



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Carletti

CF: CRLMSM70C09E783L

con studio in MACERATA (MC) Via Velluti, 118

telefono: 0733281750

email: studiocarletti@libero.it

PEC: massimo.carletti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINGOLI Frazione Moscosi snc, della superficie commerciale di **136,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di palazzina a quattro piani, dei quali 3 fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 220 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/06/1989 in atti dal 28/04/1997 AMPL. - MOD. INT. (n. B37.1/1989)
Coerenze: Subalterno 5 della particella 220 del foglio 123 su più lati, subalterno 8 della particella 220 del foglio 123, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.885,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.885,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
sopralluogo effettuato in data 15/01/2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 04/07/2002 a Macerata ai nn. 9022/1816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 02/05/2008 a Macerata ai nn. 7383/1787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 20/07/2012 a Macerata ai nn. 9656/1300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 95.000,00.

Importo capitale: 47.436,26

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/10/2013 a Macerata ai nn. 12795/1710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 95.000,00.

Importo capitale: 47.436,26

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/02/2019 a Macerata ai nn. 2268/277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: 645.571,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 13/04/2021 a Macerata ai nn. 5304/4116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1983), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 17304/4809 di repertorio, trascritto il 21/06/1983 a Macerata ai nn. 6393/4567

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1983), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 17304/4809 di repertorio, trascritto il 21/06/1983 a Macerata ai nn. 6393/4567

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1984), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 18545/5199 di repertorio, trascritto il 06/07/1984 a Macerata ai nn. 7186/5392

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1984), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 18545/5199 di repertorio, trascritto il 06/07/1984 a Macerata ai nn. 7186/5392

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **252/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia N. **285/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/10/1998 con il n. 285 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di interesse paesistico (EP) - Art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, resturo conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2

dell'art. 26. Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, artt. nn. 75-76-77. Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'84.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccola variazione interna tra cucina e soggiorno costituita da tramezzo in muratura; non è stata rintracciata in Comune l'agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila tardiva per opere interne; Segnalazione certificata di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica Cila tardiva (comprensiva di sanzione di € 1000): €2.000,00
- Redazione e presentazione pratica di agibilità (esclusi diritti di segreteria oggi non quantificabili): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccola variazione interna tra cucina e soggiorno costituita da tramezzo in muratura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica Docfa (comprensiva di diritti catastali pari a € 50): €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CINGOLI FRAZIONE MOSCOSI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINGOLI Frazione Moscosi snc, della superficie commerciale di **136,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di palazzina a quattro piani, dei quali 3 fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 220 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/06/1989 in atti dal 28/04/1997 AMPL. - MOD. INT. (n. B37.1/1989)
Coerenze: Subalterno 5 della particella 220 del foglio 123 su più lati, subalterno 8 della particella 220 del foglio 123, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento é costituito dai seguenti vani: ingresso/cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, 4 camere e 1 bagno. Finiture interne costituite da pavimenti in ceramica, infissi interni (porte) in legno, infissi esterni (finestre e porte finestre) in pvc con vetri di tipo doppio e persiane anch'esse in pvc. Le condizioni di conservazione del bene sono buone e risulta anche ben distribuito. Rappresento che

l'esecutato mi ha richiesto espressamente di non scattare foto interne del bene.

CLASSE ENERGETICA:



[236,3586 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240510-043012-19232 registrata in data 10/05/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda piano terra	136,00	x	100 %	=	136,00
Superficie lorda balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	139,00				136,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 136,90 x €/mq. 650,00 = €. 88.985,00

Compresi diritti sui beni comuni (scala esterna piano terra e piano primo, pianerottolo piano primo e corte)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.985,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.985,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.985,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,90	0,00	88.985,00	88.985,00
				88.985,00 €	88.985,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.885,00**

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: **€. 84.885,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A soffitta a CINGOLI Frazione Moscosi snc, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di palazzina a quattro piani, dei quali 3 fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito, catastalmente da un appartamento, ma viene considerato una soffitta in quanto mancante di atti autorizzativi comunali e per carenze a livello igienico sanitario (altezze interne e superfici finestrate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di varie da un min. di 1,27 mt ad un max di 2,97 mt. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 220 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/06/1989 in atti dal 28/04/1997 AMPL. - MOD. INT. (n. B37.1/1989)
Coerenze: Subalterno 5 particella 220 foglio 123 su più lati, subalterno 7 particella 220 foglio 123, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.050,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
sopralluogo effettuato in data 15/01/2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/02/2019 a Macerata ai nn. 2268/277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: 645.571,12

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 04/07/2002 a Macerata ai nn. 9022/1816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 02/05/2008 a Macerata ai nn. 7383/1787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 20/07/2012 a Macerata ai nn. 9656/1300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 95.000,00.

Importo capitale: 47.436,26

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/10/2013 a Macerata ai nn. 12795/1710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 95.000,00.

Importo capitale: 47.436,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/04/2021 a Macerata ai nn. 5304/4116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1983), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 17304/4809 di repertorio, trascritto il 21/06/1983 a Macerata ai nn. 6393/4567

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1983), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 17304/4809 di repertorio, trascritto il 21/06/1983 a Macerata ai nn. 6393/4567

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1984), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 18545/5199 di repertorio, trascritto il 06/07/1984 a Macerata ai nn. 7186/5392

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1984), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 18545/5199 di repertorio, trascritto il 06/07/1984 a Macerata ai nn. 7186/5392

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **252/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia N. **285/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/10/1998 con il n. 285 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di interesse paesistico

(EP) - Art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, resturo conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 26. Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, artt. nn. 75-76-77. Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'84.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI RAPPRESENTA CHE NON ESSENDO PRESENTE IN COMUNE DI CINGOLI UNA PRATICA AUTORIZZATIVA CON RELATIVO PROGETTO E PLANIMETRIE, SI ASSUME COME STATO AUTORIZZATIVO LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO CHE NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI N. B-37/89 DEL 14/06/1989. DIFATTI TALE SCHEDA PREVEDEVA AL POSTO DELL'APPARTAMENTO UNA SOFFITTA CHE SUCCESSIVAMENTE E' STATA VARIATA NELLA DESTINAZIONE SOLO CATASTALMENTE CON LA PLANIMETRIA SOPRA INDICATA DEL 1989 E NULLA E' STATO DEPOSITATO IN COMUNE A LIVELLO EDILIZIO/URBANISTICO (VALE A DIRE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL BENE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE). IN BASE A QUANTO SOPRA CITATO PERTANTO IL BENE E' DA CONSIDERARSI COME SOFFITTA E NON COME ABITAZIONE, NE CONSEGUE CHE CON LA PRATICA CATASTALE DOCEFA OLTRE ALLA VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SI DOVRA' PREVEDERE ANCHE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A SOFFITTA, RIPRISTINANDO L'ORIGINARIA DESTINAZIONE. VISTE ANCHE LE CARENZE A LIVELLO IGIENICO-SANITARIO (ALTEZZE INTERNE E SUPERFICI FINESTRATE). RITENGO OPPORTUNO QUINDI VALUTARE IL BENE COME SOFFITTA E NON COME ABITAZIONE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)-difformità opere interne costituita da diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale in quanto presso il Comune di Cingoli non vi sono planimetria di progetto dell'immobile;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1)-pratica Cila tardiva per diversa distribuzione interna; L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Cila tardiva (compresa sanzione di € 1000): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)-Diversa distribuzione interna; 2)-cambio di destinazione

d'uso catastale da abitazione a soffitta (deposito)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica Docfa (comprensiva di diritti catastali pari a € 50):
€ 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CINGOLI FRAZIONE MOSCOSI SNC

SOFFITTA

DI CUI AL PUNTO A

soffitta a CINGOLI Frazione Moscosi snc, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di palazzina a quattro piani, dei quali 3 fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito, catastalmente da un appartamento, ma viene considerato una soffitta in quanto mancante di atti autorizzativi comunali e per carenze a livello igienico sanitario (altezze interne e superfici finestrate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di varie da un min. di 1,27 mt ad un max di 2,97 mt. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 220 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/06/1989 in atti dal 28/04/1997 AMPL. - MOD. INT. (n. B37.1/1989)

Coerenze: Subalterno 5 particella 220 foglio 123 su più lati, subalterno 7 particella 220 foglio 123, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già detto si considera il bene come soffitta viste le carenze a livello igienico sanitario, tuttavia le finiture sono costituite da pavimento in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetri di tipo termico, impianti sottotraccia.

CLASSE ENERGETICA:



[203,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240510-043012-19234 registrata in data 10/05/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda piano secondo	163,00	x	100 %	=	163,00
Totale:	163,00				163,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 163,00 x €/mq.350,00 = €. 57.050,00

Compresi diritti sui beni comuni (scala esterna piano terra e piano primo, pianerottolo piano primo e corte)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	soffitta	163,00	0,00	57.050,00	57.050,00
				57.050,00 €	57.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.050,00**

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:	€. 54.050,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a CINGOLI Frazione Moscosi 11, della superficie commerciale di **783,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale officina posto ai piani terra e seminterrato di una costruzione con struttura in cemento armato e solai prefabbricati, con sovrastante abitazione di altra ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,51 mt. piano terra, 3,06 mt. piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 220 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.450,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi 11, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/03/2010 Pratica n. MC0031533 in atti dal 02/03/2010 DIVISIONE (n. 4659.1/2010)
Coerenze: subalterno 10 particella 220 foglio 123 su più lati, subalterno 14 particella 220 foglio 123, salvo altri
Il subalterno 12 deriva per variazione del 02/03/2010 protocollo n. MC0031533 del subalterno 9.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	783,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.600,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2014, con scadenza il 01/01/2026, registrato il 30/01/2014 a Uff.

Registro Macerata ai nn. 945 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 6.000,00/anno (€. 500,00/mese).
sopralluogo effettuato in data 15/01/2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che la particella 220 sub.12 deriva per variazione del 02/03/2010 protocollo n. MC0031533 del sub. 9.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 04/07/2002 a Macerata ai nn. 9022/1816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 02/05/2008 a Macerata ai nn. 7383/1787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 20/07/2012 a Macerata ai nn. 9656/1300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 95.000,00.

Importo capitale: 47.436,26

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/10/2013 a Macerata ai nn. 12795/1710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 95.000,00.

Importo capitale: 47.436,26

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/02/2019 a Macerata ai nn. 2268/277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: 645.571,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/04/2021 a Macerata ai nn. 5304/4116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1983), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 17304/4809 di repertorio, trascritto il 21/06/1983 a Macerata ai nn. 6393/4567

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1983), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 17304/4809 di repertorio, trascritto il 21/06/1983 a Macerata ai nn. 6393/4567

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1984), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 18545/5199 di repertorio, trascritto il 06/07/1984 a Macerata ai nn. 7186/5392

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1984), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di Notaio Ginesi Pier Luigi di Cingoli ai nn. 18545/5199 di repertorio, trascritto il 06/07/1984 a Macerata ai nn. 7186/5392

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **145/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/04/1984 con il n. 145 di protocollo

Agibilità N. **7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 18/02/2008 con il n. 7 di

protocollo, agibilità del 18/02/2008 con il n. 7 di protocollo

Permesso di costruire N. **25/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 25/03/2010 con il n. 25 di protocollo

Permesso di costruire N. **89/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/08/2010 con il n. 89 di protocollo

Permesso di costruire N. **81/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/05/2013 con il n. 81 di protocollo

Permesso di costruire N. **145/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/11/2013 con il n. 145 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di interesse paesistico (EP) - Art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, resturo conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 26. Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, artt. nn. 75-76-77. Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'84.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)-presenza di alcuni locali esterni (foto nn. 8, 9, 10) adibiti a ripostigli e realizzati in legno con copertura in tegole non autorizzati, che attualmente non sono sanabili in quanto la volumetria disponibile è stata utilizzata; 2)-difformità interne al piano seminterrato costituite da diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1)-i locali esterni dovranno essere rimossi con pratica edilizia 2)-Pratica edilizia Cila tardiva per sanare le difformità interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per la rimozione dei locali esterni compresi gli oneri per la rimozione stessa: €10.000,00
- pratica Cila tardiva (compresa sanzione di € 1000): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne al piano seminterrato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica docfa di variazione catastale compresi diritti: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CINGOLI FRAZIONE MOSCOSI 11

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a CINGOLI Frazione Moscosi 11, della superficie commerciale di **783,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale officina posto ai piani terra e seminterrato di una costruzione con struttura in cemento armato e solai prefabbricati, con sovrastante abitazione di altra ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,51 mt. piano terra, 3,06 mt. piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 220 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.450,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi 11, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/03/2010 Pratica n. MC0031533 in atti dal 02/03/2010 DIVISIONE (n. 4659.1/2010)

Coerenze: subalterno 10 particella 220 foglio 123 su più lati, subalterno 14 particella 220 foglio 123, salvo altri

Il subalterno 12 deriva per variazione del 02/03/2010 protocollo n. MC0031533 del subalterno 9.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene come già detto è costituito da locali officina, sala esposizione e uffici al piano terra e locale magazzino con un wc al piano seminterrato. Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle, infissi esterni in ferro con vetri, infissi interni in legno, impianti posti in canalette in pvc.

CLASSE ENERGETICA:



[232,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240510-043012-19235 registrata in data 10/05/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda piano terra	420,00	x	100 %	=	420,00
Superficie lorda piano S1	354,00	x	50 %	=	177,00
Superficie lorda corte esclusiva	1.860,00	x	10 %	=	186,00
Totale:	2.634,00				783,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 783,00 x €/mq. 300,00 = €. 234.900,00

Compresi diritti sui beni comuni (corti)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **234.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 234.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 234.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	783,00	0,00	234.900,00	234.900,00
				234.900,00 €	234.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 221.600,00**

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: **€. 221.600,00**

data 13/05/2024

il tecnico incaricato
Massimo Carletti