1964 con il n. 415 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148.
L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone di Completamento - B - Sottozona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18. Il titolo è riferito solamente al Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto depositato in Comune in quanto sono state fatte delle modifiche dimensionali interne. (normativa di riferimento: Zone di Completamento - B - Sottozona B2 Art. 18)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Autorizzazione Edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di Autorizzazione Edilizia presso il Comune di Morrovalle: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto sono state fatte delle modifiche dimensionali non denunciate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione da presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione da presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali.: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

8.3. Conformità urbanistica:

- (normativa di riferimento: Zone di Completamento - B - Sottozona B2 Art. 18)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta da presentare presso il Comune di Morrovalle

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione della domanda per la richiesta del Certificato di Agibilità.: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN MORROVALLE VIA XXIX GIUGNO 33, FRAZIONE STAZIONE MORROVALLE
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000
commerciale di **142,58** Mq.

di **appartamento**, della superficie

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato in via XXIX Giugno n. 33 del Comune di Morrovalle; esso è composto da due appartamenti e si dispone su due piani fuori terra ed un interrato con forma rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. I solai di piano sono in laterocemento, mentre quello di copertura è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. I tramezzi che dividono l'unità immobiliare, anch'essi in blocchi di laterizio, sono stati legati ed intonacati con la stessa malta indicata sopra. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni opportunamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3,

consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPOMAGGIO n. 38, piano: S1-T, intestato a

30/06/1987

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con la strada comunale, ad est con le proprietà della PLASTIFORT S.R.L. e strada comunale, a sud con le proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI e GRAZIANI UMBERTO, ad ovest con la proprietà dei sigg. GRAZIANI ANGELO, GRAZIANI LUIGI, GRAZIANI UMBERTO e VESPRINI RADIANA, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 2,5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 0,5 km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si dispone su due piani non collegati direttamente tra loro e si presenta in un normale stato di manutenzione, anche se nel corso degli anni non subito significativi interventi di ristrutturazione. Le finiture risalenti al periodo di edificazione sono funzionali al tipo di destinazione. Al piano terra troviamo l'abitazione, composta da una cucina, pranzo-soggiorno, un bagno, un corridoio e due camere. Gli infissi esterni, compreso il portone d'ingresso, sono in legno così come le porte interne. La pavimentazione è in parquet, fatta eccezione per il bagno in cui troviamo piastrelle di ceramica. Gli ambienti dell'appartamento sono tinteggiati ad esclusione delle parti rivestite del bagno e della cucina. Sull'abitazione sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e termico (termosifoni a muro), quest'ultimo alimentato da una caldaia autonoma a metano. Al piano primo sottostrada vi sono locali adibiti a ripostiglio la cui pavimentazione è, in parte, in battuto di cemento, in parte in mattoni vecchi. Gli ambienti sono privi di intonaci e l'unico impianto presente è quello elettrico. Gli infissi sono in legno.

- delle componenti edilizie:			
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scaie:</i> esterna con rivestimento in pietra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>citofonico:</i> conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> falde inclinata costruita in tegole in cotto	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scaie esterne:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura di mattoni	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Classe Energetica:



[394,3 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 03/2014 registrata in data 26/03/2014

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento P.T	111,60	x	100 %	=	111,60
Entrata comune al P.T.	13,87	x	20 %	=	2,77
Locali S1	56,42	x	50 %	=	28,21
Totale:	181,89				142,58

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al*

Servizi	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 2,5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 0,5 km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Relitto stradale	48,00	x 100 %	= 48,00
Totale:	48,00		48,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:	1.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€. 1.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla determinazione del valore premettendo quanto segue: dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili e terreni simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Si considerano altresì l'ubicazione e l'esposizione dei fabbricati, la loro tipologia costruttiva, lo stato generale di manutenzione e conservazione, le caratteristiche dei locali, le pertinenze, ecc. Non da ultimo va sottolineato che la stima non può non tener conto della crisi che in questo periodo sta colpendo in particolar modo il mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	142,58	0,00	150.000,00	150.000,00
B	terreno vincolato a standard	48,00	0,00	1.000,00	1.000,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 148.400,00

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: €. 148.400,00

PROCEDURA N. R.G.E. 88/2013 Macerata

LOTTO 4

BENI IN MORROVALLE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Morrovalle via XXIX Giugno 64, frazione Stazione Morrovalle:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/9 piena proprietà per la quota di 1/9
..... piena proprietà per la quota di 1/9 , piena
proprietà per la quota di 6/9) di **appartamento**, della superficie
commerciale di **112,97 Mq.**

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato in via XXIX Giugno n. 64 del Comune di Morrovalle; esso è in aderenza, su di un lato, ad un altro edificio ed è formato da due piani fuori terra con forma pressoché rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. Il solaio di piano è in laterocemento, mentre quello di copertura è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. I tramezzi che dividono l'unità immobiliare, anch'essi in blocchi di laterizio, sono stati legati ed intonacati con la stessa malta indicata sopra. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni opportunamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,75 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 49 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIX GIUGNO n. 64, piano: T-1, intestato a

Coerenze: L'unità immobiliare confina a sud con la strada comunale, ad est ed a nord con le proprietà dei sigg. CASAROLA IVANA, CASAROLA LIDIA, CASAROLA MARIA, CASAROLA TONINO, ad ovest con le proprietà dei sigg. GIOSUE' GEMMA, GIOSUE MARCELLO, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 112,97
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 135.000,00

- Data della valutazione:

04/04/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Famiglia proprietario

in qualità di

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2011 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. 9678/5815 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Macerata ai nn. 1630, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particella 147-150; Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 942/2011 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Macerata ai nn. 1633, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 86.238,16.

La formalità è riferita solamente a Terreno foglio 38 particella 477, Terreno foglio 38 particella 478, Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2012 a firma di GIUDICE TRIBUNALE ai nn. 834/2012 di repertorio, iscritta il 30/04/2012 a Macerata ai nn. 767, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

, derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 125.275,91.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 12/03/2013 a firma di UFF. GIUD. TRIB. MACERATA-SEZ. DISTACCATA DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. 389/2013 di repertorio, trascritta il 09/04/2013 a Macerata ai nn. 3607, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro

derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

- pignoramento, stipulata il 04/06/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 478/2013 di repertorio, trascritta il 28/06/2013 a Macerata ai nn. 5969, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., contro

derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Deposito artigianale foglio 38 particella 66 sub. 3-6, Terreno foglio 38 particella 489, Terreno foglio 38 particella 491, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 2 e particelle 147-150, Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4, Appartamento foglio 38 particella 84 sub. 1 e particella 148

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Le informazioni di cui sopra sono state desunte dalla Relazione Notarile redatta (ai sensi dell'art. 1 comma I della Legge del 03/08/1998 n. 302) dal Notaio Maria Amelia Salvi di Macerata in data 29/04/2013.

6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4. La quota già di proprietà di _____ si è devoluta a favore di _____, in forza della successione legittima allo stesso _____ io apertasi il 05/12/1994.
- per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4. La quota già di proprietà di _____, si è devoluta a favore di _____, in forza della successione legittima allo stesso _____ apertasi il 05/12/1994.
- per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal

05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4.

La quota già di proprietà di () si è devoluta a favore di ()
() , in forza della successione legittima allo

stesso () apertasi il 05/12/1994.

- () per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/1994), con atto stipulato il 05/12/1994, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4.

La quota già di proprietà di () si è devoluta a favore di ()
() in forza della successione legittima allo

stesso () apertasi il 05/12/1994.

6.2. Precedenti proprietari:

- () , in forza di atto di compravendita (fino al 05/12/1994), con atto stipulato il 26/02/1971 a firma di Notaio Antonio Cardarelli di Macerata, trascritto il 08/03/1971 ai nn. 1510, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4.

() in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Cardarelli di Macerata in data 26/02/1971, trascritto il 08/03/1971 al n. 1510.

- () , in forza di atto di compravendita (fino al 05/12/1994), con atto stipulato il 26/02/1971 a firma di Notaio Antonio Cardarelli di Macerata, trascritto il 08/03/1971 ai nn. 1510, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4.

() in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Cardarelli di Macerata in data 26/02/1971, trascritto il 08/03/1971 al n. 1510.

- () , in forza di atto di compravendita (fino al 05/12/1994), con atto stipulato il 14/06/1977 a firma di Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, trascritto il 18/06/1977 ai nn. 4423, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4.

() in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata in data 14/06/1977, trascritto il 18/06/1977 al n. 4423.

- () , in forza di atto di compravendita (fino al 05/12/1994), con atto stipulato il 14/06/1977 a firma di Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, trascritto il 18/06/1977 ai nn. 4423, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4.

() in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata in data 14/06/1977, trascritto il 18/06/1977 al n. 4423.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare quanto sopra, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Morrovalle.

7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di costruire N. 74, intestata a ()
() , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ad uso ufficio, presentata il 10/04/2003 con il n. 7234 di protocollo, rilasciata il 28/08/2003 con il n. 88/03 di protocollo, agibilità del 08/11/2007 con

il n. 16582-15435 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4

- Permesso di costruire N. 21, intestata a
per lavori di VARIANTE RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE E CIVILE ABITAZIONE, presentata il 19/07/2006 con il n. 10337 di protocollo, rilasciata il 28/03/2007 con il n. 197/06 di protocollo, agibilità del 08/11/2007 con il n. 16582-15435 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BR - Zone di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16. Il titolo è riferito solamente al Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato realizzato il locale anti-bagno indicato nell'ultima Variante approvata e nell'Accatastamento. (normativa di riferimento: Art. 16 - BR - Zone di risanamento e ristrutturazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la realizzazione dell'anti-bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione dell'anti-bagno.: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 29 particella 49 sub. 4

8.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN MORROVALLE VIA XXIX GIUGNO 64, FRAZIONE STAZIONE MORROVALLE
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/9

piena proprietà per la quota di 1/9

, piena proprietà per la quota di 1/9 (, piena proprietà per la quota di 6/9)
di appartamento, della superficie commerciale di 112,97 Mq.

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato in via XXIX Giugno n. 64 del Comune di Morrovalle; esso è in aderenza, su di un lato, ad un altro edificio ed è formato da due piani fuori terra con forma pressoché rettangolare. L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, legati con malta di sabbia e cemento. Il solaio di piano è in laterocemento, mentre quello di copertura è in legno a falde inclinate con sovrastante manto in laterizio. I tramezzi che dividono l'unità immobiliare, anch'essi in blocchi di laterizio, sono stati legati ed intonacati con la stessa malta indicata sopra. Esternamente i prospetti dell'edificio sono stati lasciati a faccia vista con mattoni opportunamente stuccati. Le lattoniere presenti sono in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,75 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 49 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani,

rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIX GIUGNO n . 64, piano: T-1, intestato a

Coerenze: L'unità immobiliare confina a sud con la strada comunale, ad est ed a nord con le proprietà dei sigg. CASAROLA IVANA, CASAROLA LIDIA, CASAROLA MARIA, CASAROLA TONINO, ad ovest con le proprietà dei sigg. GIOSUE' GEMMA, GIOSUE MARCELLO, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 2,5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 0,5 km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si dispone su due piani e si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione pur avendo subito un intervento di ristrutturazione pochi anni or sono. Le finiture non sono di particolare pregio, ma funzionali al tipo di destinazione. L'abitazione è composta, al piano terra, da un cucina, un pranzo-soggiorno, un bagno, una dispensa ed un ingresso, mentre, al piano primo, vi sono una camera, un bagno e la soffitta. I due piani sono collegati da una scala interna. Gli infissi esterni, ad eccezione del portone d'ingresso al piano terra che è in alluminio, sono in pvc. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione è in parquet, fatta eccezione per i due bagni in cui troviamo il cotto; tutti gli ambienti sono tinteggiati ad esclusione delle parti rivestite dei bagni e della cucina. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e termico (termosifoni a muro), quest'ultimo alimentato da una caldaia autonoma a metano. L'immobile dispone di una corte esclusiva pari a 15 mq.

- delle componenti edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta battente realizzati in plastica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegol coppo con coibentazione in guaina bituminosta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in mattoni faccia vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cotto per esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. ad esclusione del due bagni dove è presente una pavimentazione in cotto.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> centrale con rivestimento in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- degli impianti:		
<i>citofonico:</i> conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> falda inclinata costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Classe Energetica:



[367,6 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 02/2014 registrata in data 26/03/2014

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Piano Terra	65,57	x	100 %	=	65,57
Piano Primo	65,57	x	70 %	=	45,90
Corte esclusiva	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	146,14				112,97

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (07/03/2014)
 - domanda: Bassa
 - offerta: Medio-Bassa
 - valore minimo: 1.050,00
 - valore massimo: 1.350,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 112,97 x 1.200,00 = 135.562,80

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento	-562,8

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **135.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **135.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla determinazione del valore premettendo quanto segue: dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Si considerano altresì l'ubicazione e l'esposizione dei fabbricati, la loro tipologia costruttiva, lo stato generale di manutenzione e conservazione, le caratteristiche dei locali, le pertinenze, ecc. Non da ultimo va sottolineato che la stima non può non tener conto della crisi che in questo periodo sta colpendo in particolar modo il mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A appartamento	112,97	0,00	135.000,00	135.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **1.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **134.000,00**

Valore di Vendita Giudiziarla (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:	€.	134.000,00

data 04/04/2014

il tecnico incaricato
CRISTIANO SOPRANZETTI