



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 141/2019

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MASSIMO CARLETTI**

CF: CRLMSM70C09E783L

con studio in MACERATA (MC) Via Velluti, 118

telefono: 0733281750

email: [studiocarletti@libero.it](mailto:studiocarletti@libero.it)

PEC: [massimo.carletti@geopec.it](mailto:massimo.carletti@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

# LOTTO 1

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

**A laboratorio artigianale** a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe 120, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è ricompresa in una struttura portante mista in cemento armato e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 302 mq, rendita 608,28 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 120, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 [REDACTED]  
 MARTINO (MC) il 06/12/1953 Diritto di: Proprietà per 1/2, derivante da Atto del 25/05/2001 Pubblico ufficiale GENTILUCCI Sede MORROVALLE (MC) Repertorio n. 14421 - UR Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 1861 registrato in data 11/06/2001 - DIVISIONEQ Voltura n. 111324.1/2001 - Pratica n. 118357 in atti dal 16/07/2001  
 Coerenze: Sub 9 p.la 51 foglio 9, sub 10 p.la 51 foglio 9, p.la 435 foglio 9, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

**B deposito artigianale** a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe 120, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è ricompresa in una struttura portante mista in cemento armato e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 435 sub. 13 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 73 mq, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] CF [REDACTED] 57 Diritto di: Proprietà per 1/2, V [REDACTED] di: Proprietà per 1/2, derivante da Atto del 25/05/2001 Pubblico ufficiale GENTILUCCI Sede Morrovalle (MC) repertorio n. 14421 - UR Sede Macerata  
 Coerenze: Sub 6 p.la 435 foglio 9, sub 9 p.la 435 foglio 9, sub 14 p.la 435 foglio 9, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>380,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] on contratto di affitto tipo 6 ANNI, stipulato il 01/03/2020, con scadenza il 28/06/2026, registrato il 25/06/2020 a MACERATA ai nn. 3597/3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 9.600,00/annui.  
Sopralluogo del 23/01/2023

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni , iscritta il 18/11/2009 a Macerata ai nn. 3994/17851, a favore di [REDACTED] che per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2, [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 375.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/08/2018 a Macerata ai nn. 1346/9838, a favore di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/08/2008.

Importo ipoteca: € 79.469,00.

Importo capitale: € 39.734,50

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

pignoramento, trascritta il 02/10/2019 a Macerata ai nn. 12521/9357, a favore di Unione di Banche Italiane Spa per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2, [REDACTED] a per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Pignoramento



immobiliare emesso dal Tribunale di Macerata in data 31/07/2019 rep 2177/2019

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene pignorato distinto al sub 11 p.la 51 del foglio 9 di Monte San Giusto, deriva dalla variazione per divisione n. 727 del 22/03/2001 protocollo n. 45782 della particella 51 sub 1 e della particella 51 sub 3, giusta costituzione del 12/02/1991 n. D100.1.2.

Il bene pignorato distinto al sub 13 p.la 435 del foglio 9 di Monte San Giusto, deriva dalla variazione per destinazione e divisione n. 726 del 22/03/2001 protocollo n. 45778 della particella 435 sub 7 derivante dalla variazione per fusione n. B219 del 18/01/1991 in atti dal 20/02/1991 della particella 435 sub 4 e della particella 435 sub 5 a loro volta derivanti dalla variazione del 10/10/1990 n. 144 per introduzione dei dati di classamento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 25/05/2001), con atto stipulato il 25/05/2001 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. rep. 14421 di repertorio, trascritto il 16/06/2001 a Macerata ai nn. 5561/7803.

Quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 25/05/2001), con atto stipulato il 25/05/2001 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. rep. 14421 di repertorio, trascritto il 16/06/2001 a Macerata ai nn. 5561/7803.

Quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1993 fino al 25/05/2001), con atto stipulato il 01/03/1993 a firma di Notaio Chessa Paolo di Macerata ai nn. rep. 76516/5887 di repertorio, trascritto il 18/03/1993 a Macerata ai nn. 1815/2258.

L'atto di compravendita si riferisce alla particella 51 sub 1 acquistata all'epoca dal solo \_\_\_\_\_ dalla società Rois dei F.lli Viozzi & C. Snc

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/09/1998 fino al 25/05/2001), con atto stipulato il 01/09/1998 a firma di Notaio Chessa di Macerata ai nn. rep. 127568 di repertorio, trascritto il 08/09/1998 a Macerata ai nn. 7222/9839.

L'atto di compravendita si riferisce alla particella 51 sub 3 acquistata all'epoca da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno dalla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/09/1998 fino al 25/05/2001), con atto stipulato il 01/09/1998 a firma di Notaio Chessa di Macerata ai nn. rep. 127568 di repertorio, trascritto il 08/09/1998 a Macerata ai nn. 7222/9839.

L'atto di compravendita si riferisce alla particella 51 sub 3 acquistata all'epoca da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno dalla società \_\_\_\_\_



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2779/1979**, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione recinzione e pensilina, rilasciata il 26/05/1979 con il n. 2779 di protocollo

Concessione Edilizia N. **40/1990**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento laboratorio artigiano, rilasciata il 26/03/1990 con il n. 40 di protocollo

Concessione Edilizia N. **23/1991**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 25/03/1991 con il n. 23 di protocollo

Concessione Edilizia N. **03/1992**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante costruzione a casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 28/01/1992 con il n. 03 di protocollo

Concessione Edilizia N. **56/1992**, intestata a [REDACTED]ro, per lavori di Variante ampliamento laboratorio, rilasciata il 18/07/1992 con il n. 56 di protocollo

Concessione Edilizia N. **34/1993**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante casa civile, rilasciata il 28/06/1993 con il n. 34 di protocollo

Autorizzazione N. **32**, intestata a [REDACTED], per lavori di Installazione fossa del tipo Imhoff per scarico civile, rilasciata il 17/07/1999 con il n. 32 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 n. 47 - Condonò Edilizio) N. **C85/150/2000**, intestata a [REDACTED]e, per lavori di Realizzazione piano secondo seminterrato, cambio di destinazione piano terra (da garage ad abitazione), variazione prospetti, realizzazione piano secondo, rilasciata il 30/03/2000 con il n. C85/150/2000 di protocollo

Certificato di agibilità/abitabilità N. **09/2000**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo, agibilità del 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUB 11: presenza di manufatto abusivo (indicato con apposita planimetria), il resto dell'immobile è conforme  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo per la demolizione completa del manufatto abusivo comprensivo di pratica edilizia per il ripristino dello stato autorizzato: €15.000,00

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUB 13: la situazione attuale differisce dalle concessioni rilasciate per diversa disposizione interna e per mancanza di frazionamento delle unità immobiliari  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica CILA tardiva per frazionamento e opere interne  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e sanzionatori comunali: €4.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUB 11: presenza di manufatto abusivo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale mediante tipo mappale e planimetria catastale per eliminare il manufatto abusivo demolito

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale docfa e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUB 11: vale quanto riportato in conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUB 13: vedere conformità edilizia

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA SAN GIUSEPPE 120

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe 120, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )



L'unità immobiliare è ricompresa in una struttura portante mista in cemento armato e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 302 mq, rendita 608,28 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 120, piano: S1, intestato a [REDACTED] 7  
Diritto di: Proprietà per 1/2; V. [REDACTED] 7  
3 Diritto di: Proprietà per 1/2, derivante da Atto del 25/05/2001 Pubblico ufficiale GENTILUCCI Sede MORROVALLE (MC) Repertorio n. 14421 - UR Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 1861 registrato in data 11/06/2001 - DIVISIONEQ Voltura n. 111324.1/2001 - Pratica n. 118357 in atti dal 16/07/2001  
Coerenze: Sub 9 p.lla 51 foglio 9, sub 10 p.lla 51 foglio 9, p.lla 435 foglio 9, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture del bene sono costituite da: pavimenti in piastrelle, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico con canalette esterne in pvc, impianto di riscaldamento con soffioni ad aria posti a parete, intonacato e tinteggiato.

#### CLASSE ENERGETICA:



[118,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230311-043031-66724 registrata in data 11/03/2023

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda	290,00	x	100 %	=	290,00
<b>Totale:</b>	<b>290,00</b>				<b>290,00</b>





esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture del bene sono costituite da: pavimenti in piastrelle, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico con canalette esterne in pvc, impianto di riscaldamento con soffioni ad aria posti a parete, intonacato e tinteggiato.

## CLASSE ENERGETICA:

[181,67 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230311-043031-66725 registrata in data 11/03/2023

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda mq. 90,00 x €/mq. 500,00 = € 45.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, agenzie:



Macerata, Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	290,00	0,00	145.000,00	145.000,00
B	deposito artigianale	90,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				<b>190.000,00 €</b>	<b>190.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 21.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 169.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 169.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

## LOTTO 2

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

**A** **lastrico solare** a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe snc, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (( ))

Lastrico solare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 160 mq, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: T, intestato a (( ))

Diritto di:  
Proprietà, derivante da Atto del 01/03/1993 Pubblico ufficiale CHESSA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 76516 - UR Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 524 registrato in data 08/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1848/1993 in atti dal 29/10/1993

Coerenze: Sub 7 p.la 51 foglio 9, sub 11 p.la 51 foglio 9, sub 10 p.la 51 foglio 9, salvo altri

Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>160,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 15.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/05/2023</b>

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

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

Sopralluogo del 23/01/2023

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni , iscritta il 18/11/2009 a Macerata ai nn. 3994/17851, a favore di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contr [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 375.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/08/2018 a Macerata ai nn. 1346/9838, a favore di [REDACTED] sede di Roma per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/08/2008.

Importo ipoteca: € 79.469,00.

Importo capitale: € 39.734,50

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/10/2019 a Macerata ai nn. 12521/9357, a favore di Unione di Banche Italiane Spa per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Macerata in data 31/07/2019 rep 2177/2019

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene pignorato distinto al sub 6 p.lla 51 del foglio 9 di Monte San Giusto, deriva dalla variazione per divisione e sopraelevazione n. B1352 del 05/05/1993 in atti dal 29/10/1993 della particella 51 sub 2 giusta costituzione del 12/02/1991 n. D100 in atti dal 20/02/1991

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1993), con atto stipulato il 01/03/1993 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. rep. 76516/5887 di repertorio, trascritto il 18/03/1993 a Macerata ai nn. 1815/2258.

Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale



MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito del sopralluogo si è evidenziato che di fronte l'accesso delle scale comuni ai sub 7 e 8 è stata realizzata una struttura in ferro e vetri come protezione dell'accesso medesimo (come evidenziato nelle foto allegate). La struttura ricade sul sub 6 (lastrico).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2779/1979**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione recinzione e pensilina, rilasciata il 26/05/1979 con il n. 2779 di protocollo

Concessione Edilizia N. **40/1990**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento laboratorio artigiano, rilasciata il 26/03/1990 con il n. 40 di protocollo

Concessione Edilizia N. **23/1991**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 25/03/1991 con il n. 23 di protocollo

Concessione Edilizia N. **03/1992**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante costruzione a casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 28/01/1992 con il n. 03 di protocollo

Concessione Edilizia N. **56/1992**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante ampliamento laboratorio, rilasciata il 18/07/1992 con il n. 56 di protocollo

Concessione Edilizia N. **34/1993**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante casa civile, rilasciata il 28/06/1993 con il n. 34 di protocollo

Autorizzazione N. **32**, intestata a [REDACTED], per lavori di Installazione fossa del tipo Imhoff per scarico civile, rilasciata il 17/07/1999 con il n. 32 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 n. 47 - Condono Edilizio) N. **C85/150/2000**, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione piano secondo seminterrato, cambio di destinazione piano terra (da garage ad abitazione), variazione prospetti, realizzazione piano secondo, rilasciata il 30/03/2000 con il n. C85/150/2000 di protocollo

Certificato di agibilità/abitabilità N. **09/2000**, intestata a [REDACTED] rilasciata il 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo, agibilità del 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di struttura in ferro e vetro di fronte accesso subalterni 7 e 8

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

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



Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per pratica edilizia: €3.000,00
- Sanzioni: €3.000,00
- Oneri tecnici per pratica al sismica al genio civile: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di struttura in ferro e vetro di fronte accesso subalterni 7 e 8

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale docfa e diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi conformità edilizia

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA SAN GIUSEPPE SNC

## LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A

**lastrico solare** a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe snc, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Lastrico solare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 160 mq, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: T, intestato a ( ) (CF ) } Diritto di:  
Proprietà, derivante da Atto del 01/03/1993 Pubblico ufficiale CHESSA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 76516 - UR Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 524 registrato in data 08/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1848/1993 in atti dal 29/10/1993  
Coerenze: Sub 7 p.la 51 foglio 9, sub 11 p.la 51 foglio 9, sub 10 p.la 51 foglio 9, salvo altri  
Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lastrico ha finiture costituite da: pavimento in piastrelle.

Non si procede alla redazione dell'ape in quanto trattasi di lastrico solare scoperto.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie lorda	160,00	x	100 %	=	160,00
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>160,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda mq. 160,00 x €/mq. 150,00 = € 24.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata,



conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, agenzie: Macerata, Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	lastrico solare	160,00	0,00	24.000,00	24.000,00
				<b>24.000,00 €</b>	<b>24.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe snc, della superficie commerciale di **146,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'unità immobiliare è ricompresa in una struttura portante mista in cemento armato e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: T, intestato : 53 Diritto di: Proprietà, derivante da Atto del 01/03/1993 Pubblico ufficiale CHESSA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 76516 - UR Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 524 registrato in data 08/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1848/1993 in atti dal 29/10/1993 Coerenze: Sub 6 p.la 51 foglio 9, sub 11 p.la 51 foglio 9, sub 8 p.la 51 foglio 9, salvo altri Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 142.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 142.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Sopralluogo del 23/01/2023

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni , iscritta il 18/11/2009 a Macerata ai nn. 3994/17851, a favore di [REDACTED] e per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 375.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/08/2018 a Macerata ai nn. 1346/9838, a favore di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/08/2008.

Importo ipoteca: € 79.469,00.

Importo capitale: € 39.734,50

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/10/2019 a Macerata ai nn. 12521/9357, a favore di Unione di Banche Italiane Spa per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Macerata in data 31/07/2019 rep 2177/2019

### 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:

Il bene pignorato distinto al sub 7 p.lla 51 del foglio 9 di Monte San Giusto, deriva dalla variazione per divisione e sopraelevazione n. B1352 del 05/05/1993 in atti dal 29/10/1993 della particella 51 sub 2 giusta costituzione del 12/02/1991 n. D100 in atti dal 20/02/1991

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1993), con atto stipulato il 01/03/1993 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. rep. 76516/5887 di repertorio, trascritto il 18/03/1993 a Macerata ai nn. 1815/2258.



Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2779/1979**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione recinzione e pensilina, rilasciata il 26/05/1979 con il n. 2779 di protocollo

Concessione Edilizia N. **40/1990**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento laboratorio artigiano, rilasciata il 26/03/1990 con il n. 40 di protocollo

Concessione Edilizia N. **23/1991**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 25/03/1991 con il n. 23 di protocollo

Concessione Edilizia N. **03/1992**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante costruzione a casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 28/01/1992 con il n. 03 di protocollo

Concessione Edilizia N. **56/1992**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante ampliamento laboratorio, rilasciata il 18/07/1992 con il n. 56 di protocollo

Concessione Edilizia N. **34/1993**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante casa civile, rilasciata il 28/06/1993 con il n. 34 di protocollo

Autorizzazione N. **32**, intestata a [REDACTED] per lavori di Installazione fossa del tipo Imhoff per scarico civile, rilasciata il 17/07/1999 con il n. 32 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 n. 47 - Condonò Edilizio) N. **C85/150/2000**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione piano secondo seminterrato, cambio di destinazione piano terra (da garage ad abitazione), variazione prospetti, realizzazione piano secondo, rilasciata il 30/03/2000 con il n. C85/150/2000 di protocollo

Certificato di agibilità/abitabilità N. **09/2000**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo, agibilità del 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica CILA tardiva  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica CILA: €2.100,00
- Sanzione CILA tardiva: €1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale docfa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità edilizia  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA SAN GIUSEPPE SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe snc, della superficie commerciale di **146,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'unità immobiliare è ricompresa in una struttura portante mista in cemento armato e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: T, intestato a ( )

( ) Diritto di: Proprietà, derivante da Atto del 01/03/1993 Pubblico ufficiale CHESSA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 76516 - UR Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 524 registrato in data 08/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1848/1993 in atti dal 29/10/1993 Coerenze: Sub 6 p.la 51 foglio 9, sub 11 p.la 51 foglio 9, sub 8 p.la 51 foglio 9, salvo altri Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone dei seguenti vani: ingresso/soggiorno, cucina, n. 4 camere, wc, n. 2 ripostigli, corridoio, balcone. Le finiture sono costituite da: pavimenti in piastrelle nella zona giorno e parquet nelle camere, infissi esterni in pvc, infissi interni (porte) in legno tamburato, impianti sottotraccia, riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano e radiatori in ghisa.

## CLASSE ENERGETICA:



[120,88 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230311-043031-66722 registrata in data 11/03/2023

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda appartamento	140,00	x	100 %	=	140,00
superficie lorda ripostiglio	4,00	x	25 %	=	1,00
superficie lorda terrazzo	18,00	x	30 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>162,00</b>				<b>146,40</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda mq. 146,40 x €/mq. 1.000,00 = € 146.400,00



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **146.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 146.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 146.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, agenzie: Macerata, Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,40	0,00	146.400,00	146.400,00
				<b>146.400,00 €</b>	<b>146.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 142.300,00**

**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: **€ 142.300,00**







4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni , iscritta il 18/11/2009 a Macerata ai nn. 3994/17851, a favore di [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 375.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/08/2018 a Macerata ai nn. 1346/9838, a favore di [redacted] le [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/08/2008.

Importo ipoteca: € 79.469,00.

Importo capitale: € 39.734,50

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/10/2019 a Macerata ai nn. 12521/9357, a favore di Unione di Banche Italiane Spa per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Macerata in data 31/07/2019 rep 2177/2019

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene pignorato distinto al sub 8 p.lla 51 del foglio 9 di Monte San Giusto, deriva dalla variazione per divisione e sopraelevazione n. B1352 del 05/05/1993 in atti dal 29/10/1993 della particella 51 sub 2 giusta costituzione del 12/02/1991 n. D100 in atti dal 20/02/1991

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Viozzi Omero per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1993), con atto stipulato il 01/03/1993 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. rep. 76516/5887 di repertorio, trascritto il 18/03/1993 a Macerata ai nn. 1815/2258.



Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2779/1979**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione recinzione e pensilina, rilasciata il 26/05/1979 con il n. 2779 di protocollo

Concessione Edilizia N. **40/1990**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento laboratorio artigiano, rilasciata il 26/03/1990 con il n. 40 di protocollo

Concessione Edilizia N. **23/1991**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 25/03/1991 con il n. 23 di protocollo

Concessione Edilizia N. **03/1992**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante costruzione a casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 28/01/1992 con il n. 03 di protocollo

Concessione Edilizia N. **56/1992**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante ampliamento laboratorio, rilasciata il 18/07/1992 con il n. 56 di protocollo

Concessione Edilizia N. **34/1993**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante casa civile, rilasciata il 28/06/1993 con il n. 34 di protocollo

Autorizzazione N. **32**, intestata a [REDACTED] per lavori di Installazione fossa del tipo Imhoff per scarico civile, rilasciata il 17/07/1999 con il n. 32 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 n. 47 - Condono Edilizio) N. **C85/150/2000**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione piano secondo seminterrato, cambio di destinazione piano terra (da garage ad abitazione), variazione prospetti, realizzazione piano secondo, rilasciata il 30/03/2000 con il n. C85/150/2000 di protocollo

Certificato di agibilità/abitabilità N. **09/2000**, intestata a [REDACTED] rilasciata il 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo, agibilità del 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA SAN GIUSEPPE SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE SAN GIUSTO Via San Giuseppe snc, della superficie commerciale di **104,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'unità immobiliare è ricompresa in una struttura portante mista in cemento armato e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4.5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: 1, intestato a ( )

Diritto di: Proprietà, derivante da Atto del 01/03/1993 Pubblico ufficiale CHESSA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 76516 - UR Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 524 registrato in data 08/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1848/1993 in atti dal 29/10/1993 Coerenze: Sub 6 p.la 51 foglio 9, sub 7 p.la 51 foglio 9 su più lati, salvo altri Nel documento (atto) sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC) Foglio 9 Particella 51 Subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 



impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone dei seguenti vani: ingresso/corridoio, soggiorno, n. 2 camere, wc, n. 3 balconi dei quali uno chiuso con infissi. Le finiture sono costituite da: pavimenti in parte in piastrelle e in parte in parquet, infissi esterni in pvc, infissi interni (porte) in legno tamburato, impianti sottotraccia, riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano e radiatori in ghisa.

## CLASSE ENERGETICA:

[195,67 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230311-043031-66723 registrata in data 11/03/2023

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda appartamento	92,50	x	100 %	=	92,50
superficie lorda balcone	2,70	x	30 %	=	0,81
superficie lorda balcone	6,60	x	30 %	=	1,98
superficie lorda balcone (fino a mq. 25)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie lorda balcone (oltre mq. 25)	12,40	x	10 %	=	1,24
<b>Totale:</b>	<b>139,20</b>				<b>104,03</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda mq. 104,00 x €/mq. 1.000,00 = € 104.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **104.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, agenzie: Macerata, Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,03	0,00	104.000,00	104.000,00
				<b>104.000,00 €</b>	<b>104.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.000,00**

data 06/05/2023

il tecnico incaricato



MASSIMO CARLETTI

