



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Papili

CF:PPLLCU78D16D542B

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Regina Elena, 51

telefono: 07331898226

email: luca.papili@ingpec.eu

PEC: luca.papili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTELUPONE LARGO MARVELLI 1, frazione Contrada Valle, della superficie commerciale di **60,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono: un appartamento sito al Piano Primo (sub 4) con annessi garage e cantina al Piano Seminterrato (sub 7), porzione di edificio di 3 piani fuori terra con destinazione residenziale composto da 8 appartamenti che si sviluppano ai Piani Terra e Primo, e 8 garage posti al Piano Seminterrato; l'immobile è ubicato in via Largo Marvelli n.1 del comune di Montelupone. L'edificio insiste nella Lottizzazione C.da Valle (Capoluogo) (Piano per l'Edilizia Economica – Popolare) PEEP 11 nel PRG vigente del comune di Montelupone ed è edificato sul Lotto "L", assegnato alla ditta "Consorzio Roma", in qualità di assegnataria del lotto. L'edificio complessivamente è composto da due corpi simmetrici affiancati e traslati in altezza, trattati di un edificio plurifamiliare in linea che si sviluppa in senso Est-Ovest. Entrambi i corpi sono costituiti da un Piano seminterrato con destinazione garage e cantina e da due piani fuori terra con destinazione residenziale per un totale di quattro unità abitative per ogni corpo. La distribuzione interna sia agli appartamenti che ai piani seminterrati avviene da due scale il cui accesso avviene dal lato Sud, mentre l'accesso carrabile avviene da due rampe poste al limite del lotto sui lati Est ed Ovest, dalle rampe si accede alla viabilità posta sul lato Nord che distribuisce gli ingressi privati ai garage.

La proprietà confina a nord con la strada provinciale potentina da cui avviene l'accesso alla lottizzazione con cui l'edificio confina ad Ovest; da qui parte la viabilità interna all'area che distribuisce gli ingressi ai diversi lotti alle aree verdi ed ai parcheggi, di cui uno posto antistante l'edificio in oggetto; a Sud l'immobile confina con altra strada di lottizzazione e ad Est con altro lotto (Vedi foto 1-2-3). L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento, l'epoca di costruzione risale al 2002 e risulta ultimata nel 2004 (anno di richiesta dell'Agibilità). Con riferimento alle finiture il paramento esterno è realizzato con laterizio faccia vista ad eccezione dei corpi scala, la cui facciata sud è intonacata; i balconi sono in cemento armato con sovrastante ringhiera in metallo. Gli infissi sono in legno con vetro camera mentre i serramenti per l'oscuramento sono costituiti da avvolgibili in pvc di colore bianco (vedi foto 4-5-6-8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 225 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VALLE Snc, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sui lati Nord, Sud ed Ovest ha lati liberi; ad Est con il sub 5 (altra proprietà) e con il sub 1 BCNC (scala comune).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2-3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

A.1 **box singolo**, composto da GARAGE E CANTINA.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 225 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VALLE, piano: PS1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina ad Ovest con il sub 6 di altra proprietà, ad Est in parte con la scala comune sub 1 ed il sub 8 altra proprietà, a Sud sempre con il sub 1 e a Nord con la corte comune esterna sub 1.

Il sub 7 sopra descritto comprende una porzione a cantina posta a Sud ed una porzione a garage posta a Nord.

I due locali sono comunicanti e non sono divisi da parete a costituire un unico ambiente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.582,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.582,00
Data della valutazione:	23/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO, stipulato il 15/06/2023, con scadenza il 01/07/2024 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di NESSUNO.

Trattasi di un contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze della durata di un anno, stipulato tra il sig. Carmine Salerno e la sig.ra Piccolo Rosa in data 15/06/2023 con decorrenza a partire dal 01/07/2023. Il contratto per quanto constatato, non risulta registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2007 a firma di notaio Moretti Antonio ai nn. Rep. 85139/14333 di repertorio, iscritta il 20/12/2007 a Macerata ai nn. RG 20807- RP 5381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 15anni.

La formalità è riferita solamente a Beni siti a Montelupone distinti al NCEU al Foglio 30 p.Ila 225 sub 4 (abitazione) e sub 7 (garage).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/04/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA ai nn. Rep. 741 di repertorio, iscritta il 22/01/2014 a Macerata ai nn. RG 736- RP 60, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 882.578,25.

La formalità è riferita solamente a Beni siti a Montelupone distinti al NCEU al Foglio 30 p.Ila 225 sub 4 (abitazione) e sub 7 (garage).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2010 a firma di TRIBUNALE DI LANCIANO ai nn. Rep. 184 di repertorio, iscritta il 10/06/2014 a Macerata ai nn. RG 6449- RP 762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 236.116,83.

La formalità è riferita solamente a Beni siti a Montelupone distinti al NCEU al Foglio 30 p.Ila 225 sub 4 (abitazione) e sub 7 (garage).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/06/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. Rep. 704/6318 di repertorio, iscritta il 14/06/2018 a Macerata ai nn. RG 6666- RP 898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 1.153.666,94.

Importo capitale: 576.833,47.

La formalità è riferita solamente a Beni siti a Montelupone distinti al NCEU al Foglio 30 p.Ila 225 sub 4 (abitazione) e sub 7 (garage).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO-MACERATA ai nn. Rep. 2399 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a Macerata ai nn. RG 14954- RP 11665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni siti a Montelupone distinti al NCEU al Foglio 30 p.Ila 225 sub 4 (abitazione) e sub 7 (garage).

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 19/01/2011 a firma di Tribunale di Lanciano ai nn. Rep.77 di repertorio, trascritta il 09/03/2011 a Macerata ai nn. RG 3516/RP 2041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale derivante da revoca atti

soggetti a trascrizione .

La formalità è riferita solamente a Beni siti a Montelupone distinti al NCEU al Foglio 30 p.lla 225 sub 4 (abitazione) e sub 7 (garage).

atto di citazione, stipulata il 06/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA ai nn. Rep. 13637 di repertorio, trascritta il 20/12/2013 a Macerata ai nn. RG 16004- RP 11373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a Beni siti a Montelupone distinti al NCEU al Foglio 30 p.lla 225 sub 4 (abitazione) e sub 7 (garage).

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2013), con atto stipulato il 17/12/2013 a firma di notaio Cerreto Alessandra ai nn. Rep. 35651/14904 di repertorio, trascritto il 09/01/2014 a MACERATA ai nn. 188/140.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti nel comune di Montelupone al NCEU al Foglio 30 p.lla 225 sub 4 e 7.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita del terreno (dal 25/06/1998 fino al 30/01/2002), con atto stipulato il 25/06/1998 a firma di notaio Calisti Alessandrini ai nn. Rep. 62776/25877 di repertorio, trascritto il 29/06/1998 a MACERATA ai nn. 7143/5244.

Il titolo è riferito solamente a Terreno non edificato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita terreno (dal 30/01/2002 fino al 24/05/2007), con atto stipulato il 30/01/2002 a firma di notaio Gianferro Pacifico ai nn. Rep. 68634/21633 di repertorio, trascritto il 14/02/2002 a MACERATA ai nn. 2178/1653.

Il titolo è riferito solamente a Terreno non edificato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2007 fino al 20/07/2009), con atto stipulato il 24/05/2007 a firma di notaio Moretti Antonio ai nn. Rep. 83013/13340 di repertorio, trascritto il 22/06/2007 a MACERATA ai nn. 10840/6535.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti nel comune di Montelupone al NCEU al Foglio 30 p.lla 225 sub 4 e 7.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

20/07/2009 fino al 17/12/2013), con atto stipulato il 20/07/2009 a firma di notaio Damiani Enrico ai nn. Rep. 23772/9007 di repertorio, trascritto il 27/07/2009 a MACERATA ai nn. 11922/7030.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti nel comune di Montelupone al NCEU al Foglio 30 p.lla 225 sub 4 e 7..

A margine dell'atto si rileva annotamento di INEFFICACIA PARZIALE emesso dal Tribunale di Lanciano il 30/08/2013 Rep. 3928 e trascritto a Macerata il 23/04/2014 ai nn. 4442/602 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al Piano PEEP approvato nel 1978 con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 23/03/1978 segue una Riadozione e Variante approvata con delibera di C.C. n.17 del 09/06/1999 per tener conto delle modificazioni effettuate per il diverso posizionamento dei tracciati viari pubblici e privati e di alcuni perimetri e localizzazioni delle aree di parcheggio pubblico ed altro. Successivamente con atto n.38 del 24/09/1999 del C.C. si approva lo schema di Convenzione per l'assegnazione delle aree PEEP; con atto Consigliare n. 37 del 23/06/2000 si approva definitivamente un'ulteriore Variante al PEEP del Capoluogo contrada valle e con Verbale di Commissione n. 2 del 03/10/2000 si assegnano i lotti tra cui quello sul quale insiste la proprietà oggetto di stima, LOTTO "L" alla ditta "Consorzio Roma"; segue un'altra Variante approvata dal C.C. con atto n.28 del 07/09/2001 e con determinazione n.10 del 11/02/2002 il responsabile del servizio urbanistica formalizza l'assegnazione dei lotti H.I ed L alla ditta di cui sopra. In data 14/02/2002 Rep. 1839 viene firmata la Convenzione ai sensi della L.865/1971 per l'edificazione di lotti in zona PEEP in contrada Valle. Infine con atto n.83 del C.C. del 02/10/2003 "PEEP c.da Valle novazione delle convenzioni in atto con gli assegnatari dei lotti A-H-I-L", si approva l'adeguamento dei patti contenuti nella precedente convenzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **pratica edilizia 1735** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN ZONA PEEP C.DA VALLE - LOTTO "L", presentata il 21/02/2002 con il n. 1593/2002 di protocollo, rilasciata il 24/12/2002 con il n. 1735 CONCESSIONE N.46 di protocollo

Concessione Edilizia N. **pratica edilizia 1735**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 46, presentata il 01/06/2004 con il n. 6678/2004 di protocollo, rilasciata il 09/10/2004 con il n. concessione n.55 di protocollo, agibilità del 23/10/2004.

Il certificato di Agibilità non è stato rilasciato, ma ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01, vigente al momento della presentazione della richiesta, l'Agibilità si ritiene attestata con il silenzio assenso, in quanto insieme alla richiesta sono state presentate tutte le attestazioni e certificazioni d'obbligo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva adeguamento alla DGP n.429 del 10/11/2009, l'immobile ricade in zona C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.6 delle NTA del PRG: Strumenti Urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Art. 15 : Zone di Espansione -C- Art. 15.1: Sottozone C1,C2,C3 e C4.

vigente, in forza di delibera Piano di Zona L.167/62 approvato con Delibera di C.C. n.9 del 23/03/1978, l'immobile ricade in zona C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi NTA allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG- PIANO PEEP)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Sono allegati alla richiesta di Agibilità le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENI IN MONTELUPONE LARGO MARVELLI 1, FRAZIONE CONTRADA VALLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTELUPONE LARGO MARVELLI 1, frazione Contrada Valle, della superficie commerciale di **60,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono: un appartamento sito al Piano Primo (sub 4) con annessi garage e cantina al Piano Seminterrato (sub 7), porzione di edificio di 3 piani fuori terra con destinazione residenziale composto da 8 appartamenti che si sviluppano ai Piani Terra e Primo, e 8 garage posti al Piano Seminterrato; l'immobile è ubicato in via Largo Marvelli n.1 del comune di Montelupone. L'edificio insiste nella Lottizzazione C.da Valle (Capoluogo) (Piano per l'Edilizia Economica – Popolare) PEEP 11 nel PRG vigente del comune di Montelupone ed è edificato sul Lotto "L", assegnato alla ditta "Consorzio Roma", in qualità di assegnataria del lotto. L'edificio

complessivamente è composto da due corpi simmetrici affiancati e traslati in altezza, trattasi di un edificio plurifamiliare in linea che si sviluppa in senso Est-Ovest. Entrambi i corpi sono costituiti da un Piano seminterrato con destinazione garage e cantina e da due piani fuori terra con destinazione residenziale per un totale di quattro unità abitative per ogni corpo. La distribuzione interna sia agli appartamenti che ai piani seminterrati avviene da due scale il cui accesso avviene dal lato Sud, mentre l'accesso carrabile avviene da due rampe poste al limite del lotto sui lati Est ed Ovest, dalle rampe si accede alla viabilità posta sul lato Nord che distribuisce gli ingressi privati ai garage.

La proprietà confina a nord con la strada provinciale potentina da cui avviene l'accesso alla lottizzazione con cui l'edificio confina ad Ovest; da qui parte la viabilità interna all'area che distribuisce gli ingressi ai diversi lotti alle aree verdi ed ai parcheggi, di cui uno posto antistante l'edificio in oggetto; a Sud l'immobile confina con altra strada di lottizzazione e ad Est con altro lotto (Vedi foto 1-2-3). L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento, l'epoca di costruzione risale al 2002 e risulta ultimata nel 2004 (anno di richiesta dell'Agibilità). Con riferimento alle finiture il paramento esterno è realizzato con laterizio faccia vista ad eccezione dei corpi scala, la cui facciata sud è intonacata; i balconi sono in cemento armato con sovrastante ringhiera in metallo. Gli infissi sono in legno con vetro camera mentre i serramenti per l'oscuramento sono costituiti da avvolgibili in pvc di colore bianco (vedi foto 4-5-6-8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 225 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VALLE Snc, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sui lati Nord, Sud ed Ovest ha lati liberi; ad Est con il sub 5 (altra proprietà) e con il sub 1 BCNC (scala comune).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2-3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Montelupone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI MONTELUPONE.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
parco giochi	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	

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:

Le unità immobiliari che costituiscono il lotto in oggetto occupano la porzione di edificio posto ad ovest (vedi foto 6) in posizione ribassata rispetto a quello realizzato in adiacenza ad Est. Il corpo scala prospetta a Sud, disimpegna sia gli appartamenti ai piani Terra e Primo, sia i garage al Piano Seminterrato, da qui avviene l'ingresso pedonale; la sua posizione è facilmente individuabile perché caratterizzata dal vialetto pedonale di accesso affiancato su entrambi i lati dalle corti private dei due appartamenti posti al Piano Terra e dal paramento esterno ad intonaco (vedi foto 10 e 12). La scala è a due rampe con pianerottoli intermedi (vedi foto 13-14), le pedate e le alzate sono rivestite in pietra tipo trani, il parapetto è in ferro con corrimano in legno e distribuisce i tre piani di cui è costituito l'edificio; ogni pianerottolo di arrivo dà accesso a due appartamenti. In particolare l' **appartamento** è sito al Piano Primo (vedi foto 8-9-10-11), l'ingresso avviene dalla parete Ovest del pianerottolo, trattasi di un portoncino blindato con finitura in legno ad un'anta (vedi foto 16).

Al Piano Seminterrato con sviluppo in senso Nord-Sud sono ubicati la **cantina** ed il **garage**. L'accesso avviene sia dalla scala di distribuzione interna (vedi foto 12 e 15) che dallo spazio condominiale che delimita l'edificio a Nord (vedi foto 4 e 9), trattasi del tratto di strada proseguimento della rampa di accesso carrabile posta ad Ovest dell'edificio (vedi foto 7-8).

Di seguito il sottoscritto con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico e fotografico dei vari locali, evidenziando quanto segue: l'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo dotato di balcone sulla parete Sud, cucina, disimpegno di distribuzione della zona notte, un bagno, una camera matrimoniale dotata di balcone sul lato Nord. La superficie di calpestio è di mq 55.50; l'appartamento risulta arredato e in buono stato di conservazione; tutte le pareti sono intonacate, gli infissi sono in legno naturale scuro con vetro camera e risultano in ottimo stato di conservazione, l'altezza interna è di ml 2.70. La pavimentazione interna di tutto l'appartamento, ad eccezione del bagno, è in parquet prefinito di colore scuro (tipo ebano) e con listelli di formato medio-piccolo, mentre quello del bagno è in gres porcellanato formato circa 30x30 di colore beige chiaro, i balconi sono pavimentati con gres porcellanato di color beige chiaro e formato 15x15 posto in diagonale; le porte interne sono in legno laccate di colore bianco ad eccezione di quelle della cucina e del disimpegno della zona notte che sono in legno e vetro del tipo scorrevole all'interno della parete. L'impianto di riscaldamento è realizzato con elementi scaldanti in alluminio, è presente impianto di climatizzazione estiva canalizzato, sono infatti presenti bocchette di areazione sul soffitto.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente al **soggiorno** di forma ad L e della superficie di mq 25,00 (vedi foto 17-18-19), sulla parete Nord della zona pranzo è ubicata la porta della cucina (vedi foto 21), nella parete nord in corrispondenza della zona soggiorno insiste la porta di accesso al disimpegno della zona notte (vedi foto 18); sulla parete Sud sono presenti una porta finestra di accesso al balcone di forma rettangolare e della superficie di mq 4,00 ed una finestra (vedi foto 17-18-19-20 e 11). Come già detto la **cucina** è posta a nord della zona pranzo (vedi foto 21-22-23) di forma pressochè rettangolare e superficie di calpestio di circa mq 6.50, è dotata di finestra sulla parete Ovest. Il **disimpegno della zona notte** della superficie di mq 2.70 (vedi foto 24) distribuisce la camera ed il bagno, sulla parete Est dello stesso è posta la lavatrice. Di fronte alla porta di accesso del disimpegno è posto il **bagno**, disposto in senso nord-sud, è di forma rettangolare e dotato di finestra sulla parete nord, ha superficie di calpestio di circa mq 5.30. La pavimentazione come sopra descritta è di colore beige posata in squadro, il rivestimento è realizzato con lastre di gres porcellanato delle dimensioni di 30x100 posate in verticale e con una cornice di colore beige più scuro che rifinisce il paramento sottostante di colore beige simile al pavimento; l'altezza è di circa cm 110 su tutto il perimetro ad eccezione della porzione che perimetra la doccia dove risulta più alto. Il bagno è dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, doccia e lavabo in ceramica bianca posato incassato su sottostante mobile in legno scuro (vedi foto 25-26-27). Dalla parete Ovest del disimpegno si accede alla **camera matrimoniale** posta a Nord-ovest ha forma rettangolare e superficie di mq 16.00; sulla parete Nord è posizionata una porta finestra che dà accesso al balcone di forma rettangolare e della superficie di mq 4.60 (vedi foto 28-29-30-31).

La **cantina** ha superficie di calpestio di mq 8.80 ed è di forma rettangolare in senso Nord-sud; confina ad Ovest con cantina di altra proprietà, ad Est con la scala di distribuzione, a Nord è direttamente collegata con l'attiguo garage (non ci sono pareti divisorie tra i due locali) della stessa proprietà. L'accesso al locale avviene dalla parete Sud tramite una porta in legno laccata bianca (vedi foto 32), sulla stessa parete è ubicata una finestra al di sotto della quale è posto un lavandino (vedi foto 33-34-35). A Nord della cantina a costituire un unico locale con la stessa si sviluppa il **garage** che ha forma rettangolare in senso Nord-Sud e superficie di calpestio di mq 17.70. Sulla parete Nord è posta la porta basculante in alluminio che garantisce l'accesso carrabile dall'esterno (vedi foto 4-9-33-36). L'altezza interna di due locali è di ml 2.50, la pavimentazione è in gres porcellanato del formato di circa cm 30x30 di colore chiaro, la finitura delle pareti interne e del soffitto è ad intonaco.

CLASSE ENERGETICA:

[230,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231023-043030-93259 registrata in data 23/10/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	55,50	x	100 %	=	55,50
balcone nord	4,60	x	60 %	=	2,76
balcone sud	4,00	x	60 %	=	2,40
Totale:	64,10				60,66

ACCESSORI:

box singolo, composto da GARAGE E CANTINA.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 225 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VALLE, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina ad Ovest con il sub 6 di altra proprietà, ad Est in parte con la scala comune sub 1 ed il sub 8 altra proprietà, a Sud sempre con il sub 1 e a Nord con la corte comune esterna sub 1.

Il sub 7 sopra descritto comprende una porzione a cantina posta a Sud ed una porzione a garage posta a Nord.

I due locali sono comunicanti e non sono divisi da parete a costituire un unico ambiente.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	8,80	x	60 %	=	5,28
GARAGE	17,70	x	60 %	=	10,62
Totale:	26,50				15,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si è fatto riferimento alla Convenzione rep. 1839 del 14/02/2002 tra la ditta "Consorzio Roma" ed il Comune di Montelupone all'interno della zona PEEP capoluogo-C.da Valle per l'edificazione dei lotti H-I-L.

L'articolo 11 in particolare stabilisce anche i criteri per la determinazione del prezzo di prima cessione dell'unità immobiliare ottenuto moltiplicando il prezzo unitario derivante dal quadro economico per la superficie complessiva dell'unità immobiliare (SC= SU+ 60% SNR).

A tal fine si riporta quanto prescritto all'art. 11 di detta convenzione: "Il prezzo della prima cessione degli alloggi, da parte di imprese di costruzioni o di un consorzio di imprese di costruzione viene stabilito tra il Comune e l'impresa come da conteggio allegato alla lett. "A" (in base al Decreto Ministeriale 5/8194 "Determinazione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata" con aggiornamento ISTAT previsto dalla Regione Marche con circolare pubblicata sul BUR n.42 del 08/06/1995 e successive modifiche ed integrazioni) al mq di superficie complessiva (SC) che è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, di logge e balconi aumentata del 60% della superficie netta non residenziale (SNR). Sono considerate superfici non residenziali quelle relative a: androni d'ingresso o porticati liberi, logge e balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, autorimesse o posti macchina coperti od altri locali a stretto servizio della residenza".

A riguardo il sottoscritto ha calcolato la "SC" per l'immobile oggetto di valutazione come di seguito:

SU:

Soggiorno mq 25,00

Cucina mq 6,50

Disimpegno mq 2,70

Camera matrimoniale mq 16,00

Bagno mq 5,30 **Totale SU mq 55,50**

SNR:

Balconi mq 8,60

Cantina mq 8,80

Garage mq 17,70 **Totale SNR mq 35,10**

SC = mq 55,50 +(35,10x60%) = mq 75,60

Lo stesso articolo 11 continua: "Per quanto riguarda la revisione del prezzo di cessione degli alloggi dovrà essere determinato secondo la seguente formula:

$P2 = P1 \times (I2 : I1)$

Dove:

P2= prezzo di vendita

P1= prezzo iniziale come precedentemente determinato

I1= indice ISTAT dei costi di costruzioni cognito alla data della delibera di approvazione della presente convenzione con la quale fu stabilito il prezzo iniziale

I2= indice ISTAT dei costi di costruzioni cognito alla data della determinazione impegnativa, tra venditore ed acquirente, del prezzo di vendita, diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata sull'età dell'edificio secondo la seguente tabella:

- Da 0 a 5 anni 0%

- Da 5 a 10 anni dal 0,1% al 5%
- Da 10 a 20 anni dal 5,1% al 10%
- Da 20 a 30 anni dal 10,1% al 20%
- Oltre i 30 anni dal 20,1% al 30%.

Fermo restando i limiti inferiore e superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle attuali opere di miglioria apportate.”

Per lo sviluppo della valutazione dell'immobile si è fatto riferimento alle prescrizioni dell'art.11 della convenzione come sopra riportato. In particolare è stato aggiornato il prezzo unitario di cessione ricavato dal QTE e pari a €/mq 1.077,32 (C.T.M. in Lire 2.086,00 nell'Allegato "A") secondo la formula $P2 = P1 \times (I2:I1)$, in particolare:

$P2$ valore dell'immobile anno 2023= € 1.077,32 x (I2:I1)

Dove:

I1= indice ISTAT dei costi di costruzioni con riferimento all'anno 2002 (data della delibera di approvazione della convenzione con la quale fu stabilito il prezzo iniziale)

I2 = indice ISTAT dei costi di costruzioni aggiornato ad agosto 2023, diminuito della percentuale di deprezzamento determinata sull'età dell'edificio calcolata pari al 10% in considerazione che l'anno di Agibilità dell'edificio è il 2004.

Si è in tal modo determinato il valore unitario a mq aggiornato e corretto con il coefficiente di degrado e pari ad €/mq 1.595,26 che è stato poi moltiplicato per la superficie complessiva dell'immobile, come di seguito riportato:

VALORE DELL'IMMOBILE= SC mq 75,60 x €/mq 1.595,00 = € 120.582,00

Si riporta in allegato la tabella "CALCOLO REVISIONE PREZZO DI CESSIONE AD AGOSTO 2023"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.582,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.582,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.582,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'edificio di cui l'appartamento con annessi cantina e garage è porzione insiste nella Lottizzazione PEEP Contrada Valle (Capoluogo) del Comune di Montelupone. La ditta "Consorzio Roma" ha stipulato con il Comune di Montelupone la Convenzione rep. 1839 del 14/02/2002 per l'edificazione dei lotti H-I-L. L'area è stata ceduta per la costruzione di n.26 alloggi di tipo economico e popolare nelle aree di proprietà del "Consorzio Roma" sopra descritte. L'art.3 della stessa convenzione stabilisce i requisiti soggettivi obbligatori che devono essere posseduti dai soggetti interessati all'acquisto o alla assegnazione in locazione, inoltre nello stesso articolo si precisa che: "l'eventuale cessione degli alloggi a persone non aventi i requisiti di legge è nulla di diritto e può essere fatta valere da chiunque in qualsiasi momento". Nello stesso articolo si precisa che: "l'impresa edile acquirente si impegna a trascrivere nel rogito di assegnazione in proprietà dei singoli alloggi, tutti i patti della presente convenzione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti dei successivi eventuali trasferimenti". **L'art. 11 della stessa convenzione stabilisce "che l'alienazione o la costituzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per**

l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo, come calcolato nella stessa convenzione. Dopo 20 anni dall'abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa un diritto reale di godimento.

Con riferimento alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, viste le destinazioni e le consistenze dell'immobile in oggetto, la quota intera di proprietà dell'esecutato, non sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato rilevati nella zona per altre compravendite immobiliari, ma, ai fini della presente stima, si è fatto riferimento al valore degli immobili così come stabilito all'art.11 della citata Convenzione, in quanto non sono trascorsi 20 anni dall'abitabilità assentita per silenzio-assenso nell'anno 2004.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTELUPONE

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	60,66	15,90	120.582,00	120.582,00
				120.582,00 €	120.582,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.582,00**

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: **€. 120.582,00**

data 23/10/2023

il tecnico incaricato
Luca Papili