

TRIBUNALE DI MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE procedura promossa da: **BANCA DELLE MARCHE SPA** contro:

R.G.E. 185/2014

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 18/09/2015

*Tecnico incaricato: Geometra Carlo Alberto Paglialonga
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Macerata al N. 669*

iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata

CF: PGLCLL60D121608W

con studio in Macerata (MC) Via Spada Lavini, 31

telefono: 0733265320

fax: 0733265320

email: posta@piemmeassociati.it

email (pec): carloalberto.paglialonga@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 185/2014 Macerata

LOTTO 1

BENI IN TOLENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Tolentino Via Mario Ramundo 25:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **ufficio**, della superficie commerciale di **44,00** Mq.

trattasi di porzione di fabbricato posta al piano terra di edificio di notevole consistenza costruito in diritto di superficie in Tolentino via Ramundo civico n. 25. L'unità immobiliare in argomento è costituita da due vani principali utilizzati come uffici, dei quali uno concesso in affitto e l'altro in comodato d'uso gratuito. La porzione immobiliare in questione ha due entrate delle quali solo una utilizzata, si compone di un ingresso, di detti due uffici, un bagno in comune, un disimpegno utilizzato come archivio, la chiusura del portico con struttura in ferro e vetro crea un'ulteriore archivio. Pertinenze esclusive dell'unità sono: porzione del portico posta nel retro del fabbricato ed altra porzione ubicata sul fronte dello stesso nel sottoscala che consente l'accesso ai vari piani dell'edificio, quest'ultima chiusa come sopra descritto. Finiture interne: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazioni in ceramica sia per i due uffici che per il bagno, rivestimento murale del bagno in ceramica maiolicata, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e legno e finestrate protette da inferiate in ferro. Impianto idrico ed elettrico sotto traccia. Il riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia esterna con combustione a gas che distribuisce il calore a mezzo di una rete tubiera a corpi radianti in alluminio. Gli ambienti sono raffrescati con un climatizzatore posto all'esterno che irradia a mezzo di split posto all'interno dell'unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 550 sub. 37 (catasto fabbricati), partita 4766, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Ramundo, 25, piano: terra, intestato a _____, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989

- A.1. **terreno residenziale**, composto da corti urbane, sviluppa una superficie commerciale di **6,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 550 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Ramundo, 25, piano: terra, intestato a _____

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 44,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 6,60
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.054,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.054,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 35.420,00
- Data della valutazione:	18/09/2015



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo comodato gratuito, stipulato il 01/12/2000, registrato il 18/12/2000 a Tolentino ai nn. 2935 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).
per l'immobile è presente un'ulteriore contratto di affitto stipulato il 25/06/2013 a favore di _____ registrato a Tolentino il 01/07/2013 al n. 1087, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento ha la durata di 9 anni, dal 01/06/2013 al 31/05/2022, e si rinnoverà per uguale periodo di anni nove in mancanza di disdetta. Il canone annuo è di € 2.400,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

in data 04/08/2015 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria nominativa presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata a carico di _____. Risultavano pubblicate tutte le formalità a partire dallo 01/01/1981 al 03/08/2015. Le formalità contenute nella relazione notarile ai sensi dell'art. 1 comma 1 della legge 03/08/1998 n. 302 redatta dal notaio _____ non hanno subito variazioni.

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2011 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. 89041/22297 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Macerata ai nn. 1637 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 90.000,00.
Importo capitale: 45.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 24/05/2012 a Macerata ai nn. 911 RP, a favore di Unipol Banca Spa, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 20.000,00.
Importo capitale: 14.987,17.
Decreto ingiuntivo emesso il 03/05/2012 al n. 860.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/06/2012 a Macerata ai nn. 1118 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 150.000,00.
Importo capitale: 108.551,70.
Decreto ingiuntivo emesso il 25/06/2012 al n. 1272.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2012 a Macerata ai nn. 1135 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 170.000,00.
Importo capitale: 159.250,91.
Decreto ingiuntivo emesso il 26/06/2012 al n. 1287.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2012 a Macerata ai nn. 1141 RP, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, contro _____,



derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90.000,00.

La formalità grava sulla piena proprietà anziché sulla proprietà superficiaria. Decreto ingiuntivo emesso il 26/06/2012 al n. 1289.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritto il 24/07/2014 a Macerata ai nn. 6244 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da atto di precetto

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:	€. 274,33
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
- Millesimi condominiali:	36,00 tabella A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- Comune di Tolentino (proprietà per l'area) e _____ (proprietà superficiaria), in forza di decreto di trasferimento (dal 18/05/1999), con atto stipulato il 18/05/1999 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1768 di repertorio, trascritto il 16/06/1999 a Macerata ai nn. 4868 RP, in forza di decreto di trasferimento.
In detto decreto _____ ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari:

- Comune di Tolentino (proprietà per l'area) e _____ (proprietà superficiaria), in forza di atti antecedenti al trentennio (fino al 22/06/1984), in forza di atti antecedenti al trentennio
- Comune di Tolentino (proprietà per l'area) e _____ (proprietà superficiaria), in forza di atto di compravendita (fino al 18/05/1999), in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. **5086**, intestata a _____, per lavori di progetti di massima-zona P.E.E.P. comparti edil. n. 4A-4B, presentata il 12/04/1979 con il n. 5086 di protocollo
- Concessione edilizia N. **5087** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di costruzione alloggi in zona P.E.E.P. comparto edil. n. 4A, presentata il 12/04/1979 con il n. 5087 di protocollo, rilasciata il 04/06/1979 con il n. 5087 di protocollo, agibilità del 04/02/1983 con il n. 1509 di protocollo
- Concessione edilizia N. **23095**, intestata a _____, per lavori di variante n. 1 a concessione edilizia n. 5087/79, presentata il 23/12/1982 con il n. 23095 di protocollo, rilasciata il 11/01/1983 con il n. 23095 di protocollo.
Distribuzione spazi interni e sistemazione definitiva comparto (spazi di pertinenza).
- Concessione edilizia N. **8110**, intestata a _____, per lavori di variante n. 2 a _____



concessione edilizia n. 5087/79, presentata il 11/05/1983 con il n. 8110 di protocollo, rilasciata il 11/07/1983 con il n. 8110 di protocollo.

La presente variante è da intendersi quale prima fase di sistemazione generale dell'area di pertinenza del comparto e destinata a verde collettivo.

- Autorizzazione edilizia N. **126/A/1999**, intestata a () (amministratore del condominio), per lavori di consolidamento e miglioramento sismico, presentata il 30/04/1999 con il n. 11738 di protocollo.

Da un approfondito esame dell'atto consegnato in copia allo scrivente, sembrerebbe che l'autorizzazione non sia stata mai rilasciata in quanto carente delle firme del dirigente dell'ufficio tecnico e del sindaco.

- Autorizzazione edilizia N. **23/A/2001**, intestata a (), per lavori di sostituzione grondaie/discendenti, presentata il 01/02/2001 con il n. 2641 di protocollo
- Denuncia di inizio attività edilizia N. **20301**, intestata a , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 02/10/2002 con il n. 20301 di protocollo.
Ripristino piazzale posteriore e rifacimento muretto anteriore all'edificio.
- Denuncia di inizio attività edilizia N. **27672**, intestata a , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 21/11/2003 con il n. 27672 di protocollo.
Ripristino piazzale posteriore e rifacimento muretto anteriore all'edificio.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 zona edificata consolidata residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 NTA. In tali zone valgono le prescrizioni e le norme del vigente "Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna dell'immobile è stata modificata mediante la realizzazione di alcuni divisori. Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Tolentino non si ha certezza sulla regolarità urbanistica del locale archivio posto sotto al vano scala su porzione di corte. Tale locale compare in un elaborato grafico del 1999 che riguardava però l'adeguamento sismico dello stabile, la relativa concessione sembrerebbe non rilasciata, l'addetto non ha saputo fornire chiarimenti in merito. Con riguardo alle corti poste l'una sul fronte (sulla quale è stato edificato il locale archivio) e l'altra sul retro dell'unità immobiliare in argomento, si segnala che le stesse sono rappresentate graficamente quali corti esclusive nella planimetria catastale in atti fin dal 1982. Nel tempo tale planimetria catastale non ha subito mai nessuna variazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di apposita richiesta di sanatoria per opere interne da esibire al Comune di Tolentino.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: 516,00 Euro
- oneri tecnici progettuali: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: una destinazione d'uso difforme rispetto al certificato di agibilità rilasciato (unità immobiliare accatastata come A/3-abitazione anziché



come A/10-ufficio) e mancata rappresentazione di alcuni divisori interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale e presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di idonea variazione catastale per modifiche interne e mutamento della destinazione d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti per presentazione variazione catastale: 50,00 Euro
- oneri tecnici: 300,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

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

BENI IN TOLENTINO VIA MARIO RAMUNDO 25

UFFICIO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **ufficio**, della superficie commerciale di **44,00** Mq.

trattasi di porzione di fabbricato posta al piano terra di edificio di notevole consistenza costruito in diritto di superficie in Tolentino via Ramundo civico n. 25. L'unità immobiliare in argomento è costituita da due vani principali utilizzati come uffici, dei quali uno concesso in affitto e l'altro in comodato d'uso gratuito. La porzione immobiliare in questione ha due entrate delle quali solo una utilizzata, si compone di un ingresso, di detti due uffici, un bagno in comune, un disimpegno utilizzato come archivio, la chiusura del portico con struttura in ferro e vetro crea un'ulteriore archivio. Pertinenze esclusive dell'unità sono: porzione del portico posta nel retro del fabbricato ed altra porzione ubicata sul fronte dello stesso nel sottoscala che consente l'accesso ai vari piani dell'edificio, quest'ultima chiusa come sopra descritto. Finiture interne: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazioni in ceramica sia per i due uffici che per il bagno, rivestimento murale del bagno in ceramica maiolicata, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e legno e finestre protette da inferiate in ferro. Impianto idrico ed elettrico sotto traccia. Il riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia esterna con combustione a gas che distribuisce il calore a mezzo di una rete tubiera a corpi radianti in alluminio. Gli ambienti sono raffrescati con un climatizzatore posto all'esterno che irradia a mezzo di split posto all'interno dell'unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 550 sub. 37 (catasto fabbricati), partita 4766, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Ramundo, 25, piano: terra, intestato a _____, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989

Descrizione della zona:

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

Descrizione dettagliata:

Classe Energetica:

G [73,83 KWh/Mq/anno]



Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
ufficio	44,00	x 100 %	= 44,00
Totale:	44,00		44,00

Accessori:

1. **terreno residenziale**, composto da corti urbane, sviluppa una superficie commerciale di **6,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 550 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Ramundo, 25, piano: terra, intestato a

Valore di mercato:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	OMI	44	7	35.700,00	700,00	%	700,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	44,00	x	700,00	=	30.800,00
Valore superficie accessori:	6,60	x	700,00	=	4.620,00
					35.420,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **35.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **35.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	44,00	6,60	35.420,00	35.420,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **1.366,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **34.054,00**



Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte 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:	€.	34.054,00



PROCEDURA N. R.G.E. 185/2014 Macerata

LOTTO 2

BENI IN TOLENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Tolentino Contrada Ributino 21:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **deposito commerciale**, della superficie commerciale di **97,00** Mq.

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di porzione di fabbricato con destinazione a locale di deposito. Edificio mono piano con presenza sul fronte di una tettoia poggianti su pali in legno per la quale non è stata fornita allo scrivente nessuna autorizzazione dall'ufficio tecnico comunale. La porzione in argomento comprende un ampio vano comunicante con altro locale di minori dimensioni dotato di bagno ed antibagno, ripostiglio ed altro locale sempre comunicante con i precedenti. La distribuzione interna dell'unità immobiliare in argomento così come alcune aperture non sono rispondenti agli elaborati autorizzativi ed alla planimetria catastale depositata agli atti dalla parte inoltre le altezze indicate nella citata planimetria non sono rispondenti a quelle riscontrate in loco. A parere del sottoscritto per tali difformità è possibile accedere nelle forme di rito ad una sanatoria edilizia i cui costi sono indicati in seguito. Finiture interne: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione in ceramica ed in cotto, porte interne impiallicciate, pavimento e rivestimento murale del bagno in ceramica, infissi esterni in legno con vetro termico oscurati con persiane in legno; impianti tecnologici: impianto idrico ed elettrico sotto traccia. Presenza di bolier per acqua calda nel bagno, impianto di riscaldamento ottenuto mediante alcuni corpi radianti con alimentazione elettrica. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 140,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a C

L'intero edificio sviluppa uno piani, .

- A.1. terreno artigianale**, composto da corte urbana comune a tutti i subalterni, sviluppa una superficie commerciale di **183,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Ributino, piano: terra, intestato a

la superficie dell'area è stata calcolata comprendendo i sedimi dei fabbricati da demolire e già demoliti.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **deposito commerciale**, della superficie commerciale di **55,00** Mq.

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di unità immobiliare costituita da una tettoia in ferro sostenuta da travi IPE in ferro usate come pilastri ancorate su piastre poggianti su un basamento di calcestruzzo. La copertura è stata realizzata con lamiera zincata. L'unità non è conforme agli elaborati autorizzativi ed alla planimetria catastale depositata agli atti del vigente C.U. che prevedevano invece la realizzazione del locale con tamponature perimetrali. Il bene in questione condivide con gli altri corpi una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,48 m.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **deposito commerciale**, della superficie commerciale di **40,00** Mq.

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di monolocale destinato a magazzino con accesso da unica porta in ferro con elementi di chiusura in PVC. L'intonaco interno è grezzo, il pavimento è in battuto di cemento. E' presente un modesto impianto elettrico. L'unità in questione è addossata con una parete ad altro locale magazzino distinto con il sub 4 (corpo A) precedentemente descritto. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **deposito commerciale**.

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Il corpo D era rappresentato da una tettoia oggi non più esistente. Dal sopralluogo emerge la base di calcestruzzo, alcuni elementi in elevazione rappresentati da pilastri in ferro ed alcuni ancoraggi ancora infissi sulla base. Il bene non è suscettibile di alcuna valutazione. La planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi e deve essere riproposta per la corretta definizione dell'unità immobiliare in argomento. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 99 mq, rendita 143,16 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a

E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **deposito commerciale**, della superficie commerciale di **64,00** Mq.

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di locale mono piano con destinazione a magazzino. Il solaio di copertura è in latero cemento con travi di tipo SAP, gli intonaci interni sono grezzi senza rifinitura, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso esterna in lamiera zincata, finestra a nastro con telaio di ferro e vetro. Presenza di punto luce. Sul retro di detto manufatto (lato nord) erano presenti una tettoia ed un piccolo magazzino al momento del sopralluogo demoliti. La planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi e deve essere riproposta per la corretta definizione dell'unità immobiliare in argomento. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,02 m.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 128,70 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 256,00**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 183,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.225,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.225,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: **€. 100.700,00**
- Data della valutazione: **18/09/2015**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo comodato gratuito, stipulato il 01/12/2000, registrato il 18/12/2000 a Tolentino ai nn. 2935 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato riguarda i subalterni nn. 2, 3, 4 e 5 che a seguito di variazione catastale identifica gli attuali sub 2, 4, 5, 7 e 8. La corte, sub 6, è comune a tutti i sub.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 04/08/2015 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria nominativa presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata a carico di _____. Risultavano pubblicate tutte le formalità a partire dallo 01/01/1981 al 03/08/2015. Le formalità contenute nella relazione notarile ai sensi dell'art. 1 comma 1 della legge 03/08/1998 n. 302 redatta dal notaio _____ non hanno subito variazioni.

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/02/2001 a firma di Notaio _____ ai nn. 63223 di repertorio, iscritta il 15/02/2001 a Macerata ai nn. 283 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: £ 270.000.000 .
Importo capitale: £ 135.000.000.
Durata ipoteca: 15 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2010 a firma di _____ ai nn. 87607/21237 di repertorio, iscritta il 13/05/2010 a Macerata ai nn. 1586 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 436.000,00.
Importo capitale: 218.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni



- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 24/05/2012 a Macerata ai nn. 911 RP, a favore di Unipol Banca Spa, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 20.000,00.
Importo capitale: 14.987,17.
Decreto ingiuntivo emesso il 03/05/2012 al n. 860.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/06/2012 a Macerata ai nn. 1118 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 150.000,00.
Importo capitale: 108.551,70.
Decreto ingiuntivo emesso il 25/06/2012 al n. 1272.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2012 a Macerata ai nn. 1135 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 170.000,00.
Importo capitale: 159.250,91.
Decreto ingiuntivo emesso il 26/06/2012 al n. 1287.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2012 a Macerata ai nn. 1141 RP, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 90.000,00.
Decreto ingiuntivo emesso il 26/06/2012 al n. 1289.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritto il 24/07/2014 a Macerata ai nn. 6244 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____ derivante da atto di precetto

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

si fa presente che l'accesso alla particella 109, ove insiste il manufatto oggetto di vendita giudiziaria, avviene attraverso una strada asfaltata di modeste dimensioni posta sul lato sud ovest; strada che interessa le particelle nn. 202, 205 e 209 che risultano catastalmente di proprietà di soggetti non interessati alla procedura e che consentono comunque l'accesso al lotto interessato dalla presente stima. All'ingresso di tale stradina è presente un cancello in ferro del quale l'esecutata è in possesso delle chiavi e quindi può accedere alla proprietà in maniera continuativa e pacifica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2000), con atto stipulato il 21/03/2000 a firma di Notaio I _____ ai nn. 59732 di repertorio, trascritto il 12/04/2000 a Macerata ai nn. 2986 RP, in forza di atto di compravendita.
In detto atto _____ ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni.



6.2. Precedenti proprietari:

- _____, in forza di atto antecedente al ventennio (fino al 21/03/2000), in forza di atto antecedente al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. **9288**, intestata a _____, per lavori di costruzione di locali per deposito kerosene e recinzione dell'area annessa., presentata il 12/07/1967 con il n. 9288 di protocollo, rilasciata il 31/08/1967 con il n. 9288 di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **474/e/92**, intestata a _____, presentata il 30/04/1986 con il n. 8193/86 di protocollo, rilasciata il 06/10/1992 con il n. 474/e/92 di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **26496**, intestata a _____, per lavori di Condono n. 103 - ampliamento locali di deposito, presentata il 14/12/2004 con il n. 26496 di protocollo.
In data 01/10/2010 l'intestatario della pratica, _____, chiede l'annullamento della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona F7 aree ad uso pubblico per attrezzature sportive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: il subalterno 4 presenta una distribuzione interna dei locali in parte difforme rispetto all'elaborato grafico depositato in comune, il subalterno 2 è una tettoia in lamiera e non un vano racchiuso da murature rispetto all'elaborato grafico depositato in comune, il subalterno 8 risulta in parte demolito e per la parte restante ha subito modifiche sia interne per demolizione di un divisorio ed esterne per variazione di alcune aperture, il subalterno 7 che identificava una tettoia non è presente fra le opere autorizzate ma dal sopralluogo risulta demolito; inoltre è da dire che sulla corte sono presenti due manufatti tipo hangar di forma geometrica semicilindrica, per i quali presso l'ufficio tecnico del Comune di Tolentino non è stato reperito alcun atto autorizzativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di elaborato grafico al Comune di Tolentino volto a individuare tutte le difformità sopra esposte onde ottenerne la relativa sanatoria. I due manufatti tipo hangar non risultano sanabili in quanto edificati in buona parte entro il limite dei 10m dal fiume ed in difformità dal PRG vigente; i manufatti in argomento debbono essere rimossi.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: 516,00 Euro
- oneri tecnici progettuali: 1.500,00 Euro
- demolizione n.2 capannoni tipo hangar: 2.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Criticità: **media**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni nel subalterno 4 e 8, quest'ultimo risulta anche in parte demolito. Rappresentazione non



conforme allo stato dei luoghi del subalterno 2 (attualmente tettoia) e del subalterno 7 (attualmente demolito).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale per aggiornamento della mappa catastale atto al fine di cancellare i manufatti demoliti (sub 7 e porzione del sub 8), correggere la rappresentazione del subalterno 2 e l'inserimento del portico del subalterno 4. Dovrà poi seguire variazione catastale del bene comune non censibile (sub 6) per l'aumento della superficie a seguito della cancellazione dei fabbricati ad oggi demoliti, un'ulteriore variazione catastale per modifiche interne e aggiornamento delle planimetrie catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti per presentazione tipo mappale per aggiornamento della mappa catastale: 109,00 Euro
- diritti per presentazione variazione catastale del B.C.N.C.
- diritti per presentazione variazione catastale per aggiornare le planimetrie: 150,00 Euro
- oneri tecnici: 1.200,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Criticità: **bassa**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

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

BENI IN TOLENTINO CONTRADA RIBUTINO 21

DEPOSITO COMMERCIALE

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ()
commerciale di **97,00** Mq.

di **deposito commerciale**, della superficie

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di porzione di fabbricato con destinazione a locale di deposito. Edificio mono piano con presenza sul fronte di una tettoia poggiate su pali in legno per la quale non è stata fornita allo scrivente nessuna autorizzazione dall'ufficio tecnico comunale. La porzione in argomento comprende un ampio vano comunicante con altro locale di minori dimensioni dotato di bagno ed antibagno, ripostiglio ed altro locale sempre comunicante con i precedenti. La distribuzione interna dell'unità immobiliare in argomento così come alcune aperture non sono rispondenti agli elaborati autorizzativi ed alla planimetria catastale depositata agli atti dalla parte inoltre le altezze indicate nella citata planimetria non sono rispondenti a quelle riscontrate in loco. A parere del sottoscritto per tali difformità è possibile accedere nelle forme di rito ad una sanatoria edilizia i cui costi sono indicati in seguito. Finiture interne: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione in ceramica ed in cotto, porte interne impiallacciate, pavimento e rivestimento murale del bagno in ceramica, infissi esterni in legno con vetro termico oscurati con persiane in legno; impianti tecnologici: impianto idrico ed elettrico sotto traccia. Presenza di bolier per acqua calda nel bagno, impianto di riscaldamento ottenuto mediante alcuni corpi radianti con alimentazione elettrica. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 140,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a C.....



L'intero edificio sviluppa uno piani, .

Descrizione della zona:

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

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
locale di deposito	97,00	x 100 %	= 97,00
Totale:	97,00		97,00

Accessori:

1. **terreno artigianale**, composto da corte urbana comune a tutti i subalterni, sviluppa una superficie commerciale di **183,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Ributino, piano: terra, intestato a '.....'

la superficie dell'area è stata calcolata comprendendo i sedimi dei fabbricati da demolire e già demoliti.

Valore di mercato:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	OMI	97	183	84.000,00	300,00	%	300,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	97,00	x	300,00	=	29.100,00
Valore superficie accessori:	183,00	x	300,00	=	54.900,00
					84.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **84.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **84.000,00**

BENI IN TOLENTINO CONTRADA RIBUTINO 21
DEPOSITO COMMERCIALE
di cui al punto B



Piena proprietà per la quota di 1/1
commerciale di **55,00** Mq.

di **deposito commerciale**, della superficie

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di unità immobiliare costituita da una tettoia in ferro sostenuta da travi IPE in ferro usate come pilastri ancorate su piastre poggianti su un basamento di calcestruzzo. La copertura è stata realizzata con lamiera zincata. L'unità non è conforme agli elaborati autorizzativi ed alla planimetria catastale depositata agli atti del vigente C.U. che prevedevano invece la realizzazione del locale con tamponature perimetrali. Il bene in questione condivide con gli altri corpi una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,48 m.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a

Descrizione della zona:

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

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
locale di deposito (tettoia)	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 55,00 x 20,00 = **1.100,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **1.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.100,00**

BENI IN TOLENTINO CONTRADA RIBUTINO 21

DEPOSITO COMMERCIALE

di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1
commerciale di **40,00** Mq.

di **deposito commerciale**, della superficie

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di monolocale destinato a magazzino con accesso da unica porta in ferro con elementi di chiusura in PVC. L'intonaco interno è grezzo, il pavimento è in battuto di cemento. E' presente un modesto impianto elettrico. L'unità in questione è addossata con una parete ad altro locale magazzino distinto con il sub 4



(corpo A) precedentemente descritto. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a

Descrizione della zona:

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

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
locale di deposito	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 40,00 x 150,00 = **6.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **6.000,00**

BENI IN TOLENTINO CONTRADA RIBUTINO 21
DEPOSITO COMMERCIALE
di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **deposito commerciale**.

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Il corpo D era rappresentato da una tettoia oggi non più esistente. Dal sopralluogo emerge la base di calcestruzzo, alcuni elementi in elevazione rappresentati da pilastri in ferro ed alcuni ancoraggi ancora infissi sulla base. Il bene non è suscettibile di alcuna valutazione. La planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi e deve essere riproposta per la corretta definizione dell'unità immobiliare in argomento. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 99 mq, rendita 143,16 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a

Descrizione della zona:



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

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
tettoia demolita	0,00	x	100 %	=	0,00
Totale:	0,00				0,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	0,00	x	0,00	=	0,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):				€.	0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€.	0,00

BENI IN TOLENTINO CONTRADA RIBUTINO 21
DEPOSITO COMMERCIALE
di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **deposito commerciale**, della superficie commerciale di **64,00** Mq.

per una migliore lettura del presente elaborato peritale viene prodotto l'allegato "Elaborato grafico Lotto 2". Trattasi di locale mono piano con destinazione a magazzino. Il solaio di copertura è in latero cemento con travi di tipo SAP, gli intonaci interni sono grezzi senza rifinitura, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso esterna in lamiera zincata, finestra a nastro con telaio di ferro e vetro. Presenza di punto luce. Sul retro di detto manufatto (lato nord) erano presenti una tettoia ed un piccolo magazzino al momento del sopralluogo demoliti. La planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi e deve essere riproposta per la corretta definizione dell'unità immobiliare in argomento. Il bene in questione condivide con gli altri corpi, una corte pertinenziale comune identificata con il sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,02 m.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 109 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 128,70 Euro, indirizzo catastale: contrada Ributino, 21, piano: terra, intestato a ...

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, .

Descrizione della zona:

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

Descrizione dettagliata:



Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
locale di deposito	64,00	x 100 %	= 64,00
Totale:	64,00		64,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 64,00 x 150,00 = **9.600,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **9.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **9.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	97,00	183,00	84.000,00	84.000,00
B	deposito commerciale	55,00	0,00	1.100,00	1.100,00
C	deposito commerciale	40,00	0,00	6.000,00	6.000,00
D	deposito commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00
E	deposito commerciale	64,00	0,00	9.600,00	9.600,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **5.475,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **95.225,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

€. **0,00**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. **0,00**

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

€. **95.225,00**



PROCEDURA N. R.G.E. 185/2014 Macerata

LOTTO 3

BENI IN FIASTRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fiastra:

- A. Piena proprietà per la quota di 3/6) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **2.640,00** Mq.

trattasi di appezzamento di natura agricola (vedasi certificato di destinazione urbanistica in allegato) ubicato in zona montana, nel Comune di Fiastra, sul basso versante del monte Coglià. Il terreno, di natura prettamente pascoliva, non si presta alle comuni coltivazioni agrarie vuoi per l'orografia che per la composizione del terreno stesso con presenza di rocce affioranti. Alla data del sopralluogo il terreno era incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 94 (catasto terreni), partita 2572, qualita/classe seminativo arborato, 3, superficie 2640, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a **Comuni**

Coerenze: a nord confina con le particelle nn. 66, 95 e 676, a est con la particella n. 96, a sud con le particelle nn. 362, 361 e 93 infine a ovest con la particella n. 66.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia montana

- B. Piena proprietà per la quota di 3/6) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **2.260,00** Mq.

trattasi di appezzamento di natura agricola (vedasi certificato di destinazione urbanistica in allegato) ubicato in zona montana, nel Comune di Fiastra, sul basso versante del monte Coglià. Il terreno, di natura prettamente pascoliva, non si presta alle comuni coltivazioni agrarie vuoi per l'orografia che per la composizione del terreno stesso con presenza di rocce affioranti. Alla data del sopralluogo il terreno era incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 362 (catasto terreni), partita 2572, qualita/classe pascolo, 2, superficie 2260, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a **Comuni**

Coerenze: a nord confina con la particella n. 94, a est con la particella n. 96, a sud con le particelle nn. 96 e 361 infine a ovest con le particelle nn. 93 e 94.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 4.900,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.675,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.675,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 3.675,00
- Data della valutazione:	18/09/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

in data 04/08/2015 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria nominativa presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata a carico di Risultavano pubblicate tutte le formalità a partire dallo 01/01/1981 al 03/08/2015. Le formalità contenute nella relazione notarile ai sensi dell'art. 1 comma 1 della legge 03/08/1998 n. 302 redatta dal notaio in data 01/08/2014 non hanno subito variazioni.

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 24/05/2012 a Macerata ai nn. 911 RP, a favore di Unipol Banca Spa, contro, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 20.000,00.
Importo capitale: 14.987,17.
Decreto ingiuntivo emesso il 03/05/2012 al n. 860.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/06/2012 a Macerata ai nn. 1118 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 150.000,00.
Importo capitale: 108.551,70.
Decreto ingiuntivo emesso il 25/06/2012 al n. 1272.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2012 a Macerata ai nn. 1135 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 170.000,00.
Importo capitale: 159.250,91.
Decreto ingiuntivo emesso il 26/06/2012 al n. 1287.
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2012 a Macerata ai nn. 1141 RP, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, contro, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 90.000,00.
Decreto ingiuntivo emesso il 26/06/2012 al n. 1289.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 24/07/2014 a Macerata ai nn. 6244 RP, a favore di Banca delle Marche Spa, contro, derivante da atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



Ulteriori avvertenze:

si ha fondato motivo di ritenere che i terreni possano essere gravati da servitù da uso civico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 08/03/2000), con atto stipulato il 08/03/2000 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 721 di repertorio, trascritto il 07/04/2000 ai nn. 2929 RP, in forza di decreto di trasferimento
- per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/2010), registrato il 10/11/2010 a Tolentino ai nn. 678, in forza di denuncia di successione

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/2, in forza di atto antecedente al ventennio (fino al 08/03/2000), in forza di atto antecedente al ventennio.
 ha acquistato da la quota pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni.
- per la quota di 1/2, in forza di atto antecedente al ventennio (fino al 09/04/2010), in forza di atto antecedente al ventennio.
In forza di denuncia di successione
hanno ricevuto la quota di 1/2 di per 1/6 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN FIASTRA TERRENO AGRICOLO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 3/6 di di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **2.640,00** Mq.

trattasi di appezzamento di natura agricola (vedasi certificato di destinazione urbanistica in allegato) ubicato in zona montana, nel Comune di Fiastra, sul basso versante del monte Coggia. Il terreno, di natura prettamente pascoliva, non si presta alle comuni coltivazioni agrarie vuoi per l'orografia che per la composizione del terreno stesso con presenza di rocce affioranti. Alla data del sopralluogo il terreno era incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 94 (catasto terreni), partita 2572, qualita/classe seminativo arborato, 3, superficie 2640, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a

Coerenze: a nord confina con le particelle nn. 66, 95 e 676, a est con la particella n. 96, a sud con



le particelle nn. 362, 361 e 93 infine a ovest con la particella n. 66.
Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia montana

Descrizione della zona:

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
terreno agricolo	2.640,00	x	100 %	=	2.640,00
Totale:	2.640,00				2.640,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 2.640,00 x 1,50 = **3.960,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **3.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.980,00**

BENI IN FIASTRA
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 3/6
commerciale di **2.260,00** Mq.

di **terreno agricolo**, della superficie

trattasi di appezzamento di natura agricola (vedasi certificato di destinazione urbanistica in allegato) ubicato in zona montana, nel Comune di Fiastra, sul basso versante del monte Caglia. Il terreno, di natura prettamente pascoliva, non si presta alle comuni coltivazioni agrarie vuoi per l'orografia che per la composizione del terreno stesso con presenza di rocce affioranti. Alla data del sopralluogo il terreno era incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 362 (catasto terreni), partita 2572, qualita/classe pascolo, 2, superficie 2260, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a

Coerenze: a nord confina con la particella n. 94, a est con la particella n. 96, a sud con le particelle nn. 96 e 361 infine a ovest con le particelle nn. 93 e 94.

Descrizione della zona:

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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



- di misurazione: *Vani Catastali - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
terreno agricolo	2.260,00	x	100 %	=	2.260,00
Totale:	2.260,00				2.260,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 2.260,00 x 1,50 = **3.390,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **3.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **1.695,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.640,00	0,00	3.960,00	1.980,00
B	terreno agricolo	2.260,00	0,00	3.390,00	1.695,00

-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: €. **3.675,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

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

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

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **3.675,00**

data 18/09/2015

il tecnico incaricato
Carlo Alberto Paglialonga

