



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**205/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

~~ARUBAPEC S.P.A.~~

DEBITORE:

~~ARUBAPEC S.P.A.~~


GIUDICE:

JONATA TELLARINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. STEFANO SILEONI**

CF:SLNSFN81R20L366B

con studio in TOLENTINO (MC) VIA FILELFO 14

telefono: 0733961881

fax: 0733677540

email: geom.sileonistefano@libero.it

PEC: stefano.sileoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2019

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

**A** appartamento a MATELICA VIA CIRCONVALLAZIONE , della superficie commerciale di **88,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~XXXXXXXXXX~~)

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di MATELICA, via Circonvallazione , in zona residenziale. La proprietà oggetto di stima è costituita da un appartamento al piano terra che ricade in un condominio con destinazione civile abitazione. L'edificio nel suo complesso è stato completamente ristrutturato nel 2005 e si sviluppa su 5 piani di cui 4 fuori terra e uno seminterrato, ed è composto da 17 appartamenti di tipo economico alcuni con locali cantine, un albergo e al piano seminterrato un ristorante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno E, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 91 sub. 24 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 37.185,00 Euro, indirizzo catastale: MATELICA VOCABOLO CROCIFISSO D' URBANI, SNC , piano: T, intestato a ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in MARSCIANO (PG), derivante da COMPRAVENDITA  
Coerenze: CONFINA CON STRADE DA PIU' LATI , CHIUCCHIU

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,26 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>€. 79.857,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.857,10</b>
Data della valutazione:	<b>12/10/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~XXXXXXXXXX~~ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2018, con scadenza il 31/03/2022, registrato il 08/03/2018 a PERUGIA ai nn. 002707 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

CONVENZIONE EDILIZIA CON IMMOBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE PERMANENTE (30 ANNI)

**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:

CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 11/09/2001 a firma di ~~XXXXXXXXXX~~ ai nn. 5401 di repertorio, registrata il 21/09/2001 a AGENZIA ENTRATE TOLENTINO ai nn. 1104, trascritta il 08/10/2001 a MACERATA ai nn. 12705, a favore di COMUNE DI MATELICA , contro ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da CONVENZIONE EDILIZIA.

CONVENZIONE EDILIZIA CON IMMOBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE PERMANENTE (30 ANNI)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/02/2008 a firma di NOTAIO ATONIO FABI ai nn. 69007 di repertorio, iscritta il 11/03/2008 a MACERATA ai nn. 971, a favore di BANCA DELLE MARCHE, contro ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: 310'000.

Importo capitale: 155'000.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/03/2016 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 667 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a MACERATA ai nn. 498, a favore di VENETO BANCA, contro ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 65579.03

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2020 a MACERATA ai nn. 88, a favore di PURPLE SPV, contro ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 312,74
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 264,49
Millesimi condominiali:	159,427

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~ARUBAPEC S.P.A.~~ con sede in ~~MACERATA 110~~ per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/2007), trascritto il 19/12/2007 a MACERATA ai nn. 297

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

~~COOPERATIVA CASA LAVORATORI~~ per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 12/01/2000 fino al 19/12/2007), trascritto il 08/02/2000 a MACERATA ai nn. 1426

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESO COSTRUIRE N. 40/2000 e successive varianti, intestata a COOPERATIVA CASA LAVORATORI, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO ABITATIVO, presentata il 29/04/2000, rilasciata il 08/06/2000 con il n. 10942 di protocollo, agibilità del 09/11/2005 con il n. 20282 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 209-98, l'immobile ricade in zona PRODUTTIVE DI RECUPERO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 24

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

~~CRIBOTAVASSA~~

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- VAR CATASTALE: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

~~CRIBOTAVASSA~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA INTERNE (normativa di riferimento: ART 37 SANATORIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI TECNICI: €.1.500,00



- SANZIONI: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRUCIATA/PASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: CALDAIA SPROVVISTA DI CONTROLLO FUMI E CENSIMENTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CONTROLLO FUMI E CENSIMENTO

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

Costi di regolarizzazione:

- CONTROLLO FUMI CALDAIA: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

BENI IN MATELICA VIA CIRCONVALLAZIONE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MATELICA VIA CIRCONVALLAZIONE , della superficie commerciale di **88,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~ARUBAPEC~~)

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di MATELICA, via Circonvallazione , in zona residenziale. La proprietà oggetto di stima è costituita da un appartamento al piano terra che ricade in un condominio con destinazione civile abitazione.L'edificio nel suo complesso è stato completamente ristrutturato nel 2005 e si sviluppa su 5 piani di cui 4 fuori terra e uno seminterrato, ed è composto da 17 appartamenti di tipo economico alcuni con locali cantine, un albergo e al piano seminterrato un ristorante.

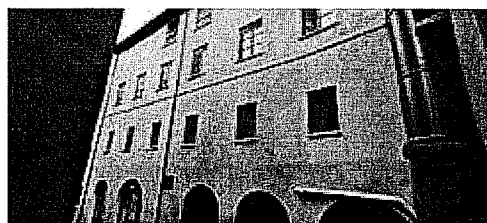
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno E, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 91 sub. 24 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 37.185,00 Euro, indirizzo catastale: MATELICA VOCABOLO CROCIFISSO D' URBANI, SNC , piano: T, intestato a ~~ARUBAPEC~~ con sede in ~~MATELICA~~, derivante da COMPRAVENDITA

Coerenze: CONFINA CON STRADE DA PIU' LATI , CHIUCCHIU

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.





**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**COLLEGAMENTI**

ferrovia distante 5 KM

nella media ★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

ILCESPITE IN OGGETTO CONSISTE IN UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA RIALZATO E RICADE IN UN COMPLESSO EDILIZIO CHE SI SVILUPPA SU 5 LIVELLI DI CUI 4 FUORI TERRA , ED E' COMPOSTO DA 17 APPARTAMENTI, UN RISTORANTE E UN ALBERGO.

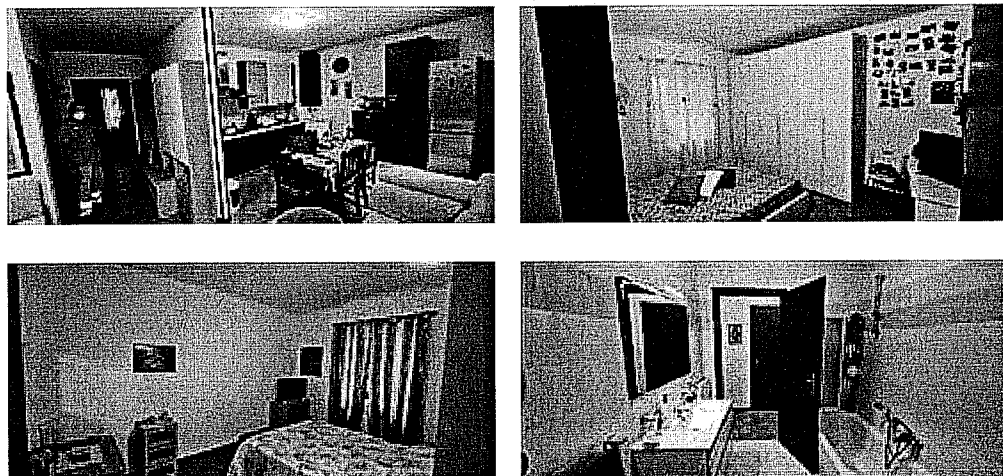
L'EDIFIO CON STRUTTURA IN MURATURA, DESTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E RISULTA ESSERE STATO COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO NEL 2000 CON AGIBILITA' RILASCIATA NEL 2005.

L'APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA SI SVILUPPA SU UN UNICO PIANO ED E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CUCINA DI CIRCA 22 MQ DA DUE CAMERE DA LETTO DI CIRCA 13.50 MQ UNA CON GURDAROBA DA 5 MQ , UN BAGNO DA CIRCA 6 MQ E UN RIPOSTIGLIO, OLTRE IL DISIMPEGNO CHE COLLEGA ZONA GIORNO CON ZONA NOTTE.

LE FINITURE DEI PAVIMENTI SONO IN BUONO STATO ANCHE SE DI TIPO ECONOMICO COSI' COME LE PORTE INTERNE, MENTRE LE FINESTRE SONO IN LEGNO CON DOPPI VETRI . GLI OSCURANTI SONO DI TIPO A SPORTELLONE IN LEGNO INTERNO.

L'IMPIANTO TERMICO E' TRADIZIONALE CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO ALIMENTATI DA CALDAIA A GPL.





CLASSE ENERGETICA:

[110.83 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2020-23381 registrata in data 08/10/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	88,26	x	100 %	=	88,26
<b>Totale:</b>	<b>88,26</b>				<b>88,26</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico della "comparazione con i prezzi di mercato", che prevede l'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Pertanto si stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE" basandosi sulla "superficie catastale", così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, attribuendovi un valore medio a mq,



considerate le pertinenze esterne e lo stato complessivo dello stesso. Si precisa che il conteggio delle superfici delle unità immobiliari è stato eseguito a tavolino sulla base delle planimetrie di progetto e dei rilievi effettuati sul posto come riscontro. La superficie catastale delle unità immobiliari è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile; superficie dei muri interni e dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm; superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,26 x 1.100,00 = **97.086,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.086,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.086,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,26	0,00	97.086,00	97.086,00
				<b>97.086,00 €</b>	<b>97.086,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE VALORE A FRONTE DELLA CONVENZIONE CON IL COMUNE	-15% -14.562,90
	<b>14.562,90 €</b>





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.666,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.857,10

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.857,10



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MATELICA VIA CIRCONVALLAZIONE , della superficie commerciale di 92,52 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~ARUBAPEC S.P.A.~~)

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di MATELICA, via Circonvallazione , in zona residenziale. La proprietà oggetto di stima è costituita da un appartamento al piano terra che ricade in un condominio con destinazione civile abitazione. L'edificio nel suo complesso è stato completamente ristrutturato nel 2005 e si sviluppa su 5 piani di cui 4 fuori terra e uno seminterrato, ed è composto da 17 appartamenti di tipo economico alcuni con locali cantine, un albergo e al piano seminterrato un ristorante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 91 sub. 25 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CROCIFISSO D'URBANI SNC, piano: T, intestato a ~~ARUBAPEC S.P.A.~~, derivante da COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,52 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:	€. 83.990,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.990,20
Data della valutazione:	12/10/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 01/01/2017, con scadenza il 31/12/2017, registrato il 04/11/2016 a PERUGIA ai nn. 013338 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3600

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

CONVENZIONE EDILIZIA CON IMMOBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE PERMANENTE (30 ANNI)



**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:

CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 11/09/2001 a firma di ~~GIULIANO DI SERRE~~ ai nn. 5401 di repertorio, registrata il 21/09/2001 a AGENZIA ENTRATE TOLENTINO ai nn. 1104, trascritta il 08/10/2001 a MACERATA ai nn. 12705, a favore di COMUNE MATELICA , contro ~~MACERATA~~ ~~MACERATA~~, derivante da CONVENZIONE EDILIZIA.  
CONVENZIONE EDILIZIA CON IMMOBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE PERMANENTE (30 ANNI)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/02/2008 a firma di ANTONIO FABI ai nn. 69007 di repertorio, iscritta il 11/02/2008 a MACERATA ai nn. 971, a favore di BANCA DELLE MARCHE , contro ~~MACERATA~~ ~~MACERATA~~, derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 310000.

Importo capitale: 155000.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/03/2016 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 667 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a MACERATA ai nn. 498, a favore di VENETO BANCA, contro ~~MACERATA~~ ~~MACERATA~~, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 65579.03

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2020 a MACERATA ai nn. 88, a favore di PURPLE SPV, contro ~~MACERATA~~ ~~MACERATA~~, derivante da PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 317,79</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 49,23</b>
Millesimi condominiali:	<b>162,001</b>

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

~~COOPERATIVA CASA LAVORATORI~~ con sede in MARSCIANO (PG) per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/2007), trascritto il 19/12/2007 a MACERATA ai nn. 297

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

~~COOPERATIVA CASA LAVORATORI~~ per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 12/01/2000 fino al 19/12/2007), trascritto il 08/02/2000 a MACERATA ai nn. 1426

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO COSTRUIRE N. 40/2000 e successive varianti, intestata a COOPERATIVA CASA LAVORATORI, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO ABITATIVO, rilasciata il 08/06/2000 con il n. 10942 di protocollo, agibilità del 09/11/2005 con il n. 20282 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 209-98, l'immobile ricade in zona PRODUTTIVE DI RECUPERO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 24 BIS

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

~~CRONOMETRATA~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITÀ INTERNE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

~~CRONOMETRATA~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITÀ INTERNE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA ART 37

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA ONERI TECNICI: €.1.500,00
- SANZIONI: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI



**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 MATELICA VIA CIRCONVALLAZIONE**  
**APPARTAMENTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

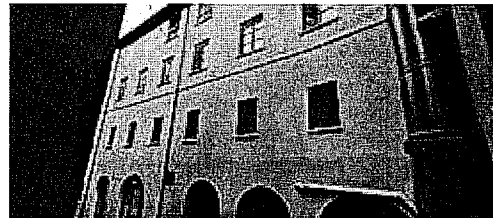
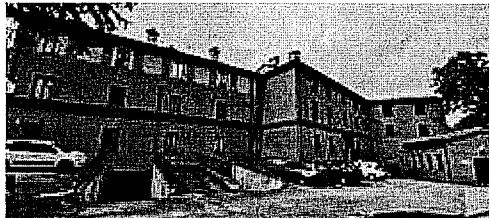
appartamento a MATELICA VIA CIRCONVALLAZIONE , della superficie commerciale di **92,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~COMPRAVENDITA~~)

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di MATELICA, via Circonvallazione , in zona residenziale. La proprietà oggetto di stima è costituita da un appartamento al piano terra che ricade in un condominio con destinazione civile abitazione.L'edificio nel suo complesso è stato completamente ristrutturato nel 2005 e si sviluppa su 5 piani di cui 4 fuori terra e uno seminterrato, ed è composto da 17 appartamenti di tipo economico alcuni con locali cantine, un albergo e al piano seminterrato un ristorante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 91 sub. 25 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CROCIFFISSO D'URBANI SNC, piano: T, intestato a ~~ARUBAPEC~~, derivante da COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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



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

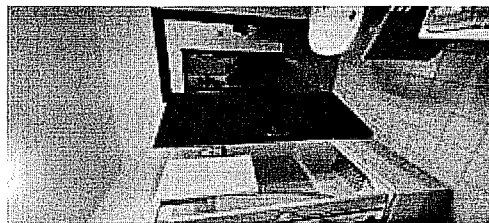
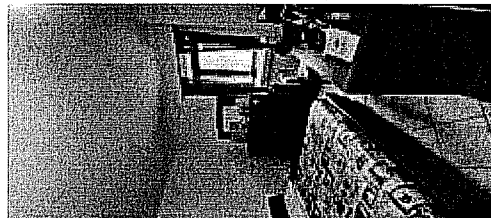
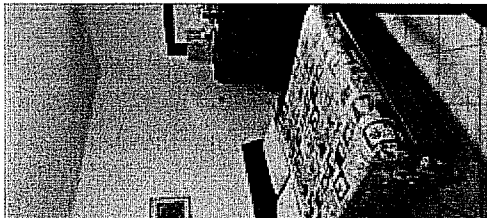
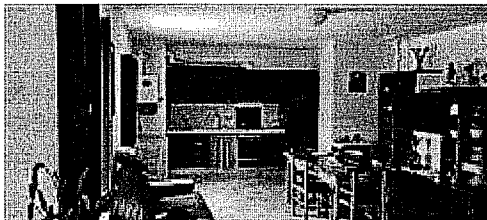
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ILCESPITE IN OGGETTO FA PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO CHE SI SVILUPPA SU COMPOSTO DA 17 APPARTAMENTI, UN RISTORANTE E UN ALBERGO. L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO TERRA RIALZATO.

L'EDIFICIO CON STRUTTURA IN MURATURA DESTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E RISULTA ESSERE STATO COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO NEL 2000 CON AGIBILITA' RILASCIATA NEL 2005.

L'APPARTAMENTO SI SVILUPPA I UN UNICO PIANO ED E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CUCINA DI CIRCA 22 MQ DA DUE CAMERE DA LETTO DI CIRCA 13.50 MQ UNA CON GURDAROPA DA 5 MQ , UN BAGNO DA CIRCA 6 MQ E UN RIPOSTIGLIO, OLTRE IL DISIMPEGNO CHE COLLEGA ZONA GIORNO CON ZONA NOTTE. LE FINITURE DEI PAVIMENTI SONO IN BUONO STATO ANCHE SE DI TIPO ECONOMICO COSI' COME LE PORTE INTERNE, MENTRE LE FINESTRE SONO IN LEGNO CON DOPPI VETRI DI DISCRETA PREGIO. GLI OSCURANTI SONO DI TIPO A SPORTELLONE IN LEGNO INTERNO.

L'IMPIANTO TERMICO E' TRADIZIONALE CON TERMOFONI IN ALLUMINIO ALIMENTATI DA CALDAIA A GPL.



CLASSE ENERGETICA:



[143.64 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2020-23387 registrata in data 08/10/2020



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	92,52	x	100 %	=	92,52
<b>Totale:</b>	<b>92,52</b>				<b>92,52</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico della "comparazione con i prezzi di mercato", che prevede l'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Pertanto si stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE" basandosi sulla "superficie catastale", così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, attribuendovi un valore medio a mq, considerate le pertinenze esterne e lo stato complessivo dello stesso. Si precisa che il conteggio delle superfici delle unità immobiliari è stato eseguito a tavolino sulla base delle planimetrie di progetto e dei rilievi effettuati sul posto come riscontro. La superficie catastale delle unità immobiliari è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile; superficie dei muri interni e dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm; superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,52 x 1.100,00 = **101.772,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.772,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.772,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,52	0,00	101.772,00	101.772,00
				<b>101.772,00 €</b>	<b>101.772,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
RIDUZIONE VALORE A FRONTE DELLA CONVENZIONE CON IL COMUNE	-15%	-15.265,80
		<b>15.265,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.516,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 83.990,20

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 83.990,20

data 12/10/2020

il tecnico incaricato





GEOM. STEFANO SILEONI

