



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 107/2013

DEBITORE:

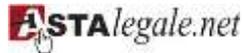
GIUDICE:

Dott.sa Tiziana Tinessa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. CLAUDIO BALZI**

CF:BLZCLD68T17E783E

con studio in SAN GINESIO (MC) Via Picena,snc

telefono: 0733663420

fax: 0733663420

email: progetto89@virgilio.it

PEC: claudio.balzi@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. CLAUDIO BALZI

Pagina 1 di 24



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2013

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a APPIGNANO Contrada Renacci 10, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

Abitazione posta all'interno di un immobile posto su tre piani che comprende, oltre all'abitazione oggetto di esecuzione, altri 2 appartamenti, oltre a cantine, soffitta e garage comuni a tutte le altre abitazioni presenti nell'edificio. Edificio realizzato nei primi anni '60 ma ristrutturato a metà degli anni 70. L'abitazione è formata da 2 camere, bagno, salone e sala da pranzo con annessa cucina.

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

- ▮ foglio 9 particella 55 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Contrada Renacci, 10, piano: 1, intestato a Xxxx e Xxxx

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**B garage e deposito** a APPIGNANO Contrada Renacci 10, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di:

- ▮ 1/6 di piena proprietà (XXXX)
- ▮ 1/6 di piena proprietà (XXXX)

Il corpo è formato da 2 unità immobiliari distinte entrambe adibite a deposito/garage. Il sub 4 è posto al piano terra dell'edificio principale (dove è ubicata l'abitazione oggetto di esecuzione), si presenta con 2 accessi carrabili molto ampi e con una notevole altezza (4 metri) che ne permette l'accesso non solo a semplice autovetture ma anche a mezzi di trasporto medio-grandi. Il 3 si trova, sempre posto al piano terra, in un edificio adiacente a quello principale. Anche qui vi sono due grandi accessi carrabili e notevole altezza (oltre 4 metri).

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

- ▮ foglio 9 particella 55 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Renacci, 10, piano: terra, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, , Xxxx
- ▮ foglio 9 particella 55 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Renacci, 10, piano: terra, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>288,00 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>€. 107.066,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.066,67</b>
Data della valutazione:	<b>11/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Xxxx in qualità di proprietario. L'abitazione è attualmente occupata dai familiari degli esecutati come abitazione saltuaria

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/04/2007 a firma di Notaio Gianferro ai nn. 84198/29126 di repertorio, iscritta il 04/05/2007 a Macerata ai nn. 1736, a favore di Banca delle Marche spa, contro Xxxx, Xxxx, Xxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000 euro.

Importo capitale: 130.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2011 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 8733/5184 di repertorio, iscritta il 28/01/2011 a Macerata ai nn. 230, a favore di Banca delle Marche spa, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 210.000 euro.

Importo capitale: 167.000 euro.

Durata ipoteca: 7 anni e 6 mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/11/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2277/2012 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Macerata ai nn. 2035, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000 euro

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 11/03/2004 a firma di Notaio Gianferro ai nn. 74915/24401 di repertorio, iscritta il 12/03/2004 a Macerata ai nn. 1074, a favore di Banca delle Marche spa, contro Xxxx e Xxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: 160.000 euro.  
Importo capitale: 80.000 euro.  
Durata ipoteca: 15 anni.  
La formalità è riferita solamente a corpo "A"

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/03/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 214/2013 di repertorio, trascritta il 21/03/2013 a Macerata ai nn. 2949, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Colmurano e Recanati, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da verbale pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Xxxx e Xxxx per la quota di 1/1 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/2001), trascritto il 23/02/2004 a Macerata ai nn. 1949, in forza di denuncia di successione

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Barbetti Umberto per la quota di 1/1 piena proprietà ( fino al 26/03/2001)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per esecuzioni lavori **N. 10/1963**, intestata a Xxxx, Xxxx etc., per lavori di edificio uso rimessa con annessi 2 appartamenti e abitazione, rilasciata il 09/05/1963 con il n. 10/1963 di protocollo

Nulla osta per esecuzione opere edili **N. 19/1964** e successive varianti, intestata a Xxxx, Xxxx, per lavori di costruzione capannone rimessa, rilasciata il 16/05/1964 con il n. 19/1964 di protocollo

Licenza edilizia **N. 44/72** e successive varianti, intestata a Xxxx, per lavori di sopraelevazione fabbricato e ristrutturazione piano terreno ad uso abitazione, rilasciata il 30/09/1972 con il n. 44/72 di protocollo, agibilità del 29/11/1976 con il n. 44/72 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 192**, intestata a Xxxx, per lavori di aumento volumetrico e realizzazione cantine e modifiche esterne, rilasciata il 28/11/1996 con il n. 2890 di protocollo



Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 193**, intestata a Xxxx, per lavori di Modifiche esterne al fabbricato, rilasciata il 14/05/1996 con il n. 2891 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN APPIGNANO CONTRADA RENACCI 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a APPIGNANO Contrada Renacci 10, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

Abitazione posta all'interno di un immobile posto su tre piani che comprende, oltre all'abitazione oggetto di esecuzione, altri 2 appartamenti, oltre a cantine, soffitta e garage comuni a tutte le altre abitazioni presenti nell'edificio. Edificio realizzato nei primi anni '60 ma ristrutturato a metà degli anni 70. L'abitazione è formata da 2 camere, bagno, salone e sala da pranzo con annessa cucina.

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

- foglio 9 particella 55 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Contrada Renacci, 10, piano: 1, intestato a Xxxx e Xxxx

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della 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:

Le finiture sono congrue con l'epoca di realizzazione, pavimenti in ceramica, infissi in legno con persiane anch'esse in legno. Gli impianti sono tutti funzionanti (idraulico/idrico, elettrico e riscaldamento). Riscaldamento tramite termosifoni e caldaia murale a gas. L'unità immobiliare ha come utilità comune con le altre abitazioni dell'edificio molti locali di superficie pari a oltre 150 mq., che sono costituiti da: cantina al piano seminterrato, soffita del piano secondo, oltre a depositi e forno posti in un edificio adiacente.

CLASSE ENERGETICA:



[219,86 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

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
abitazione	100,00	x	100 %	=	100,00
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>103,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 800,00 = **82.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.400,00**



BENI IN APPIGNANO CONTRADA RENACCI 10

## GARAGE E DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

**garage e deposito** a APPIGNANO Contrada Renacci 10, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di:

- ▮ 1/6 di piena proprietà (XXXX)
- ▮ 1/6 di piena proprietà (XXXX)

Il corpo è formato da 2 unità immobiliari distinte entrambe adibite a deposito/garage. Il sub 4 è posto al piano terra dell'edificio principale (dove è ubicata l'abitazione oggetto di esecuzione), si presenta con 2 accessi carrabili molto ampi e con una notevole altezza (4 metri) che ne permette l'accesso non solo a semplice autovetture ma anche a mezzi di trasporto medio-grandi. Il 3 si trova, sempre posto al piano terra, in un edifici adiacente a quello principale. Anche qui vi sono due grandi accessi carrabili e notevole altezza (oltre 4 metri).

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

- ▮ foglio 9 particella 55 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Renacci, 10, piano: terra, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- ▮ foglio 9 particella 55 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Renacci, 10, piano: terra, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Entrambi i locali sono realizzati con struttura in muratura e solai/tetto in latero-cemento. Internamente vi è la presenza di un seppur vecchio ma funzionante, impianto elettrico. Le pareti sono tinteggiate senza intonaco, ma la vetustà ne ha fatto quasi scomparire la pittura, sono presenti tutti gli infissi, sia porte che finestre, ma risultano essere in ferro e in cattivo stato di manutenzione, perchè sembra che dalla loro installazione (presumibilmente risalente all'epoca della costruzione) non vi siano stati



apportati rinnovamenti e forse manutenzioni.

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	
garage	posto	nell'edificio	97,00	x	100 %	=	97,00	
principale								
garage	posto	nell'edificio	88,00	x	100 %	=	88,00	
secondario								
<b>Totale:</b>			<b>185,00</b>				<b>185,00</b>	

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,00 x 400,00 = **74.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.666,67**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	103,00	0,00	82.400,00	82.400,00
B	garage e deposito	185,00	0,00	74.000,00	24.666,67
				<b>156.400,00 €</b>	<b>107.066,67 €</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: **€. 107.066,67**

**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: **€. 107.066,67**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2013

## LOTTO 2

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

**A** **Terreno con soprastante edificio rurale** a APPIGNANO C.da Renacci, della superficie commerciale di **52.758,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (XXXX) Trattasi di un frustolo di terreno formato da tre corpi divisi da una strada statale e da un fosso. Nel corpo principale vi è la presenza di un vecchio edificio rurale una volta adibito ad abitazione e stalle, in pessimo stato di conservazione e in condizioni fatiscenti. Due dei tre corpi si presentano coltivabili e coltivati, mentre il terzo risulta essere lasciato a prato, ma senza coltivazioni attive

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 440, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 16 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 450, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 16 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe canneto 1, superficie 1180, reddito agrario 8,53 €, reddito dominicale 2,74 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 10 particella 72 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo di 2, superficie 1081, reddito agrario 6,70 €, reddito dominicale 4,47 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 10 particella 72 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Fabb. Rurale, superficie 669, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, trattasi di un vecchio edificio rurale in pessimo stato di conservazione
- foglio 10 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 9300, reddito agrario 57,64 €, reddito dominicale 38,42 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 10 particella 86 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 2, superficie 9, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 10 particella 86 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco alto 1, superficie 101, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 10 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 1550, reddito agrario 8,81 €, reddito dominicale 7,60 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a



Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx

- foglio 10 particella 92 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 2, superficie 246, reddito agrario 1,52€, reddito dominicale 1,02€, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 92 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco alto 2, superficie 114, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 3540, reddito agrario 21,94 €, reddito dominicale 14,63 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 105 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 2, superficie 90, reddito agrario 0,56€, reddito dominicale 0,37€, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 105 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco alto 2, superficie 130, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 1400, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 5,78 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 1, superficie 400, reddito agrario 2,69€, reddito dominicale 1,86€, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe inc. prod., superficie 140, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 400, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 1,86 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 16 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 170, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 16 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3080, reddito agrario 19,09 €, reddito dominicale 12,73 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 660, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx



Presenta , un'orografia collinareIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52.758,00 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:	€. 14.308,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.308,45
Data della valutazione:	11/09/2016

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/11/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2277/2012 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Macerata ai nn. 2035, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 50.000 euro

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

pignoramento, stipulata il 19/03/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 214/2013 di repertorio, trascritta il 21/03/2013 a Macerata ai nn. 2949, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Colmurano e Recanati, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Pelagage Alessandro, Xxxx, Xxxx, Pelagage Lilia, Xxxx, Xxxx per la quota di 1/1 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 25/11/1994), trascritto il 09/03/1996 a Macerata ai nn. 1771, in forza di denuncia di successione

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Xxxxper la quota di 1/1 piena proprietà ( fino al 25/11/1994)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pur essendoci la presenza di un edificio, trattandosi esso di un vecchio edificio rurale, non risultano esserci pratiche edilizie riguardanti lo stesso edificio, in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1967, anno da cui è entrato in vigore l'obbligo di chiedere permessi edilizi per realizzare costruzioni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 41 del 28/11/2011, l'immobile ricade in zona agricola "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta non conforme l'intestazione, in quanto l'usufruttuario Xxxxè da cancellare per 2 motivi: Nome errato perchè trattasi di (moglie del defunto ed Xxxxproprietario antecedente) e perchè è appurato che la stessa sia defunta in data 21/12/2000 come risulta dall'anagrafe comunale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione voltura per cancellazione/riunione dell'usufrutto

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



Costi di regolarizzazione:

redazione voltura e diritti catastali: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

## BENI IN APPIGNANO C.DA RENACCI

# TERRENO CON SOPRASTANTE EDIFICIO RURALE

### DI CUI AL PUNTO A

**Terreno con soprastante edificio rurale** a APPIGNANO C.da Renacci, della superficie commerciale di **52.758,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (XXXX)

Trattasi di un frustolo di terreno formato da tre corpi divisi da una strada statale e da un fosso. Nel corpo principale vi è la presenza di un vecchio edificio rurale una volta adibito ad abitazione e stalle, in pessimo stato di conservazione e in condizioni fatiscenti. Due dei tre corpi si presentano coltivabili e coltivati, mentre il terzo risulta essere lasciato a prato, ma senza coltivazioni attive

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 440, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 16 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 450, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 16 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe canneto 1, superficie 1180, reddito agrario 8,53 €, reddito dominicale 2,74 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 10 particella 72 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo di 2, superficie 1081, reddito agrario 6,70 €, reddito dominicale 4,47 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX
- foglio 10 particella 72 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Fabb. Rurale, superficie 669, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX  
trattasi di un vecchio edificio rurale in pessimo stato di conservazione
- foglio 10 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 9300, reddito agrario 57,64 €, reddito dominicale 38,42 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX



- foglio 10 particella 86 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 2, superficie 9, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 86 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco alto 1, superficie 101, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 1550, reddito agrario 8,81 €, reddito dominicale 7,60 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 92 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 2, superficie 246, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,02 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 92 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco alto 2, superficie 114, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 3540, reddito agrario 21,94 €, reddito dominicale 14,63 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 105 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 2, superficie 90, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: C.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 105 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco alto 2, superficie 130, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 1400, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 5,78 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe sem. 1, superficie 400, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 1,86 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe inc. prod., superficie 140, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 400, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 1,86 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 16 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 170, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx



Xxxx

- foglio 16 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3080, reddito agrario 19,09 €, reddito dominicale 12,73 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx
- foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2 , superficie 660, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: c.da Renacci, intestato a Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx, Xxxx

Presenta , un'orografia collinareIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di medio impasto, con andamento semi pianeggiante, posto in adiacenza alla strada asfaltata, quindi facilmente raggiungibile con ogni mezzo

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreno agricolo coltivato (mappali del foglio 10)	19.170,00	x 100 %	= 19.170,00
terreno agricolo lasciato a prato (mappali del foglio 16)	5.980,00	x 60 %	= 3.588,00
area di sedime dell'edificio rurale	200,00	x 15000 %	= 30.000,00
<b>Totale:</b>	<b>25.350,00</b>		<b>52.758,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



La valutazione è stata eseguita ipotizzando un terreno agricolo, per quanto attiene all'edificio è stato valutato come superficie pari a 100 volte quella agricola in quanto l'edificio, viste le condizioni fatiscenti non è valutabile se non altro come rudere.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52.758,00 x 2,20 = **116.067,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.067,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.508,45**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## 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	Terreno con soprastante edificio rurale	52.758,00	0,00	116.067,60	14.508,45
				<b>116.067,60 €</b>	<b>14.508,45 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.308,45**

**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 **€. 0,00**



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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 14.308,45



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2013

## LOTTO 3

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

**A** Appartamento con annesso box/garage a APPIGNANO Via Alessandro Manzoni, della superficie commerciale di **146,45** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (XXXX) per 99 anni, di cui 58 restanti

Appartamento sito all'interno di uno stabile realizzato dall'Istituto Autonomo della Case Popolari, realizzato a metà degli anni '70, con struttura portante in pilastri e muratura perimetrale. Abitazione posta su di un unico piano, formata da 3 camere da letto, 2 bagni salone e cucina, oltre a due terrazzi. Fornita di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di riscaldamento) che risultano perfettamente funzionanti e efficienti. Il box/garage è sito al piano terra dell'edificio con accesso interno all'abitazione tramite la scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 233 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: 1, intestato a Comune di Appignano per l'area - Xxxx per la proprietà superficaria
- foglio 21 particella 233 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: t, intestato a Comune di Appignano per l'area - Xxxx per la proprietà superficaria

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,45 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>€. 72.929,14</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.929,14</b>
Data della valutazione:	<b>11/09/2016</b>

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/04/2007 a firma di Notaio Gianferro ai nn. 84198/29126 di repertorio, iscritta il 04/05/2007 a Macerata ai nn. 1736, a favore di Banca delle Marche spa, contro Xxxx, Xxxx, Xxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000 euro.

Importo capitale: 130.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2011 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 8733/5184 di repertorio, iscritta il 28/01/2011 a Macerata ai nn. 230, a favore di Banca delle Marche spa, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 210.000 euro.

Importo capitale: 167.000 euro.

Durata ipoteca: 7 anni e 6 mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/11/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2277/2012 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Macerata ai nn. 2035, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000 euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/03/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 214/2013 di repertorio, trascritta il 21/03/2013 a Macerata ai nn. 2949, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Colmurano e Recanati, contro Xxxx, Xxxx xxxx, derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Xxxx per la quota di 1/1 proprietà superficciaria, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2006), con atto stipulato il 03/05/2006 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 74110 di repertorio, trascritto il 09/05/2006 a Macerata ai nn. 4953, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a diritto di superficie

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Istituto Autonomo Case Popolari per la quota di 1/1 proprietà superficciaria ( fino al 03/05/2006).

Il titolo è riferito solamente a diritto di superficie

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 33/75, intestata a Istituto Autonomo Case Popolari, per lavori di Costruzione di 2 edifici per realizzazione alloggi edilizia residenziale agevolata, rilasciata il 01/09/1975 con il n. 33/75 di protocollo, agibilità del 19/09/1977 con il n. 33/75 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN APPIGNANO VIA ALESSANDRO MANZONI

**APPARTAMENTO CON ANNESSO BOX/GARAGE**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento con annesso box/garage a APPIGNANO Via Alessandro Manzoni, della superficie**



commerciale di **146,45** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (XXXX) per 99 anni, di cui 58 restanti

Appartamento sito all'interno di uno stabile realizzato dall'Istituto Autonomo della Case Popolari, realizzato a metà degli anni '70, con struttura portante in pilastri e muratura perimetrale. Abitazione posta su di un unico piano, formata da 3 camere da letto, 2 bagni salone e cucina, oltre a due terrazzi. Fornita di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di riscaldamento) che risultano perfettamente funzionanti e efficienti. Il box/garage è sito al piano terra dell'edificio con accesso interno all'abitazione tramite la scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di

2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 233 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: 1, intestato a Comune di Appignano per l'area - Xxxx per la proprietà superficaria
- foglio 21 particella 233 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: t, intestato a Comune di Appignano per l'area - Xxxx per la proprietà superficaria

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Seppure costruita diversi decenni orsono, l'abitazione si presenta in perfetto stato di conservazione, con pareti tinteggiate di recente, pavimenti in ceramica, infissi in legno con vetri doppi. I bagni, seppure non modificati dall'epoca della costruzione risultano perfettamente funzionanti e in buono stato di conservazione. Il box/garage si presenta intonacato a civile e pavimentato, in buono stato di conservazione e con impianti efficienti.

#### CLASSE ENERGETICA:



[96,98 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

#### 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
abitazione	115,00	x	100 %	=	115,00
balconi	11,00	x	35 %	=	3,85
box/garage	46,00	x	60 %	=	27,60
<b>Totale:</b>	<b>172,00</b>				<b>146,45</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il diritto oggetto di esecuzione è costituito dal "diritto di superficie". La convenzione originale prevede la cessione del diritto di superficie per 99 anni, con possibilità di rinnovare per altri 99 la cessione del diritto di superficie, previo pagamento di un onere. Da un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari del circondario è emerso che un prezzo di mercato di abitazioni similari (cedute in piena proprietà) è congruo con l'importo di 800,00 € al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,45 x 850,00 = **124.482,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.482,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.929,14**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## 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 con annesso box/garage	146,45	0,00	124.482,50	72.929,14
				<b>124.482,50 €</b>	<b>72.929,14 €</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: **€. 72.929,14**

**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: **€. 72.929,14**

data 11/09/2016

il tecnico incaricato  
Geom. CLAUDIO BALZI

