



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**116/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SPA



GIUDICE:

Dott. Jonata Tellarini

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 14/08/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ELIO BALLESI**

CF: BLLLEI80D09E783W

con studio in MACERATA (MC) BORGO PERANZONI, 141

telefono: 0733493070

fax: 0733493070

email: eliobalesi@libero.it

PEC: elio.balesi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

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

**A** terreno agricolo a RECANATI Via F.lli Maggini snc, frazione Sambucheto, quartiere Zona Industriale Sambucheto, della superficie commerciale di **5.927,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà

L'area indicata nel LOTTO 1 è un terreno, attualmente a destinazione agricola, in una zona prettamente artigianale, commerciale ed industriale sita nella Frazione di Sambucheto sotto il Comune di Recanati. Il terreno si presenta in pessime condizioni manutentive, ma collocato in una zona "strategica" per chi avesse interesse di creare un'attività commerciale, artigianale o industriale. Il terreno andrà bonificato e riqualificato per accogliere attività di varie metrature.

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 1, superficie 5927, reddito agrario 42,85 €, reddito dominicale 35,20 €, indirizzo catastale: Via F.lli Maggini, piano: PT, intestato a  
Coerenze: la particella 121 confina a Nord con la strada Comunale, a Sud con la particella 454, ad Ovest con la strada Comunale e ad Est con le particelle 268 e 269  
Zona Industriale di Sambucheto

Presenta una forma regolare, un'orografia terreno piano, una tessitura prevalente area abbandonata, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: naturali-spontanee ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.927,00 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>€. 115.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.550,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/08/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro \_\_\_\_\_, derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_, derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_, derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

Atto esecutivo, trascritto il 13/08/2019 a Macerata ai nn. 10899/8175, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 02/08/2019 n. 2047/2019

## **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:

Si precisa che i proprietari dell'area nel periodo tra il 30/11/2002 e il 11/10/2007 avevano ciascuno una quota di 1/3 sul bene oggetto del LOTTO 1.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2007), trascritto il 08/11/2007 a Macerata ai nn. 18318/11042.  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/11/2007 Repertorio n.: 201342 Rogante: CHESSA PAOLO Sede: CORRIDONIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11042.1/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1996 fino al 01/09/2000), trascritto il 05/07/1996 a Macerata ai nn. 6716/4647.  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1996 Voltura in atti dal 31/01/1997 Repertorio n.: 24097 Rogante: MORBIDELLI R. Sede: RECANATI Registrazione: (n. 2359.1/1996)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/09/2000 fino al 30/11/2002), trascritto il 07/09/2000 a Macerata ai nn. 11028/7224.  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2002 protocollo n. 6737 Voltura in atti dal 17/01/2003 Repertorio n.: 24366 Rogante: NOT PATRUNO Sede: RECANATI Registrazione: UU Sede: RECANATI Volume: 1 n: 973 del 17/12/2002 (n. 341.1/2003)

la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2002 fino al 11/10/2007), trascritto il 03/12/2002 a Macerata ai nn. 15782/11122.  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2002 protocollo n. 6737 Voltura in atti dal 17/01/2003 Repertorio n.: 24366 Rogante: NOT PATRUNO Sede: RECANATI Registrazione: UU Sede: RECANATI Volume: 1 n: 973 del 17/12/2002 (n. 341.1/2003)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Recanati]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)  
L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN RECANATI VIA F.LLI MAGGINI SNC, FRAZIONE SAMBUCHETO, QUARTIERE  
ZONA INDUSTRIALE SAMBUCHETO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a RECANATI Via F.lli Maggini snc, frazione Sambucheto, quartiere Zona Industriale Sambucheto, della superficie commerciale di **5.927,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (

L'area indicata nel LOTTO 1 è un terreno, attualmente a destinazione agricola, in una zona prettamente artigianale, commerciale ed industriale sita nella Frazione di Sambucheto sotto il Comune di Recanati. Il terreno si presenta in pessime condizioni manutentive, ma collocato in una zona "strategica" per chi avesse interesse di creare un'attività commerciale, artigianale o industriale. Il terreno andrà bonificato e riqualificato per accogliere attività di varie metrature.

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 267 (catasto terreni), qualità/classe seminativo classe 1, superficie 5927, reddito agrario 42,85 €, reddito dominicale 35,20 €, indirizzo catastale: Via F.lli Maggini, piano: PT, intestato a  
Coerenze: la particella 121 confina a Nord con la strada Comunale, a Sud con la particella 454, ad Ovest con la strada Comunale e ad Est con le particelle 268 e 269  
Zona Industriale di Sambucheto

Presenta una forma regolare, un'orografia terreno piano, una tessitura prevalente area abbandonata, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: naturali-spontanee, arboree: assenti, di selvicoltura: assenti il terreno



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

negozi al dettaglio

5/5 ★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

5/5 ★★★★★

esposizione:

5/5 ★★★★★

luminosità:

5/5 ★★★★★

panoramicità:

5/5 ★★★★★

impianti tecnici:

5/5 ★★★★★

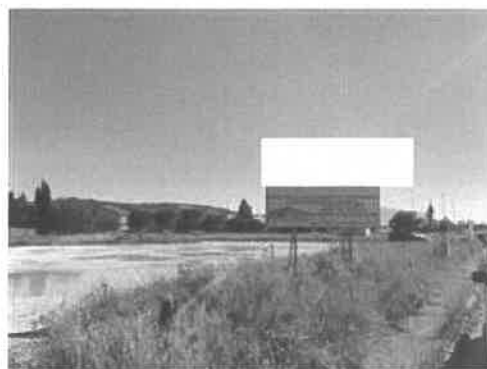
stato di manutenzione generale:

5/5 ★★★★★

servizi:

5/5 ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	5.927,00	x	100 %	=	5.927,00
<b>Totale:</b>	<b>5.927,00</b>				<b>5.927,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Recanati e relative Frazioni

Superfici principali e secondarie: 5927

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 16,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 98.000,00 pari a 16,53 Euro/mq

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 11,00

Valore massimo: 19,00

Note: prezzi al mq

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 20,00

Valore massimo: 23,00

Note: prezzi al mq

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 115.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previa analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 21/05/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.927,00	0,00	115.000,00	115.000,00
				<b>115.000,00 €</b>	<b>115.000,00 €</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: €. 115.000,00**

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

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 3.450,00**

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: €. 111.550,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

## LOTTO 2

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

**A** cabina di trasformazione a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di 9,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Il subalterno 2 è una cabina di trasformazione, molto probabilmente ad uso dell'interno quartiere denominato B.go Santa Croce nel Comune di Appignano. La cabina misura circa lato3\*lato3\*altezza 2,40.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di circa 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 142,00 Euro, indirizzo catastale: B.go santa Croce, piano: PT, intestato a .....

Coerenze: Il sub. 2 confina a Nord con il subalterno 6 (area urbana), sud con il subalterno 4 (area urbana), Ovest con il subalterno 1 (cabina per supermercato) e ad Est con il subalterno 6 (area urbana).

Il subalterno 2 è una cabina di trasformazione dichiarata catastalmente come D/1 mentre invece sarebbe stata più precisa la categoria catastale D/7 (anche se molto probabilmente come rendita non cambierebbe molto).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

**B** area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di 435,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'area urbana identificata al subalterno 3 è un segmento di superficie adibita a parcheggi senza alcuna recinzione, ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere a Sud rispetto al fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 435 mq, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT

Coerenze: Il subalterno 3 confina a Nord con il subalterno 1 (supermercato cat. D/8), a Sud con le particelle 141, 344, 295 e 130, ad Ovest con la particella 653 e ad Est con il sub. 4 (area urbana).

Immobile costruito nel 2009.

**C** area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di 151,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area urbana identificata al subalterno 4 è un segmento di superficie che passa dietro le cabine tecnologiche indicate ai subalterni 1 e 2 senza alcuna recinzione, ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere ad Est rispetto al



fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 151 mq, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a  
Coerenze: Il sub. 4 confina a Nord con il subalterno 1, a Sud con le particelle 1430-1431-1432-1434-1435-1436, ad Ovest con i subalterni 1 e 3 e ad Est con il sub. 5 e le particelle 1436-1437.

Immobile costruito nel 2009.

**D** area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area urbana identificata al subalterno 5 è un segmento di superficie che passa al limite con il foglio 17, un frustolo senza alcuna recinzione, ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere ad Est rispetto al fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a  
Coerenze: il sub. 5 confina a Nord con la particella 1394, a Sud con le particelle 1436 e 1437, ad Ovest con particella su foglio 17 e ad Est con particella su foglio 17.

Immobile costruito nel 2009.

**E** area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **352,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area urbana identificata al subalterno 6 è un segmento di superficie irregolare adiacente le cabine di trasformazione presenti sui sub. 1 e 2, per ora adibita a parcheggi senza alcuna recinzione, ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere ad Est rispetto al fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 352 mq, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a  
Coerenze: il sub. 6 confina a Nord con la particella 1441, a Sud con i sub. 2 e 4, ad Ovest con il Sub. 1 e ad Est con particella al Foglio 17.

Immobile costruito nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>982,00 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>€. 43.700,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.389,00

Data della valutazione: 14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.



Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## 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:

I suddetti titoli di passaggio di proprietà riguardano i subalterni 2/3/4/5/6 - aree urbane adiacenti il supermercato.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2007), trascritto il 15/01/2007 a Macerata ai nn. 18785/11394

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1980 fino al 30/08/2007), trascritto il 02/01/1981 a Macerata ai nn. 8/7

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/2007 fino al 18/10/2007), trascritto il 04/09/2007 a Macerata ai nn. 14869/9068

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Appignano]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APPIGNANO VIA FABRIZIO DE ANDRÈ SNC, QUARTIERE B.GO SANTA  
CROCE

## CABINA DI TRASFORMAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**cabina di trasformazione** a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il subalterno 2 è una cabina di trasformazione, molto probabilmente ad uso dell'interno quartiere denominato B.go Santa Croce nel Comune di Appignano. La cabina misura circa lato3\*lato3\*altezza 2,40.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di circa 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 142,00 Euro, indirizzo catastale: B.go santa Croce, piano: PT, intestato a

Coerenze: Il sub. 2 confina a Nord con il subalterno 6 (area urbana), sud con il subalterno 4 (area urbana), Ovest con il subalterno 1 (cabina per supermercato) e ad Est con il subalterno 6 (area urbana).

Il subalterno 2 è una cabina di trasformazione dichiarata catastalmente come D/1 mentre invece sarebbe stata più precisa la categoria catastale D/7 (anche se molto probabilmente come rendita non cambierebbe molto).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

centro commerciale

5 ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

5 ★★★★★★★★★★

parco giochi

5 ★★★★★★★★★★

scuola elementare

5 ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

5 ★★★★★★★★★★

esposizione:

5 ★★★★★★★★★★

luminosità:

5 ★★★★★★★★★★

panoramicità:

5 ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

5 ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

5 ★★★★★★★★★★

servizi:

5 ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in prefabbricate

5 ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina di trasformazione sub. 2	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>9,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: area urbana

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano

Superfici principali e secondarie: 9



**Superfici accessorie:**

Prezzo richiesto: 4.000,00 pari a 444,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 3.920,00 pari a 435,56 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 220,00

Note: immobili ad uso speciale e vani tecnici

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 300,00

Note: immobili per impiantistica (pubblica o privata)

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **4.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

BENI IN APPIGNANO VIA FABRIZIO DE ANDRÈ SNC, QUARTIERE B.GO SANTA  
CROCE

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO B

area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **435,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area urbana identificata al subalterno 3 è un segmento di superficie adibita a parcheggi senza alcuna recinzione, ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere a Sud rispetto al fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 435 mq, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT  
Coerenze: Il subalterno 3 confina a Nord con il subalterno 1 (supermercato cat. D/8), a Sud con le particelle 141, 344, 295 e 130, ad Ovest con la particella 653 e ad East con il sub. 4 (area urbana).



Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale



negozi al dettaglio



parco giochi



scuola elementare



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana sub. 3	435,00	x	100 %	=	435,00
<b>Totale:</b>	<b>435,00</b>				<b>435,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020





Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: area urbana  
Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano  
Superfici principali e secondarie: 435  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 41,38 Euro/mq  
Sconto trattativa: 2 %  
Prezzo: 17.640,00 pari a 40,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 55,00

Note: aree urbane simili

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 55,00

Valore massimo: 59,00

Note: aree urbane simili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN APPIGNANO VIA FABRIZIO DE ANDRÈ SNC. QUARTIERE B.GO SANTA  
CROCE

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO C

area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'area urbana identificata al subalterno 4 è un segmento di superficie che passa dietro le cabine tecnologiche indicate ai subalterni 1 e 2 senza alcuna recinzione, ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere ad Est rispetto al fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 151 mq,



indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a  
CoerENZE: Il sub. 4 confina a Nord con il subalterno 1, a Sud con le particelle 1430-1431-1432-1434-1435-1436, ad Ovest con i subaltermi 1 e 3 e ad Est con il sub. 5 e le particelle 1436-1437.

Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale

★★★★★☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

★★★★★☆☆☆☆☆

parco giochi

★★★★★☆☆☆☆☆

scuola elementare

★★★★★☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★★★★★☆☆☆☆☆

esposizione:

★★★★★☆☆☆☆☆

luminosità:

★★★★★☆☆☆☆☆

panoramicità:

★★★★★☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

★★★★★☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

★★★★★☆☆☆☆☆

servizi:

★★★★★☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana sub. 4	151,00	x	100 %	=	151,00
<b>Totale:</b>	<b>151,00</b>				<b>151,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: area urbana  
Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano  
Superfici principali e secondarie: 151  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 6.248,00 pari a 41,38 Euro/mq  
Sconto trattativa: 2 %  
Prezzo: 6.123,04 pari a 40,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)  
Valore minimo: 40,00  
Valore massimo: 55,00  
Note: aree urbane simili  
www.immobiliare.it (04/08/2020)  
Valore minimo: 55,00  
Valore massimo: 59,00  
Note: aree urbane simili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.200,00**

BENI IN APPIGNANO VIA FABRIZIO DE ANDRÈ SNC, QUARTIERE B.GO SANTA CROCE

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO D

area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di 35,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area urbana identificata al subalterno 5 è un segmento di superficie che passa al limite con il foglio 17, un frustolo senza alcuna recinzione, ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere ad Est rispetto al fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una



sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a  
Coerenze: il sub. 5 confina a Nord con la particella 1394, a Sud con le particelle 1436 e 1437, ad Ovest con particella su foglio 17 e ad Est con particella su foglio 17.

Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale



negozi al dettaglio



parco giochi



scuola elementare



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area urbana sub. 5	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: area urbana

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.448,20 pari a 41,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 1.419,24 pari a 40,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 55,00

Note: aree urbane simili

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 55,00

Valore massimo: 59,00

Note: aree urbane simili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500,00**

BENI IN APPIGNANO VIA FABRIZIO DE ANDRÈ SNC, QUARTIERE B.GO SANTA  
CROCE

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO E

area urbana a APPIGNANO Via Fabrizio De Andrè snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **352,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area urbana identificata al subalterno 6 è un segmento di superficie irregolare adiacente le cabine di trasformazione presenti sui sub. 1 e 2, per ora adibita a parcheggi senza alcuna recinzione,



ovviamente di non facile individuazione sulla particella/lotto 1393; è completamente asfaltata e risulta essere ad Est rispetto al fabbricato subalterno 1 adibito a supermercato.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1393 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 352 mq, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a  
Coerenze: il sub. 6 confina a Nord con la particella 1441, a Sud con i sub. 2 e 4, ad Ovest con il Sub. 1 e ad Est con particella al Foglio 17.

Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale

★★★★★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

★★★★★★★★★★★★★★

parco giochi

★★★★★★★★★★★★★★

scuola elementare

★★★★★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★★★★★★★★★★★★★★

esposizione:

★★★★★★★★★★★★★★

luminosità:

★★★★★★★★★★★★★★

panoramicità:

★★★★★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

★★★★★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

★★★★★★★★★★★★★★

servizi:

★★★★★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana sub. 6	352,00	x	100 %	=	352,00
<b>Totale:</b>	<b>352,00</b>				<b>352,00</b>

#### VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: area urbana

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano

Superfici principali e secondarie: 352

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.565,00 pari a 41,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 14.273,70 pari a 40,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 55,00

Note: aree urbane simili

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 55,00

Valore massimo: 59,00

Note: aree urbane simili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 03/06/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di



Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Appignano (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cabina di trasformazione	9,00	0,00	4.000,00	4.000,00
B	area urbana	435,00	0,00	18.000,00	18.000,00
C	area urbana	151,00	0,00	6.200,00	6.200,00
D	area urbana	35,00	0,00	1.500,00	1.500,00
E	area urbana	352,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>43.700,00 €</b>	<b>43.700,00 €</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: **€ 43.700,00**

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

Riduzione del valore del 3% 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: **€ 1.311,00**

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: **€ 42.389,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

## LOTTO 3

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

**A** orto a APPIGNANO B.go Santa Croce snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno si trova in zona mista commerciale e residenziale, allo stato attuale è incolto, completamente in disuso. Sagoma trapezoidale, tale particella potrebbe essere meglio inserita nel contesto della zona residenziale magari come area verde, o comunque a servizio degli immobili limitrofi.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1430 (catasto terreni), qualita/classe orto U, superficie 210, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1430 confina a Nord con la particella 1393, a Sud con la particella 129 e particella 130, a Ovest con la particella 130 e particella 1393 e ad Est con la particella 1431.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente acclive, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,di selvicoltura: assenti il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 970,00
Data della valutazione:	14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro l derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## **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:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2007), trascritto il 15/01/2007 a Macerata ai nn. 18785/11394

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1980 fino al 30/08/2007), trascritto il 02/01/1981 a Macerata ai nn. 8/7

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/2007 fino al 18/10/2007), trascritto il 04/09/2007 a Macerata ai nn. 14869/9068

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Appignano]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APPIGNANO B.GO SANTA CROCE SNC, QUARTIERE B.GO SANTA CROCE

### ORTO

DI CUI AL PUNTO A

orto a APPIGNANO B.go Santa Croce snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno si trova in zona mista commerciale e residenziale, allo stato attuale è incolto, completamente in disuso. Sagoma trapezoidale, tale particella potrebbe essere meglio inserita nel contesto della zona residenziale magari come area verde, o comunque a servizio degli immobili limitrofi.

Identificazione catastale:



- foglio 16 particella 1430 (catasto terreni), qualità/classe orto U, superficie 210, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1430 confina a Nord con la particella 1393, a Sud con la particella 129 e particella 130, a Ovest con la particella 130 e particella 1393 e ad Est con la particella 1431.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente acclive, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,di selvicoltura: assenti il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno particella 1430	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 354,27 pari a 16,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 347,18 pari a 16,53 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 11,00

Valore massimo: 19,00

Note: prezzi al mq

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 20,00

Valore massimo: 23,00

Note: prezzi al mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previo analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 03/06/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in



modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Appignano (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	orto	21,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>1.000,00 €</b>	<b>1.000,00 €</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: **€. 1.000,00**

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

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 30,00**

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: **€. 970,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** orto a APPIGNANO B.go Santa Croce snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno si trova in zona mista commerciale e residenziale, allo stato attuale è incolto, completamente in disuso. Sagoma trapezoidale, tale particella potrebbe essere meglio inserita nel contesto della zona residenziale magari come area verde, o comunque a servizio degli immobili limitrofi.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1432 (catasto terreni), qualita/classe orto U, superficie 18, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1432 confina a Nord con la particella 1393, a Sud con la particella 127, a Ovest con la particella 1393 e particella 1431 e ad Est con la particella 1433.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente acclive, una tessitura prevalente incolta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: spontanee, di selvicoltura: assenti il terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 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>€ 860,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 834,20</b>
Data della valutazione:	<b>14/08/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro   
 , derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro   
 , derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro   
 , derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro   
 , derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro   
 , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro   
 , derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00





Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2007), trascritto il 15/01/2007 a Macerata ai nn. 18785/11394

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

snc per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1980 fino al 30/08/2007), trascritto il 02/01/1981 a Macerata ai nn. 8/7

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/2007 fino al 18/10/2007), trascritto il 04/09/2007 a Macerata ai nn. 14869/9068

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Appignano]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APPIGNANO B.GO SANTA CROCE SNC, QUARTIERE B.GO SANTA CROCE

**ORTO**

DI CUI AL PUNTO A

orto a APPIGNANO B.go Santa Croce snc, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Il terreno si trova in zona mista commerciale e residenziale, allo stato attuale è incolto, completamente in disuso. Sagoma trapezoidale, tale particella potrebbe essere meglio inserita nel contesto della zona residenziale magari come area verde, o comunque a servizio degli immobili limitrofi.

Identificazione catastale:



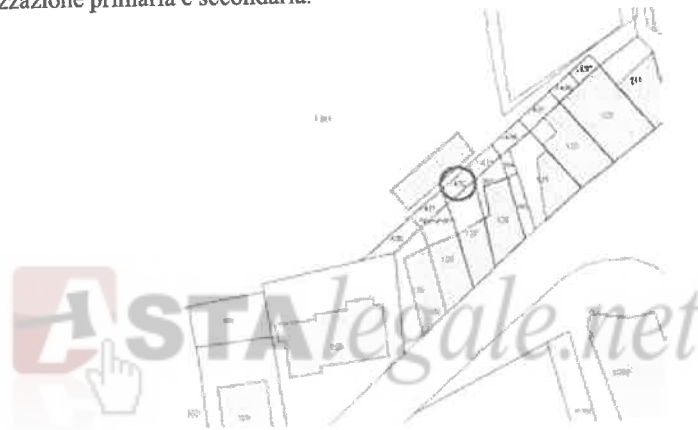
- foglio 16 particella 1432 (catasto terreni), qualita/classe orto U, superficie 18, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1432 confina a Nord con la particella 1393, a Sud con la particella 127, a Ovest con la particella 1393 e particella 1431 e ad Est con la particella 1433.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente acclive, una tessitura prevalente incolta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,di selvicoltura: assentiIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno particella 1432	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 303,66 pari a 16,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 297,59 pari a 16,53 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 11,00

Valore massimo: 19,00

Note: prezzi al mq

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 20,00

Valore massimo: 23,00

Note: prezzi al mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>860,00</b>
-----------------	---------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 860,00</b>
--	------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 860,00</b>
---	------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previa analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 03/06/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili



a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Appignano (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	orto	18,00	0,00	860,00	860,00
				<b>860,00 €</b>	<b>860,00 €</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: €. 860,00**

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

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 25,80**

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: €. 834,20**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** orto a APPIGNANO, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno si trova in zona mista commerciale e residenziale, allo stato attuale è incolto, completamente in disuso. Sagoma trapezoidale, tale particella potrebbe essere meglio inserita nel contesto della zona residenziale magari come area verde, o comunque a servizio degli immobili limitrofi (come già indicato per le particelle 1430 e 1432).

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1433 (catasto terreni), qualita/classe orto U, superficie 16, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1433 confina a Nord con la particella 1393, a Sud con la particella 561, ad Ovest con la particella 1432 e ad est con la particella 1434.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente acclive, una tessitura prevalente assente, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: spontanea, di selvicoltura: assenti il terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 679,00
Data della valutazione:	14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## **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:

[in fase di istruttoria con il Comune di Appignano]

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2007), trascritto il 15/01/2007 a Macerata ai nn. 18785/11394

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1980 fino al 30/08/2007), trascritto il 02/01/1981 a Macerata ai nn. 8/7

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/2007 fino al 18/10/2007), trascritto il 04/09/2007 a Macerata ai nn. 14869/9068

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Appignano]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APPIGNANO, QUARTIERE B.GO SANTA CROCE

**ORTO**

DI CUI AL PUNTO A

orto a APPIGNANO, quartiere B.go Santa Croce, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno si trova in zona mista commerciale e residenziale, allo stato attuale è incolto, completamente in disuso. Sagoma trapezoidale, tale particella potrebbe essere meglio inserita nel contesto della zona residenziale magari come area verde, o comunque a servizio degli immobili limitrofi (come già indicato



per le particelle 1430 e 1432).

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1433 (catasto terreni), qualita/classe orto U, superficie 16, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: B.go Santa Croce, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1433 confina a Nord con la particella 1393, a Sud con la particella 561, ad Ovest con la particella 1432 e ad est con la particella 1434.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente acclive, una tessitura prevalente assente, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanea ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno particella 1433	16,00	x	100 %	=	16,00





<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>	<b>16,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Appignano

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269,90 pari a 16,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 264,50 pari a 16,53 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 11,00

Valore massimo: 19,00

Note: prezzi al mq

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 20,00

Valore massimo: 23,00

Note: prezzi al mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previo analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 03/06/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato



stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Appignano (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	orto	16,00	0,00	700,00	700,00
				<b>700,00 €</b>	<b>700,00 €</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: **€. 700,00**

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

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 21,00**

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: **€. 679,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a CORRIDONIA V.le Dell'Artigianato 17, quartiere Zona Industriale "uno", della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il subalterno 18 è uno studio che compone una palazzina condominiale denominata "Condominio Via Pausula" prettamente adibita ad attività produttive.

Sia le porzioni condominiali che la medesima unità immobiliare godono di condizioni manutentive buone.

Troviamo dopo l'ingresso un'ampia sala d'aspetto con antibagno e bagno a servizio dei privati e degli operatori interni lo studio; l'intera superficie è divisa in due ulteriori uffici; altezza netta 3,00 m dal piano di calpestio.

Il subalterno 18 comunica mediante una porta con il subalterno 17 anche questo a destinazione ufficio ma non di proprietà della

Come sopra indicato le finiture interne sono molto semplici, ingresso con portoncino blindato, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio con persiane ad alette regolabili.

Controsoffitto in pannelli e struttura in alluminio con livetti; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; tinteggiature lavabili colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, scala 17, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1119 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Artigianato n. 17, piano: P1°, intestato a

Coerenze: L'immobile (Sub. 18) confina a Nord con il Sub. 10 medesima particella, a Sud con il Sub. 3 e il Sub. 17 medesima particella, ad Ovest con affaccio su corte sub. 32 medesima particella e ad Est con il Sub. 3 medesima particella.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>48,00 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>€. 62.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.625,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/08/2020</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

(copia del contratto di affitto non mi è stato ancora consegnato, eventualmente farà parte delle integrazioni con la documentazione tecnico/urbanistica)

### 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro \_\_\_\_\_, derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_, derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_, derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_, derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.



Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## 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

Ulteriori avvertenze:

Amministratore pro-tempore P.I. Sig.  presidente UNAI Sez. Macerata

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), trascritto il 20/12/2005 a Macerata ai nn. 20441/11729

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

150/150, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/1991 fino al 01/12/2005), trascritto il 13/09/1993 a Macerata ai nn. 7959/6007. per la quota di  
Successione rettificata il 12/12/2005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Corridonia]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORRIDONIA V.LE DELL'ARTIGIANATO 17, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE  
"UNO"

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CORRIDONIA V.le Dell'Artigianato 17, quartiere Zona Industriale "uno", della superficie commerciale di 48,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Il subalterno 18 è uno studio che compone una palazzina condominiale denominata "Condominio Via Pausula" prettamente adibita ad attività produttive.

Sia le porzioni condominiali che la medesima unità immobiliare godono di condizioni manutentive buone.

Troviamo dopo l'ingresso un'ampia sala d'aspetto con antibagno e bagno a servizio dei privati e degli operatori interni lo studio; l'intera superficie è divisa in due ulteriori uffici; altezza netta 3,00 m dal piano di calpestio.

Il subalterno 18 comunica mediante una porta con il subalterno 17 anche questo a destinazione ufficio ma non di proprietà della

Come sopra indicato le finiture interne sono molto semplici, ingresso con portoncino blindato, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio con persiane ad alette regolabili.

Controsoffitto in pannelli e struttura in alluminio con livetti; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; tinteggiature lavabili colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, scala 17, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1119 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Artigianato n. 17, piano: P1°, intestato a

Coerenze: L'immobile (Sub. 18) confina a Nord con il Sub. 10 medesima particella, a Sud con il Sub. 3 e il Sub. 17 medesima particella, ad Ovest con affaccio su corte sub. 32 medesima particella e ad Est con il Sub. 3 medesima particella.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.





ASTAlegale.net



#### 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 artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

**farmacie**

vicino ★★★★★★★★★★

**supermercato**

★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

**autobus**

vicino ★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

**livello di piano:**

ottimo ★★★★★★★★★★

**esposizione:**

buoni sopra e sotto  
metri ★★★★★★★★★★

**luminosità:**

della stanza ★★★★★★★★★★

**panoramicità:**

nella stanza ★★★★★★★★★★

**impianti tecnici:**

di 2° e 3° ordine  
metri ★★★★★★★★★★

**stato di manutenzione generale:**

nel complesso ★★★★★★★★★★

**servizi:**

di 1° ordine  
metri ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** realizzati in alluminio

di 1° ordine  
metri ★★★★★★★★★★

**infissi interni:** realizzati in legno tamburato

di 1° ordine  
metri ★★★★★★★★★★

**pavimentazione interna:** realizzata in gres

di 1° ordine  
metri ★★★★★★★★★★

**plafoni:** realizzati in plafoniere a soffitto










di 1° ordine  
metri ★★★★★★★★★★

**portone di ingresso:** portone blindato

di 1° ordine  
metri ★★★★★★★★★★





<i>protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio</i>	
<i>rivestimento interno: posto in bagno realizzato in gres porcellanato</i>	
<i>scaie: condominiali interne con rivestimento in pietra</i>	
Degli Impianti:	
<i>ascensore:</i>	
<i>citofonico: video</i>	
<i>elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V</i>	
<i>fognatura:</i>	
<i>idrico: sottotraccia</i>	
<i>telefonico:</i>	

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio sub. 18	48,00	x	100 %	=	48,00
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>48,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE DIREZIONALE E COMMERCIALE PIANE DI CHIENTI

Indirizzo: Zona Via Pausula

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 62.400,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 61.152,00 pari a 1.274,00 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**



Home Immobiliare (10/08/2020)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente

www.immobiliare.it (10/08/2020)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.500,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.500,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previa analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 27/05/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Corridonia (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	48,00	0,00	62.500,00	62.500,00
				<b>62.500,00 €</b>	<b>62.500,00 €</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: **€ 62.500,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 1.875,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.625,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

## LOTTO 7

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

**A** cabina di trasformazione a CORRIDONIA Via Dell'Artigianato snc. della superficie commerciale di 7,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Nella particella 1117 è stata edificata una cabina di trasformazione, molto probabilmente ad uso dell'interno quartiere a destinazione mista commerciale e residenziale nel Comune di Corridonia (Via Dell'Artigianato) La cabina misura circa lato3\*lato2,5\*altezza 2,30.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1117 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 7,5 mq, rendita 20,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Artigianato snc, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1117 confina a Nord con la particella 1118, a Sud con la particella 1119, ad Ovest con la particella 1118 e ad Est con la particella 142.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.395,00
Data della valutazione:	14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), trascritto il 20/12/2005 a Macerata ai nn. 20441/11729

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 150/150, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/1991 fino al 01/12/2005), trascritto il 13/09/1993 a Macerata ai nn. 7959/6007.  
Successione rettificata il 12/12/2005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Corridonia]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)  
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORRIDONIA VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

### CABINA DI TRASFORMAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**cabina di trasformazione** a CORRIDONIA Via Dell'Artigianato snc, della superficie commerciale di 7,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Nella particella 1117 è stata edificata una cabina di trasformazione, molto probabilmente ad uso dell'interno quartiere a destinazione mista commerciale e residenziale nel Comune di Corridonia (Via Dell'Artigianato) La cabina misura circa lato3\*lato2,5\*altezza 2,30.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1117 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 7,5 mq, rendita 20,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Artigianato snc, piano: PT, intestato a

Coerenze: la particella 1117 confina a Nord con la particella 1118, a Sud con la particella 1119, ad Ovest con la particella 1118 e ad Est con la particella 142.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### 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 artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda particella 1117	7,50	x	100 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>7,50</b>				<b>7,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: area urbana con presenza di cabina di trasformazione

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Corridonia

Superfici principali e secondarie: 8

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.552,00 pari a 444,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 3.480,96 pari a 435,12 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (10/08/2020)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 220,00

Note: immobili ad uso speciale e vani tecnici

www.immobiliare.it (10/08/2020)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 300,00

Note: immobili per impiantistica (pubblica o privata)

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



Previo analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 27/05/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Corridonia (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cabina di trasformazione	7,50	0,00	3.500,00	3.500,00
				<b>3.500,00 €</b>	<b>3.500,00 €</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: **€. 3.500,00**

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

Riduzione del valore del **3 %** 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: **€. 105,00**

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: **€. 3.395,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

## LOTTO 8

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

**A** appartamento a MONTEFANO Via Caduti del Lavoro 3, quartiere C.da Imbrecciata, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile meglio distinto al catasto al subalterno 15 è un appartamento sito al piano primo di una palazzina in zona residenziale adiacente a zone agricole e pertanto gode di una bella visuale sulle campagne Montefanesi.

Le finiture condominiali rimangono gradevoli e moderne, la stessa palazzina ha una conformità strutturale abbastanza semplice e regolare con struttura verticale ed orizzontale in cemento armato, rivestita con murature a cassa vuota (si presume che l'isolamento termico sia almeno di spessore 6 cm).

Nella zona giorno abbiamo finiture semplici tipo tinteggiature chiare lavabili e pavimenti in gres porcellanato; la zona notte insiste tutte sul lato Est e la zona notte sul lato Sud/Ovest.

Nella zona notte, in particolare nelle camere e camerette abbiamo pavimenti in legno del tipo parquet a listellini di legno iroko bicolore, tinteggiature chiare lavabili.

L'appartamento è servito da due bagni di cui uno ad oggi funge da lavanderia.

L'immobile è fornito in zona Nord Ovest di n. 2 balconi di cui il più grande in zona giorno e il più piccolo nella camera da letto matrimoniale; le camere in zona notte sono 3.

La zona giorno è formata da ingresso, salone e cucina.

L'appartamento è ben tenuto e mostra una situazione manutentiva nella media (quindi normale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, scala interna condominiale, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti sul Lavoro n. 3, piano: P1°, intestato a

Coerenze: il subalterno 15 confina a Nord con affaccio su corte privata sub. 12, a sud con il subalterno 21, ad Ovest con affaccio su area condominiale sub. 1 e ad Est con il subalterno 21.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

**B** box singolo a MONTEFANO Via Caduti del Lavoro 3, quartiere C.da Imbrecciata, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area adibita ad autorimessa sita al PS1 della palazzina condominiale di Via dei Caduti sul Lavoro 3, è la classica rimessa in cemento armato che presenta a destra e sinistra box auto con porta basculante, in questo caso, meccanica.

L'area superando i canoni previsto dalle norme antincendio dovrebbe essere provvista di estintori, cartellonistica e relativo pulsante di sgancio, ma purtroppo non ve ne è traccia, quindi a mio parere è da mettere a norma.

Per il resto il garage è in condizioni manutentive nella media (normali).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq,



rendita 40,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciata snc, piano: PS1, intestato a

Coerenze: il subalterno 10 confina a Nord con terrapieno, a Sud con area condominiale sub. 21, ad Ovest con terrapieno e ad Est con il sub. 21.

l'immobile è libero da vincoli d'altri diritti reali tipo affitto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

**C** box singolo a MONTEFANO Via Caduti del Lavoro 3, quartiere C.da Imbrecciata, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'area adibita ad autorimessa sita al PS1 della palazzina condominiale di Via dei Caduti sul Lavoro 3, è la classica rimessa in cemento armato che presenta a destra e sinistra box auto con porta basculante, in questo caso, meccanica.

L'area superando i canoni previsto dalle norme antincendio dovrebbe essere provvista di estintori, cartellonistica e relativo pulsante di sgancio, ma purtroppo non ve ne è traccia, quindi a mio parere è da mettere a norma.

Per il resto il garage è in condizioni manutentive nella media (normali).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciata snc, piano: PS1, intestato a

Coerenze: il subalterno 24 confina a Nord con il sub. 21, a Sud con il terrapieno, ad Ovest con il sub. 21 e ad Est con il terrapieno condominiale.

Autorimessa in uso, con contratto di affitto, al

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.252,00
Data della valutazione:	14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/07/2009, registrato il 20/07/2009 a Macerata ai nn. 1192/69 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 500,00.

L'affitto riguarda solo i subalterni 15 (abitazione) e 24 (autorimessa).

## 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

Atto esecutivo, trascritto il 13/08/2019 a Macerata ai nn. 10899/8175, a favore di BCC Recanati e



Colmurano, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 02/08/2019 n. 2047/2019

## 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
Ulteriori avvertenze:	
Amm. Sero srl - Rag. Roberto Mercuri	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2004), trascritto il 05/01/2005 a Macerata ai nn. 133/102

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (usufrutto e Nuda proprietà), in forza di atto di assegnazione ( fino al 07/10/1999).

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/1999 fino al 03/11/1999), trascritto il 03/11/1999 a Macerata ai nn. 13518/8724

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1999), trascritto il 22/01/2000 a Macerata ai nn. 767/596

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Montefano]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 MONTEFANO VIA CADUTI DEL LAVORO 3, QUARTIERE C.DA IMBRECCIATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEFANO Via Caduti del Lavoro 3, quartiere C.da Imbrecciata, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile meglio distinto al catasto al subalterno 15 è un appartamento sito al piano primo di una palazzina in **zona residenziale** adiacente a zone agricole e pertanto gode di una bella visuale sulle campagne Montefanesi.

Le finiture condominiali rimangono gradevoli e moderne, la stessa palazzina ha una conformità strutturale abbastanza semplice e regolare con struttura verticale ed orizzontale in cemento armato, rivestita con murature a cassa vuota (si presume che l'isolamento termico sia almeno di spessore 6 cm).

Nella zona giorno abbiamo finiture semplici tipo tinteggiature chiare lavabili e pavimenti in gres porcellanato; la zona giorno insiste tutte sul lato Est e la zona notte sul lato Sud/Ovest.

Nella zona notte, in particolare nelle camere e camerette abbiamo pavimenti in legno del tipo parquet a listellini di legno iroko bicolore, tinteggiature chiare lavabili.

L'appartamento è servito da due bagni di cui uno ad oggi funge da lavanderia.

L'immobile è fornito in zona Nord Ovest di n. 2 balconi di cui il più grande in zona giorno e il più piccolo nella camera da letto matrimoniale; le camere in zona notte sono 3.

La zona giorno è formata da ingresso, salone e cucina.

L'appartamento è ben tenuto e mostra una situazione manutentiva nella media (quindi normale).

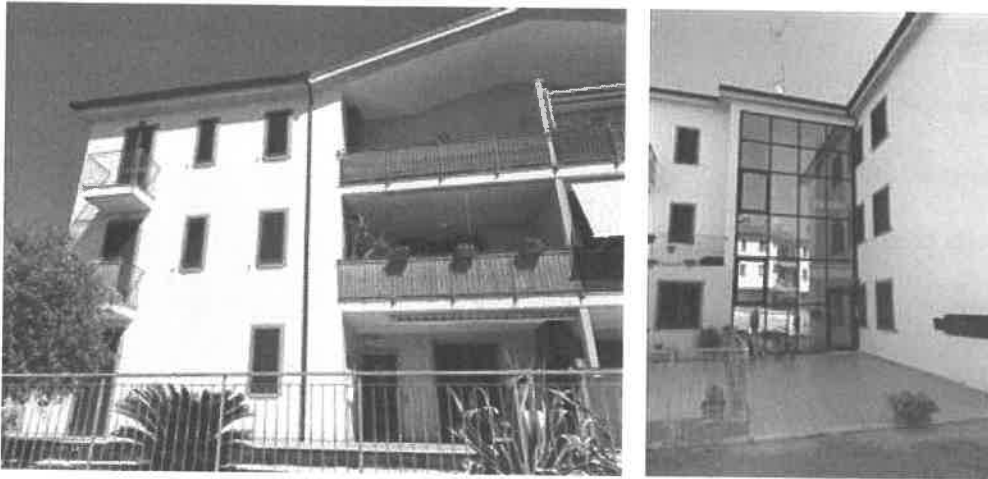
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, scala interna condominiale, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti sul Lavoro n. 3, piano: P1°, intestato a

Coerenze: il subalterno 15 confina a Nord con affaccio su corte privata sub. 12, a sud con il subalterno 21, ad Ovest con affaccio su area condominiale sub. 1 e ad Est con il subalterno 21.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da tennis

campo da calcio

verde attrezzato

supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:



luminosità:	01.01.0001 della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	01.01.0002 della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	01.01.0003 della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	01.01.0004 della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	01.01.0005 della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* condominiale realizzato in ferro con apertura meccanica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* finestre e portefinestra realizzati in legno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in intonaco , il rivestimento è realizzato in finteeggiatura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di granigliato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni:* realizzati in plafoniere ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* blindato realizzato in acciaio , gli accessori presenti sono: impellicciature sia interna che esterna verso l'area condominiale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in pareti interne condominiali e interne l'immobile realizzato in intonaco di cemento ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale:* esterna condominiale con rivestimento in graniglia ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*ascensore:* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*gas:* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*telefonico:* sottotraccia ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* con alimentazione in metano i diffusori ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





sono in radiatori

*citofonico:*

5 stelle ★★★★★

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

5 stelle ★★★★★

*scale esterne:* costruite in cemento armato. scale condominiali

5 stelle ★★★★★

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

5 stelle ★★★★★



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
subalterno 15	96,00	x	100 %	=	96,00
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>96,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: appartamento su immobile condominiale

Indirizzo: zona Montefano residenziale

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.760,00 pari a 810,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (12/08/2020)

Valore minimo: 820,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente.

www.immobiliare.it (12/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 80.000,00

BENI IN MONTEFANO VIA CADUTI DEL LAVORO 3, QUARTIERE C.DA IMBRECCIATA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MONTEFANO Via Caduti del Lavoro 3, quartiere C.da Imbrecciata, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area adibita ad autorimessa sita al PS1 della palazzina condominiale di Via dei Caduti sul Lavoro 3, è la classica rimessa in cemento armato che presenta a destra e sinistra box auto con porta basculante, in questo caso, meccanica.

L'area superando i canoni previsto dalle norme antincendio dovrebbe essere provvista di estintori, cartellonistica e relativo pulsante di sgancio, ma purtroppo non ve ne è traccia, quindi a mio parere è da mettere a norma.

Per il resto il garage è in condizioni manutentive nella media (normali).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 40,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciata snc, piano: PS1, intestato a

Coerenze: il subalterno 10 confina a Nord con terrapieno, a Sud con area condominiale sub. 21, ad Ovest con terrapieno e ad Est con il sub. 21.

l'immobile è libero da vincoli d'altri diritti reali tipo affitto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da tennis  
campo da calcio



verde attrezzato  
supermercato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

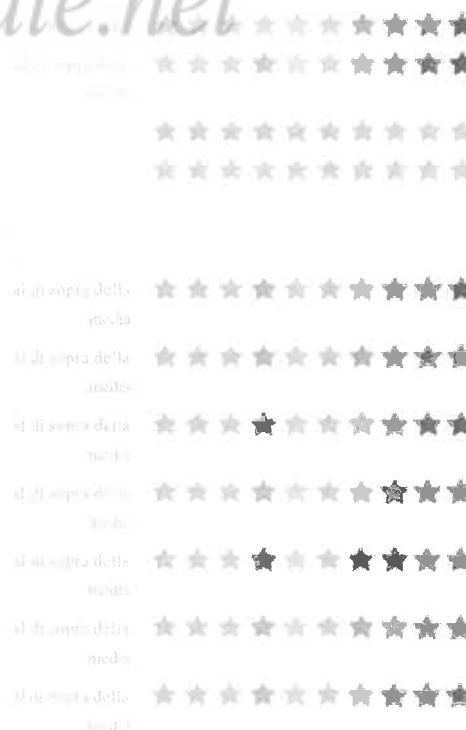
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**pavimentazione interna:** realizzata in industriale

**infissi esterni:** realizzati in ferro



*rivestimento interno*: posto in pareti realizzato in tinteggiatura e intonaco



*plafoni*: realizzati in neon



*portone di ingresso*: basculante realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: meccanica



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
subalterno 10 autorimessa	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>				<b>32,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: autorimessa su immobile condominiale

Indirizzo: zona Montefano residenziale/agricola

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.960,00 pari a 405,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (12/08/2020)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 420,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente.

www.immobiliare.it (12/08/2020)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 410,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:	13.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.000,00

BENI IN MONTEFANO VIA CADUTI DEL LAVORO 3, QUARTIERE C.DA IMBRECCIATA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a MONTEFANO Via Caduti del Lavoro 3, quartiere C.da Imbrecciata, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'area adibita ad autorimessa sita al PS1 della palazzina condominiale di Via dei Caduti sul Lavoro 3, è la classica rimessa in cemento armato che presenta a destra e sinistra box auto con porta basculante, in questo caso, meccanica.

L'area superando i canoni previsto dalle norme antincendio dovrebbe essere provvista di estintori, cartellonistica e relativo pulsante di sgancio, ma purtroppo non ve ne è traccia, quindi a mio parere è da mettere a norma.

Per il resto il garage è in condizioni manutentive nella media (normali).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciata snc, piano: PS1, intestato a

Coerenze: il subalterno 24 confina a Nord con il sub. 21, a Sud con il terrapieno, ad Ovest con il sub. 21 e ad Est con il terrapieno condominiale.

Autorimessa in uso, con contratto di affitto, al

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

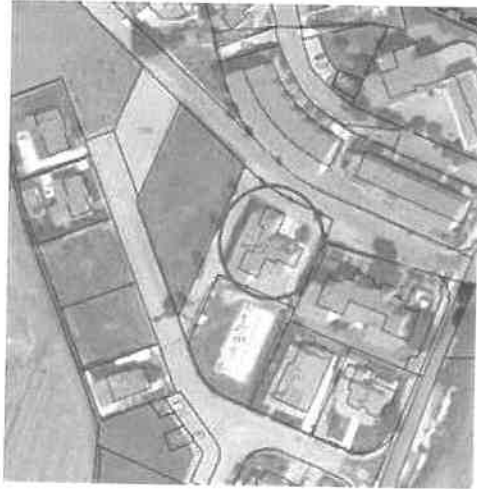




**ASTA**legale.net

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**SERVIZI**

**campo da tennis**

**campo da calcio**

**verde attrezzato**

**supermercato**



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in industriale	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti realizzato in tinteggiatura e intonaco	★★★★★★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati in neon	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: meccanica	★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
subalterno 24 (autorimessa)	46,00	x	100 %	=	46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>46,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 12/08/2020  
 Fonte di informazione: OMI





Descrizione: garage su immobile condominiale

Indirizzo: zona Montefano residenziale

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.630,00 pari a 405,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (12/08/2020)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 420,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente.

www.immobiliare.it (12/08/2020)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 410,00

Note: Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo, Normale, Scadente.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previa analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 21/05/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Montefano (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,00	0,00	80.000,00	80.000,00
B	box singolo	32,00	0,00	13.000,00	13.000,00



C	box singolo	46,00	0,00	18.600,00	18.600,00
				<b>111.600,00 €</b>	<b>111.600,00 €</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: **€. 111.600,00**

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

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 3.348,00**

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: **€. 108.252,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

## LOTTO 9

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

**A** area urbana a RECANATI Via Paolo Soprani snc, quartiere Industriale e Commerciale zona Squartabue, della superficie commerciale di **765,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'area urbana identificata al subalterno 7 è un segmento di superficie adibita a parcheggi senza delimitata da una recinzione; è completamente asfaltata e risulta essere a Nord/Est rispetto al fabbricato commerciale della particella 608.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 608 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1. consistenza 765 mq, indirizzo catastale: Via Paolo Soprani snc, piano: PT, intestato a  
Coerenze: il subalterno 7 confina a Nord con la strada di lottizzazione, a Sud con la particella 609, ad Ovest con il subalterno 9 e ad Est con la strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	765,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.460,00
Data della valutazione:	14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 10/12/1998 a Macerata ai nn. 14090/9765

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Recanati]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RECANATI VIA PAOLO SOPRANI SNC, QUARTIERE INDUSTRIALE E COMMERCIALE ZONA SQUARTABUE

### AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana a RECANATI Via Paolo Soprani snc, quartiere Industriale e Commerciale zona Squartabue, della superficie commerciale di 765,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'area urbana identificata al subalterno 7 è un segmento di superficie adibita a parcheggi senza delimitata da una recinzione; è completamente asfaltata e risulta essere a Nord/Est rispetto al fabbricato commerciale della particella 608.

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 608 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 765 mq, indirizzo catastale: Via Paolo Soprani snc, piano: PT, intestato a  
Coerenze: il subalterno 7 confina a Nord con la strada di lottizzazione, a Sud con la particella 609, ad Ovest con il subalterno 9 e ad Est con la strada di lottizzazione.

Immobile costruito nel 1999.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:



esposizione:



luminosità:



tecnico incaricato: ELIO BALLESI  
Pagina 78 di 99



panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sub. 7 area urbana	765,00	x	100 %	=	765,00
<b>Totale:</b>	<b>765,00</b>				<b>765,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: area urbana

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Recanati zona Squartabue

Superfici principali e secondarie: 765

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 23,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %



Prezzo: 17.640,00 pari a 23,06 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 25,00

Valore massimo: 26,00

Note: aree urbane simili

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 20,00

Valore massimo: 20,50

Note: aree urbane simili

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **18.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previa analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 03/06/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area urbana	765,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>18.000,00 €</b>	<b>18.000,00 €</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: **€ 18.000,00**

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





Riduzione del valore del <b>3%</b> 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:	<b>€. 540,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.460,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

## LOTTO 10

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

**A** ufficio a RECANATI Via Primo Luglio 4/A per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile censito catastalmente al subalterno 3 è la prosecuzione del subalterno 12 (essendo sostanzialmente uniti da una scala interna) ove è presente unop studio di consulenza sul lavoro.

Il fabbricato insiste nel centro storico versante Est del Comune di Recanati, una bella palazzina integrata con il resto dei fabbricati limitrofi, con uno splendido affaccio sul mare Adriatico e il Monte Conero.

Internamente ed esternamente l'immobile gode di una buona situazione manutentiva.

Come detto, è costituito da un ampio ingresso (particella 167) e si dirama verso le varie postazioni (uffici) in una caratteristica struttura in muratura tra volte, archi e rinforzi in ferro, bellezze costruttive architettoniche del tempo.

L'ossatura in elevazione in muratura portante di mattoni antichi.

La facciata esterna è una facciata strutturale rivestita, anch'essa da muratura a faccia vista con mattone colore terra di Siena.

L'intero fabbricato è munito di infissi esterni in alluminio colore nero e vetro termico, con tendine interne a veneziana ferramenta ordinaria.

Le tramezzature interne sono di vari tipi edilizi, in cartongesso e/o in laterizio intonacato.

I soppalchi (particella 166) sono direttamente collegati al PT da scala interna con ringhiera in ferro e pedata/alzata in pietra di marmo travertino; creato con struttura verticale ed orizzontale in ferro e parapetto in ringhiera di ferro.

La porta di ingresso (presente sulla particella 167) è in alluminio colore nero con vetro termico.

Gli infissi interni sono in essenza di legno del tipo tamburato con ferramenta ordinaria; esiste solo una porta diversa dalle altre completamente vetrata con cerniere a scomparsa.

Tutto l'ufficio nella sua completezza è rifinito, sino ad un'altezza da terra di circa 60/70 cm ad intonaco civile tintecciato colore bianco, ad eccezione dei bagni rivestiti con piastrelle in gres porcellanato e sanitari ordinari in ottime condizioni manutentive.

Tutti i pavimenti dall'ingresso ai piani superiori sono in pietra colore bianco, motlo simile alla pietra del Conero.

I soffitti sono sicuramente la parte più antica e bella, con strutture a crociera, archi ed accollellate di mattoni in stato di manutenzione praticamente perfetta.

L'altezza dei locali varia da ml. 2,40 a ml. 5,10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°+P2°, ha un'altezza interna di 3,40 m (media).Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 166 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 105 mq, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Luglio n. 4/A, piano: P1°+P2°, intestato a

Coerenze: Il subalterno 3 confina a Nord con la Via Comunale, Via Primo Luglio, a Sud con la particella 167, ad Ovest con la particella 367 e ad Est con la particella 165.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2009.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.289,00
Data della valutazione:	14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 05/04/2016 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1.300,00. L'affitto riguarda i subalterni 3 e 12 rispettivamente delle particelle 166 e 167.

## 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro \_\_\_\_\_ derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_ derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn.

66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione.

La società è proprietaria da sempre dell'immobile, così come indicato nella Relazione Notarile.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Recanati]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 49/1990 e D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.



**ufficio** a RECANATI Via Primo Luglio 4/A per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile censito catastalmente al subalterno 3 è la prosecuzione del subalterno 12 (essendo sostanzialmente uniti da una scala interna) ove è presente unop studio di consulenza sul lavoro.

Il fabbricato insiste nel centro storico versante Est del Comune di Recanati, una bella palazzina integrata con il resto dei fabbricati limitrofi, con uno splendido affaccio sul mare Adriatico e il Monte Conero.

Internamente ed esternamente l'immobile gode di una buona situazione manutentiva.

Come detto, è costituito da un ampio ingresso (particella 167) e si dirama verso le varie postazioni (uffici) in una caratteristica struttura in muratura tra volte, archi e rinforzi in ferro, bellezze costruttive architettoniche del tempo.

L'ossatura in elevazione in muratura portante di mattoni antichi.

La facciata esterna è una facciata strutturale rivestita, anch'essa da muratura a faccia vista con mattone colore terra di Siena.

L'intero fabbricato è munito di infissi esterni in alluminio colore nero e vetro termico, con tendine interne a veneziana ferramenta ordinaria.

Le tramezzature interne sono di vari tipi edilizi, in cartongesso e/o in laterizio intonacato.

I soppalchi (particella 166) sono direttamente collegati al PT da scala interna con ringhiera in ferro e pedata/alzata in pietra di marmo travertino; creato con struttura verticale ed orizzontale in ferro e parapetto in ringhiera di ferro.

La porta di ingresso (presente sulla particella 167) è in alluminio colore nero con vetro termico.

Gli infissi interni sono in essenza di legno del tipo tamburato con ferramenta ordinaria; esiste solo



una porta diversa dalle altre completamente vetrata con cerniere a scomparsa.

Tutto l'ufficio nella sua completezza è rifinito, sino ad un'altezza da terra di circa 60/70 cm ad intonaco civile tinteggiato colore bianco, ad eccezione dei bagni rivestiti con piastrelle in gres porcellanato e sanitari ordinari in ottime condizioni manutentive.

Tutti i pavimenti dall'ingresso ai piani superiori sono in pietra colore bianco, molto simile alla pietra del Conero.

I soffitti sono sicuramente la parte più antica e bella, con strutture a crociera, archi ed accollellate di mattoni in stato di manutenzione praticamente perfetta.

L'altezza dei locali varia da ml. 2,40 a ml. 5,10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°+P2°, ha un'altezza interna di 3,40 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 166 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 105 mq, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Luglio n. 4/A, piano: P1°+P2°, intestato a  
Coerenze: Il subalterno 3 confina a Nord con la Via Comunale, Via Primo Luglio, a Sud con la particella 167, ad Ovest con la particella 367 e ad Est con la particella 165.

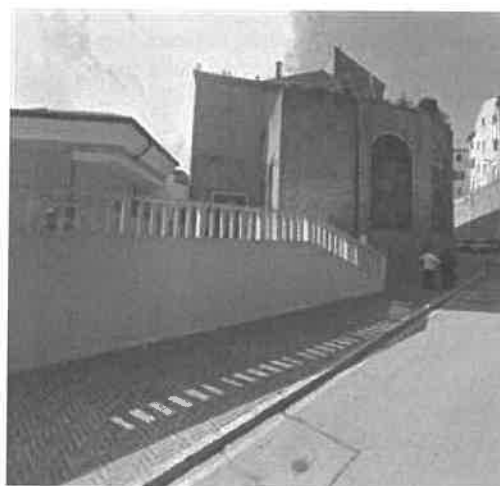
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:	al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
servizi:	al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** finestre e porte realizzati in alluminio al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**infissi interni:** porte realizzati in legno tamburato al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**pareti esterne:** , il rivestimento è realizzato in mattone al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**pavimentazione esterna:** al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**pavimentazione interna:** realizzata in pietra al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**portone di ingresso:** realizzato in alluminio e vetro al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**rivestimento interno:** realizzato in mattoni al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

**scale:** interna con rivestimento in pietra. troviamo due scale interne una a servizio della particella 166 e una a servizio della particella 167. al di sopra della media: ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

**idrico:** al di sopra della media: ★★★★★★★★★★



**VALUTAZIONE:**





DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: immobile a destinazione ufficio

Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Recanati zona centro storico

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 201.600,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 197.568,00 pari a 1.176,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: immobili con caratteristiche simili, centro storico, Recanati

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: immobili storici e/o semi-storici di recente ristrutturazione, Comune di Recanati, centro storico.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previa analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 21/05/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	0,00	0,00	113.700,00	113.700,00
				<b>113.700,00 €</b>	<b>113.700,00 €</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: **€. 113.700,00**

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

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 3.411,00**

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: **€. 110.289,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

## LOTTO 11

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

**A** ufficio a RECANATI Via Primo Luglio 4/B, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile censito catastalmente al subalterno 12 è la prosecuzione del subalterno 3 (essendo sostanzialmente uniti da una scala interna) ove è presente uno studio di consulenza sul lavoro.

Il fabbricato insiste nel centro storico versante Est del Comune di Recanati, una bella palazzina integrata con il resto dei fabbricati limitrofi, con uno splendido affaccio sul mare Adriatico e il Monte Conero.

Internamente ed esternamente l'immobile gode di una buona situazione manutentiva.

Come detto, è costituito da un ampio ingresso (particella 167) e si dirama verso le varie postazioni (uffici) in una caratteristica struttura in muratura tra volte, archi e rinforzi in ferro, bellezze costruttive architettoniche del tempo.

L'ossatura in elevazione in muratura portante di mattoni antichi.

La facciata esterna è una facciata strutturale rivestita, anch'essa da muratura a faccia vista con mattone colore terra di Siena.

L'intero fabbricato è munito di infissi esterni in alluminio colore nero e vetro termico, con tendine interne a veneziana ferramenta ordinaria.

Le tramezzature interne sono di vari tipi edilizi, in cartongesso e/o in laterizio intonacato.

I soppalchi (particella 166) sono direttamente collegati al P1° da scala interna con ringhiera in ferro e pedata/alzata in pietra di marmo travertino; creato con struttura verticale ed orizzontale in ferro e parapetto in ringhiera di ferro.

La porta di ingresso (presente sulla particella 167) è in alluminio colore nero con vetro termico.

Gli infissi interni sono in essenza di legno del tipo tamburato con ferramenta ordinaria; esiste solo una porta diversa dalle altre completamente vetrata con cerniere a scomparsa.

Tutto l'ufficio nella sua completezza è rifinito, sino ad un'altezza da terra di circa 60/70 cm ad intonaco civile tinteggiato colore bianco, ad eccezione dei bagni rivestiti con piastrelle in gres porcellanato e sanitari ordinari in ottime condizioni manutentive.

Tutti i pavimenti dall'ingresso ai piani superiori sono in pietra colore bianco, motlo simile alla pietra del Conero.

I soffitti sono sicuramente la parte più antica e bella, con strutture a crociera, archi ed accollate di mattoni in stato di manutenzione praticamente perfetta.

L'altezza dei locali varia da ml. 2,70 a ml. 2,76.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°+P2°, ha un'altezza interna di m 2,73 (media). Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 167 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 168 mq, rendita 1.931,55 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Luglio 4/B, piano: P1°+P2°, intestato a

Coerenze: la particella 167 sub. 12 confina a Nord con le particelle 165 e 166, a Sud con la particella 169, ad Ovest con la strada Comunale, Via Primo Luglio, ad Est con la particella 165.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2009.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.503,00
Data della valutazione:	14/08/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 05/04/2016 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1.300,00. L'affitto riguarda i subalterni 3 e 12 rispettivamente delle particelle 166 e 167.

## 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 19/05/2010 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 206757/26784 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7863/1733, a favore di Banca della Provincia di Macerata SpA, contro \_\_\_\_\_ derivante da mutuo a rogito Notaio Paolo Chessa.

Importo ipoteca: 2.250.000,00.  
 Importo capitale: 1.500.000,00.  
 Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66189/15914 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13017/2850, a favore di BCC Recanati e Colmurano, contro \_\_\_\_\_ derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.  
 Importo capitale: 1.200.000,00.  
 Durata ipoteca: dieci anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn.



66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2010 a firma di Notaio Roberto Morbidelli ai nn. 66190/15915 di repertorio, iscritta il 07/09/2010 a Macerata ai nn. 13018/2851, a favore di BCC di Recanati e Colmurano, contro derivante da in forza di mutuo.

Importo ipoteca: 471.000,00.

Importo capitale: 314.000,00.

Durata ipoteca: anni dieci

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Macerata ai nn. 12857/1809, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 18/10/2018 n. 4526.

Importo ipoteca: 905.000,00.

Importo capitale: 800.000,00

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo, trascritto il 29/07/2019 a Macerata ai nn. 9954/7459, a favore di UBI Banca SpA, contro derivante da Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Macerata il 15/07/2019 n. 1844

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione.

La società è proprietaria da sempre dell'immobile, così come indicato nella Relazione Notarile.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[in fase di istruttoria con il Comune di Recanati]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di n. 2 tramezzi nella planimetria, presenti in loco a divisione dell'ufficio al P1° e dell'ingresso. (normativa di riferimento: R.D. n. 1572 dell'8 ottobre 1931 - R.D. n. 2153 dell'8 dicembre 1938 - D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito sanatorie al SUE e oneri catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a P1° (ufficio/ingresso)

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 49/1990 e D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RECANATI VIA PRIMO LUGLIO 4/B

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a RECANATI Via Primo Luglio 4/B, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile censito catastalmente al subalterno 12 è la prosecuzione del subalterno 3 (essendo sostanzialmente uniti da una scala interna) ove è presente uno studio di consulenza sul lavoro.

Il fabbricato insiste nel centro storico versante Est del Comune di Recanati, una bella palazzina integrata con il resto dei fabbricati limitrofi, con uno splendido affaccio sul mare Adriatico e il Monte Conero.

Internamente ed esternamente l'immobile gode di una buona situazione manutentiva.

Come detto, è costituito da un ampio ingresso (particella 167) e si dirama verso le varie postazioni (uffici) in una caratteristica struttura in muratura tra volte, archi e rinforzi in ferro, bellezze costruttive architettoniche del tempo.

L'ossatura in elevazione in muratura portante di mattoni antichi.

La facciata esterna è una facciata strutturale rivestita, anch'essa da muratura a faccia vista con mattone colore terra di Siena.

L'intero fabbricato è munito di infissi esterni in alluminio colore nero e vetro termico, con tendine



interne a veneziana ferramenta ordinaria.

Le tramezzature interne sono di vari tipi edilizi, in cartongesso e/o in laterizio intonacato.

I soppalchi (particella 166) sono direttamente collegati al P1° da scala interna con ringhiera in ferro e pedata/alzata in pietra di marmo travertino; creato con struttura verticale ed orizzontale in ferro e parapetto in ringhiera di ferro.

La porta di ingresso (presente sulla particella 167) è in alluminio colore nero con vetro termico.

Gli infissi interni sono in essenza di legno del tipo tamburato con ferramenta ordinaria; esiste solo una porta diversa dalle altre completamente vetrata con cerniere a scomparsa.

Tutto l'ufficio nella sua completezza è rifinito, sino ad un'altezza da terra di circa 60/70 cm ad intonaco civile tinteggiato colore bianco, ad eccezione dei bagni rivestiti con piastrelle in gres porcellanato e sanitari ordinari in ottime condizioni manutentive.

Tutti i pavimenti dall'ingresso ai piani superiori sono in pietra colore bianco, molto simile alla pietra del Conero.

I soffitti sono sicuramente la parte più antica e bella, con strutture a crociera, archi ed accollate di mattoni in stato di manutenzione praticamente perfetta.

L'altezza dei locali varia da ml. 2,70 a ml. 2,76.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°+P2°, ha un'altezza interna di m 2,73 (media). Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 167 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 168 mq, rendita 1.931,55 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Luglio 4/B, piano: P1°+P2°, intestato a

Coerenze: la particella 167 sub. 12 confina a Nord con le particelle 165 e 166, a Sud con la particella 169, ad Ovest con la strada Comunale, Via Primo Luglio, ad Est con la particella 165.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2009.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area







*rivestimento interno:* realizzato in mattoni



*scale:* interna con rivestimento in pietra. troviamo due scale interne una a servizio della particella 166 e una a servizio della particella 167.



Degli Impianti:

*idrico:*

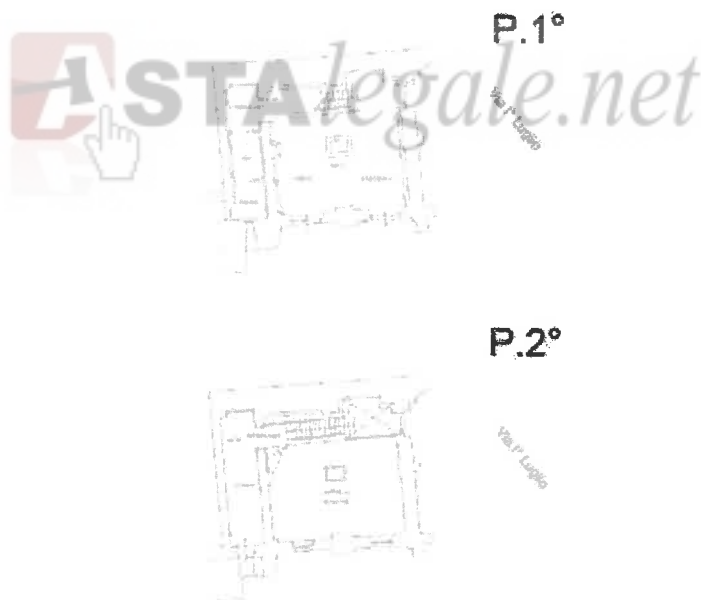


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio particella 167 sub. 12	168,00	x	100 %	=	168,00
<b>Totale:</b>	<b>168,00</b>				<b>168,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
 Fonte di informazione: OMI  
 Descrizione: immobile a destinazione ufficio  
 Indirizzo: Prov. Macerata, Comune di Recanati zona centro storico  
 Superfici principali e secondarie: 105  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 126.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 2 %  
 Prezzo: 123.480,00 pari a 1.176,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare (04/08/2020)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: immobili con caratteristiche simili, centro storico, Recanati

www.immobiliare.it (04/08/2020)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: immobili storici e/o semi-storici di recente ristrutturazione, Comune di Recanati, centro storico.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>181.900,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 181.900,00</b>
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 181.900,00</b>
--	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previa analisi delle caratteristiche delle aree mediante sopralluogo del giorno 21/05/2020, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per terreni simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: Home Immobiliare di Mercuri Roberta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	ufficio	168,00	0,00	181.900,00	181.900,00
				<b>181.900,00 €</b>	<b>181.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 179.900,00**

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

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 5.397,00**

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: €. 174.503,00**

data 14/08/2020

 **ASTAlegale.net**  
il tecnico incaricato  
ELIO BALLESI



