

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore procedente:

RIENZA SPV s.r.l.
(e per essa quale mandataria: Juliet S.p.A.)

Debitore esecutato:

[REDACTED]

Procedura esecutiva:

R.G. n. 185/2021

Giudice Es.:

Dott. Enrico PANNAGGI

Tecnico incaricato:

Ing. Paolo CAMERTONI

Oggetto:

ELABORATO PERITALE

Macerata, 15/10/2023



Sommario

Premessa.....	4
LOTTO N. 1 – Foglio 54, mapp. 558, sub 3/4	6
1.1 - RISPOSTA AI QUESITI.....	6
1.1.1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)	6
1.1.2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.	9
1.1.3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).	10
1.1.4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.....	10
1.1.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.....	10
1.1.6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa).	13
1.1.7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo).	15
1.1.8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.....	15
1.1.9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge.....	15
1.1.10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.	16
1.1.11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	16
1.1.12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.	16
1.1.13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.	22
1.1.14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.	22
1.2 - CONCLUSIONI.....	22
LOTTO N. 2 – Foglio 54, mapp. 98, sub 2/5	23
2.1 - RISPOSTA AI QUESITI.....	23



2.1.1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)	23
2.1.2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.	25
2.1.3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).	26
2.1.4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.	26
2.1.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.	26
2.1.6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa).	28
2.1.7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo).	31
2.1.8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.	31
2.1.9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge.	31
2.1.10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.	31
2.1.11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.	32
2.1.12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.	32
2.1.13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.	35
2.1.14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.	35
2.2 - CONCLUSIONI.....	35



Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Camertoni, con studio a Macerata (MC) in via Giuseppe Ungaretti 14, c.a.p. 62100, in qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n. A1661 e all'albo dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Macerata rispettivamente con n. 89 e n. 251, con comunicazione PEC del 07/02/2023 è stato nominato per la procedura in oggetto "Esperto" per la perizia di stima nell'esecuzione immobiliare a margine e allo stesso, dopo aver prestato giuramento di rito in data 07/02/2023, la S.V.I. ha conferito il mandato che si articola nei seguenti quesiti:

“Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

- 1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*
- 2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore executato (o ai debitori executati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);*
- 7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni executati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- 9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 11. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*



12. *Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*

13. *Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.*

14. *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Il Giudice dell'esecuzione

15 - *che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;*

16 - *che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.”*



LOTTO N. 1 – Foglio 54, mapp. 558, sub 3/4

1.1 - RISPOSTA AI QUESITI

1.1.1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato a destinazione residenziale costituito da due unità immobiliari, rispettivamente un appartamento e un garage, situato nel comune di Matelica (MC), c.a.p. 62024, in Vicolo del Buono n. 16.

L'edificio si erge nel centro storico di Matelica e identificabile come singola unità all'interno di una schiera di immobili contigui che si sviluppano lungo l'intera estensione di Vicolo del Buono, appartenenti ad un unico aggregato edilizio interrotto alle due estremità dalle intersezioni rispettivamente con Via Beata Mattia e Piazza Giuseppe Garibaldi.

L'immobile in oggetto risulta pertanto realizzato in epoca remota e interessato da un intervento di risanamento conservativo autorizzato con Concessione edilizia n. 12 del 24/01/1994, che ha interessato sia opere edili e impiantistiche interne sia la facciata esterna, concluso con dichiarazione di abitabilità del 08/07/1995.

Il fabbricato si sviluppa in 4 piani fuori terra, con struttura portante in muratura, orizzontamenti di piano e di copertura in elementi prefabbricati in c.a. e scala di collegamento tra i livelli con struttura a soletta piena in c.a..

La facciata dell'edificio risulta intonacata, con elementi in muratura facciavista per spallette e arco/piattabanda del portone di ingresso mentre il cornicione è caratterizzato da pannelle in laterizio e correnti in legno aggettanti. La copertura è caratterizzata da unica falda di pendenza.

L'appartamento residenziale si sviluppa con ingresso al piano terra oltre a tre piani in elevazione collegati da unica scala interna e si compone di un locale cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera matrimoniale, due camere singole e due locali adibiti a servizi igienici.

Il piano terra è costituito dal disimpegno con accesso diretto alla scala di collegamento ai piani e nel quale è presente anche la porta di accesso all'autorimessa adiacente.

Dalla scala interna sia accede al piano primo nel quale è collocato il locale soggiorno/cucina e un ripostiglio.

Il piano secondo si distribuisce tramite un disimpegno dal quale si accede ai due vani costituiti rispettivamente dal bagno e dalla camera matrimoniale mentre al piano terzo, sempre tramite disimpegno, si accede al locale bagno e a due camere singole.

Gli affacci, rappresentati dalle superfici finestrate, sono tutti disposti nella facciata principale prospiciente Vicolo del Buono, costituiti da due finestre per ognuno dei piani primo, secondo e terzo. Gli infissi sono realizzati con telaio esterno in legno e doppio vetro con camera d'aria interna; è presente inoltre un lucernaio sul solaio di copertura in corrispondenza del vano scala che consente l'accesso di illuminazione naturale sul disimpegno-vano scala del piano terzo.



Il portone di ingresso al piano terra è realizzato in legno con sopraelevazione in vetro.

Per quanto riguarda finiture e rivestimenti interni, l'appartamento si presenta con pavimenti e rivestimenti in cotto al piano terra e primo mentre per i piani secondo e terzo adibiti a camere matrimoniali e singole le pavimentazioni sono in legno (parquet) unitamente ai gradini della scala dei livelli secondo e terzo e relativi pianerottoli-disimpegno. Per i locali bagno i rivestimenti e le pavimentazioni sono in gres porcellanato. Le finiture delle pareti non rivestite sono intonacate e tinteggiate di colore bianco unitamente ai sottogrado della scala.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano da un generatore di calore costituito da caldaia murale interna posizionata all'interno dell'autorimessa, il sistema di emissione è basato su radiatori in ghisa.

Gli impianti termo-idricosanitario e elettrico risultano funzionanti, legittimati dalle dichiarazioni di conformità allegata alla comunicazione di fine lavori del 18/05/1995.

L'immobile è privo di ascensore.

L'autorimessa è situata al piano terra, con accesso esterno direttamente dalla via principale e collegata internamente all'appartamento tramite accesso al disimpegno adiacente. All'interno dell'unità immobiliare adibita a garage è ricavato un locale ad uso servizio igienico, quest'ultimo separato tramite un divisorio dallo spazio per il posteggio di veicoli tramite un antibagno a uso ripostiglio.

La pavimentazione è in cotto mentre per il servizio igienico i rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti intonacate con finitura tinteggiata.

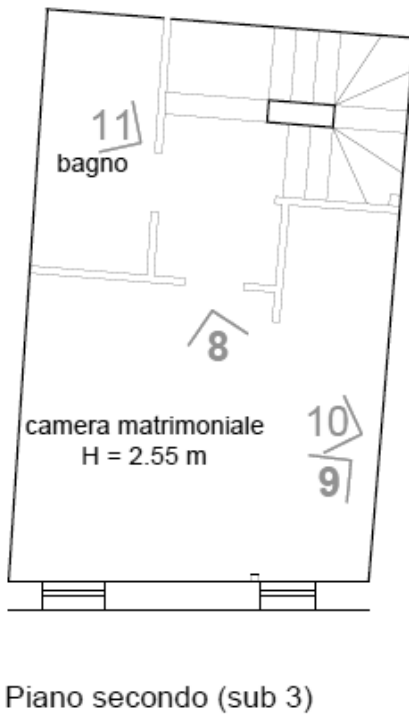
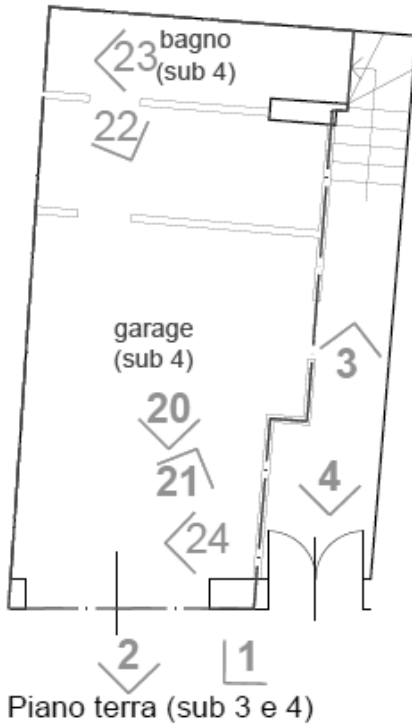
L'appartamento ha una consistenza di superficie interna netta pari a c.a 113 mq mentre il garage ha una superficie interna netta pari a c.a 27 mq.

L'immobile presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, alcune porzioni delle finiture, in particolare del vano scala e dell'autorimessa, necessitano di lievi interventi di manutenzione ordinaria con ritinteggiatura delle stesse.

Di seguito si riporta la planimetria generale con indicati i punti di presa fotografica rilevati in occasione del sopralluogo del 29/05/2023.



STATO DI FATTO



Individuazione dei punti di presa fotografica (cfr. Allegato A01.1 – Documentazione fotografica)



1.1.2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.

- Catasto Fabbricati:

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	Matelica (F051) (MC)								
Indirizzo:	Vicolo Del Buono								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Superficie ¹
54	558	3	T-1-2-3	€ 383,47	A/3 ²	2	5.5 vani	129 m ²	129 m ²
Intestatario:	[REDACTED] Quota diritto di proprietà: 1000/1000								
Atto di provenienza:	Atto di compravendita del 20/06/1995, Notaio dott. Pacifico Gianferro in Macerata (MC), repertorio n. 49920, racc. n. 15523, Registrato a Macerata il 07/07/1995 al n. 1346, Voltura n. 3786.1/1995 in atti dal 29/11/1996								

Comune:	Matelica (F051) (MC)								
Indirizzo:	Vicolo Del Buono								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
54	558	4	T	€ 37,44	C/6 ³	2	25 m ²	30 m ²	
Intestatario:	[REDACTED] Quota diritto di proprietà: 1000/1000								
Atto di provenienza:	Atto di compravendita del 20/06/1995, Notaio dott. Pacifico Gianferro in Macerata (MC), repertorio n. 49920, racc. n. 15523, Registrato a Macerata il 07/07/1995 al n. 1346, Voltura n. 3786.1/1995 in atti dal 29/11/1996								

- Catasto Terreni

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	Matelica (F051) (MC)		
Foglio	Particella	Superficie	Destinazione
54	558	42 m ²	ente urbano
Ultimo atto di aggiornamento:	Impianto meccanografico del 30/08/1975		
Dati identificativi	Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1		

¹ Escluse aree scoperte.

² Abitazioni di tipo economico.

³ Abitazioni di tipo economico.



- Confini (*):

Foglio 54, particella 558, sub 3			
ORIENTAMENTO	PARTICELLA	SUB	INTESTATARI/PROPRIETA'
Nord	via pubblica: V.lo Del Buono		
Est	557	4	<i>Bene comune non censibile</i>
		6-7-8-9	<i>Fatelli</i>
Sud	559	6	<i>Bene comune non censibile</i>
		9	<i>Paloni</i>
		7-8-10-11	<i>Mecella Gino e C. s.a.s.</i>
		12	<i>Vitagliano</i>
Ovest	561	1-2	<i>Stopponi</i>
Foglio 54, particella 558, sub 4			
ORIENTAMENTO	PARTICELLA	SUB	INTESTATARI/PROPRIETA'
Nord	via pubblica: V.lo Del Buono		
Est	557	4	<i>Bene comune non censibile</i>
		6-7-8-9	<i>Fatelli</i>
Sud	559	6	<i>Bene comune non censibile</i>
		9	<i>Paloni</i>
		7-8-10-11	<i>Mecella Gino e C. s.a.s.</i>
		12	<i>Vitagliano</i>
Ovest	558	3	■

(*) Salvo se altri e/o diversi confini.

1.1.3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).

Non si rilevano difformità tra i beni immobili identificati nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella verificata attraverso i registri immobiliari.

1.1.4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

1.1.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.

A seguito dell'ispezione e visure eseguite dallo stesso Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato conseguentemente accertato che, a tutto il giorno 01/10/2023, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione distinto al catasto fabbricati al foglio 54, part.IIa 558, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:



TRASCRIZIONI

1.	del	21/06/1995	
	Registro Particolare:	n. 5607	
	Registro Generale:	n. 7183	
	Titolo:	Atto tra vivi - Compravendita	
	Pubblico ufficiale	GIANFERRO Pacifico, Rep. n. 49920/15523 del 20/06/1995	
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 3 – A/3 Abitazione di tipo economico - Vicolo del Buono; Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 4 – C/6 Rimessa/Autorimessa – Vicolo del Buono;	
	a favore di:	Soggetto n. 1: [REDACTED]	
	contro:	Soggetto n. 1: Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede MATELICA (MC) [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
	2.	del	21/10/2021
		Registro Particolare:	n. 12085
Registro Generale:		n. 15514	
Titolo:		Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	
Pubblico ufficiale		Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Macerata, c.f. 800 107 20433, Rep. n. 2469 del 27/09/2021	
Altri dati		Richiedente: CERVED X CERVED LEGAL SERVICES SRL – via dell'Unione Europea 6/A, San Donato Milanese	
Unità negoziale n. 1		Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5 vani – Via Giacomo Venezian 84 – Piano 1; Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 5 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 43 m ² – Via Giacomo Venezian 84 – Piano T; Immobile n. 3: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 4 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 25 m ² – Vicolo Del Buono – Piano T; Immobile n. 4: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 3 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5.5 vani – Vicolo Del Buono – Piano T-1-2-3;	
a favore di:		Soggetto n. 1: RIENZA SPV S.R.L.- Sede a Roma (RM) - Codice fiscale 14108631004 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1	
contro:		Soggetto n. 1: [REDACTED] [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.	
Ulteriori informazioni		In data 23/07/2021 veniva notificato a [REDACTED] l'Atto di precetto per la complessiva somma di € 91'546,26.	



ISCRIZIONI

1.	del	02/12/2009
	Registro Particolare n.:	4184
	Registro Generale n.:	18579
	Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
	Pubblico ufficiale	Notaio SALVI Maria Amelia, Rep. n. 5938/3401 del 27/11/2009
	Capitale:	€ 60'000,00
	Totale:	€ 120'000,00
	Spese:	-
	Tasso interesse annuo	3.218%
	Durata	10 anni
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 3 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5.5 vani – Vicolo Del Buono – Piano T-1-2-3; Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 4 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 25 m ² – Vicolo Del Buono – Piano T.
	a favore di:	Soggetto n. 1: BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (in qualità di CREDITORE IPOTECARIO), Sede Ancona (AN), c.f. 01377380421, Domicilio ipotecario eletto Ancona, via Menicucci 4/6 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
	contro:	Soggetto n. 1: [REDACTED] [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.

2.	del	31/05/2013
	Registro Particolare n.:	914
	Registro Generale n.:	7646
	Titolo:	Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)
	Pubblico ufficiale	Equitalia Centro S.P.A. di Firenze (FI), c.f. 030 789 81200, Rep. n. 128/6313 del 16/05/2013
	Capitale:	€ 33'178,03
	Totale:	€ 66'356,06
	Altri dati	Richiedente: Equitalia Centro S.P.A., c.f. 030 789 81200, via P. M. Ricci n. 6, Macerata
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 3 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5.5 vani Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 4 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 25 m ²
	Unità negoziale n. 2	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5 vani Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 5 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 43 m ²
	a favore di:	EQUITALIA CENTRO s.p.a., sede di Firenze (FI), c.f. 03078981200, con domicilio ipotecario eletto a Macerata (MC), via P.M. Ricci 6, Unità negoziale n. 1: Proprietà per la quota di 1000/1000 Unità negoziale n. 2: Proprietà per la quota di 1/1
	contro:	[REDACTED] [REDACTED] Unità negoziale n. 1: Proprietà per la quota di 1000/1000 Unità negoziale n. 2: Proprietà per la quota di 1/1

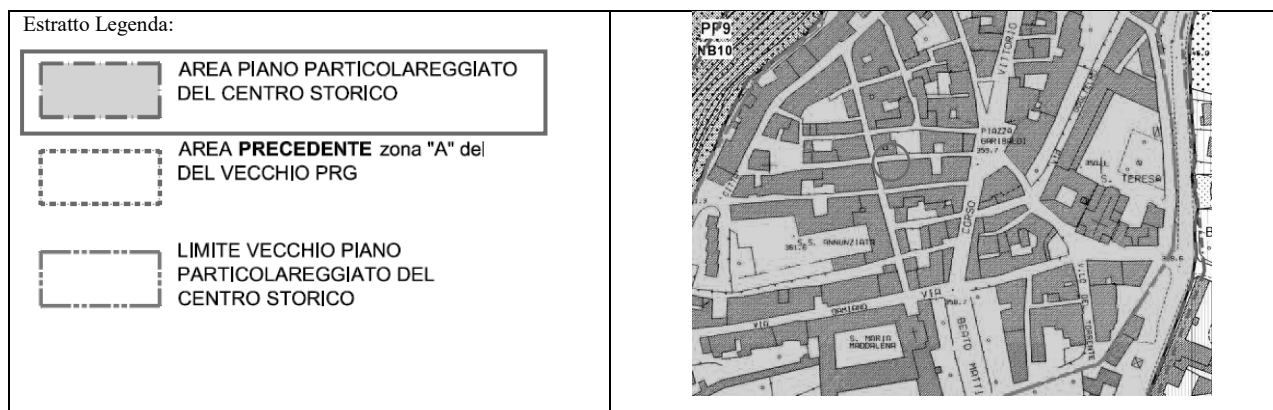


1.1.6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa).

L'immobile sito in Vicolo del Buono 16, nel comune di Matelica (MC) è soggetto alla seguente normativa urbanistica comunale:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – Isolato n. 76;

- Unità minima di intervento: 76/7 EB0 - Edificio di interesse storico ambientale (art. 21 delle N.T.A.).



Nell'allegato A01.4a è riportato l'inquadramento territoriale e urbanistico dell'immobile unitamente al relativo stralcio normativo.

Il sottoscritto Esperto, in data 18/03/2023 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Matelica la documentazione relativa alla richiesta del 07/03/2023 per l'accesso agli atti (rif. Prot. n. 5596-17/03/2023) e, in data 07/04/2023, la documentazione depositata c/o il Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, sede di Macerata (ex Servizio Decentrato per le Opere Pubbliche) relativamente alla pratica n. 24/501, prot. n. 315548/R_MARCHE/GRM/RSI/A del 19/03/2023.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco sintetico dei titoli abilitativi e pratiche strutturali oggetto di presa visione e acquisizione fotografica (cfr. Allegato A1.4b).

DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
11/12/1993	13610/93		Domanda di rilascio Concessione Edilizia	Risanamento conservativo fabbricato
24/01/1994	13610/93	12	Concessione Edilizia	Risanamento conservativo fabbricato
22/02/1994	2245	24/501	Denuncia lavori (c/o ex S.D.OO.PP.)	Ristrutturazione edificio in muratura
06/02/1995	1615/95		Domanda di rilascio Concessione Edilizia	Variante alla C.E. 12/1994
19/04/1995	1615/95	49	Concessione Edilizia in variante	Risanamento conservativo fabbricato
18/05/1995	6076	24/501	Collaudo statico (c/o ex S.D.OO.PP.)	Ristrutturazione edificio in muratura
07/02/1995		B 372/95	Deposito Elaborato planimetrico	



07/02/1995		B 372/95	Deposito Planimetria catastale	sub 3
07/02/1995		B 372/95	Deposito Planimetria catastale	sub 4
08/07/1995		37	Abitabilità	Domanda del 24/05/1995

Ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, visionati i titoli abilitativi approvati e le planimetrie catastali e a seguito del sopralluogo del 29/05/2023 presso i luoghi oggetto di perizia sono state rilevate dal sottoscritto Esperto le seguenti difformità che possono essere distinte in 3 tipologie:

- I. irregolarità geometriche e/o diversa collocazione delle opere interne**, pertanto riconducibili a tolleranze costruttive che non costituiscono violazione edilizia (ai sensi dell'art. 34-bis, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);
- II. difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto** che non rappresenta difformità di carattere urbanistico in quanto riconducibile esclusivamente a errata rappresentazione grafica dell'elaborato catastale;
- III. difformità urbanistica dello stato di fatto** rispetto allo stato legittimato dai titoli abilitativi approvati.

U.I. sub 3

- Irregolarità di tipo "I": al piano primo e al piano secondo i locali rispettivamente adibiti a soggiorno/cucina e camera matrimoniale presentano lievi differenze planimetriche rispetto allo stato urbanistico come individuate nell'elaborato grafico allegato identificabili nella definizione di "tolleranze costruttive".

- Irregolarità di tipo "II":

Nella planimetria catastale del piano terra, in corrispondenza della parete divisoria con l'autorimessa (sub 4), non risulta indicata una porta che consente il passaggio tra le due distinte unità immobiliari e che risulta invece rappresentata nella planimetria dell'elaborato di progetto allegato al titolo abilitativo approvato (C.E. in variante n. 49, prot. n. 1615/95 del 19/04/1995).

U.I. sub 4

- Irregolarità di tipo "II":

Nella planimetria catastale del piano terra, in corrispondenza della parete divisoria con l'appartamento (sub 3), non risulta indicata una porta che consente il passaggio tra le due distinte unità immobiliari e che risulta invece rappresentata nella planimetria dell'elaborato di progetto allegato al titolo abilitativo approvato (C.E. in variante n. 49, prot. n. 1615/95 del 19/04/1995).

- Irregolarità di tipo "III":

è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dell'autorimessa in quanto rispetto allo stato legittimato urbanistico-catastale risulta essere stato realizzato un ulteriore divisorio, oltre a quello già presente che individua il locale bagno, oltre a un'apertura per consentire il collegamento tra l'autorimessa il nuovo vano realizzato e il locale adibito a servizio igienico.



La difformità di tipo “III”, riscontrata nel sub 4, risulta sanabile tramite presentazione c/o il SUE del Comune di Matelica di una C.I.L.A. in sanatoria e contestuale aggiornamento della planimetria catastale c/o l’Agenzia del Territorio competente.

Le irregolarità grafiche di Tipo “II” riscontrate nei sub 3 e 4 richiedono la rettifica della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

Di seguito si dettagliano gli oneri e spese tecniche e per opere edili per la sanatoria e eliminazione delle difformità rilevate:

Eliminazione difformità		
1.1	Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria con opere interne c/o S.U.E. Comune di Matelica	
	- Oneri e oblazioni amministrative (sub 4)	€ 1'000,00
	- Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica	€ 800,00
	- Diritti di segreteria comunali	€ 30,00
1.2	Aggiornamento catastale	
	- Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale	€ 600,00
	- Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 2 uu.ii.)	€ 100,00
	Totale	€ 2'530,00

1.1.7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo).

L’immobile alla data del sopralluogo del 29/05/2023, eseguito da parte del sottoscritto Esperto, risulta utilizzato e occupato dal debitore esecutato sig.ra ██████████ in qualità di proprietaria.

1.1.8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.

Al debitore esecutato spetta il diritto di piena proprietà, per la quota di:

Sub 3	proprietà per 1000/1000.
Sub 4	proprietà per 1000/1000.

1.1.9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge.

Nell’atto di compravendita dell’immobile in oggetto del 20/06/1995, a rogito del Notaio dott. Pacifico Gianferro in Macerata (MC), repertorio n. 49220, racc. n. 15523, registrato a Macerata il 07/07/1995 al n. 1346 e trascritto all’Agenzia delle Entrate di Macerata in data 21/06/1995 al n. 7183, la debitrice esecutata dichiara di “[...] essere coniugata in regime di separazione dei beni.”⁴

⁴ Allegato A05: Atto di provenienza, pagg. 1-2.



Su richiesta effettuata al Comune di Matelica dal sottoscritto Esperto stimatore dello stato civile della debitrice esecutata, la sig.ra [REDACTED] alla data del 23/02/2023 risulta essere di “*stato libero per decesso del coniuge [...] dal 24/10/2021*” come da certificato anagrafico di stato civile rilasciato.

1.1.10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non risulta l'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

1.1.11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si rimanda alla risposta al quesito di cui al p.to 1.1.5.

1.1.12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.

Il sottoscritto Esperto incaricato procede con la stima dell'immobile oggetto della presente perizia, determinandone il “valore di mercato”.

Il “*Valore di mercato*” secondo la definizione degli *International Valuation Standards* rappresenta “*la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.*”, definizione pressoché analoga a quella stabilita dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76).

Contestualmente, ai sensi delle *Linee guida*⁵ il valore di mercato è definito quale “[...] *rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.*”.

i. Criterio di stima

Il metodo utilizzato consiste nella comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche intrinseche e estrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

L'applicazione di detto criterio viene adeguato correlando la stima all'andamento del mercato immobiliare. Il criterio di stima è basato su confronto monoparametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale (SC).

⁵ AA.VV., “*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, A.B.I., 2022, Roma.



ii. Fonti di informazione

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito il processo di stima con analisi basata sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita di recente stipula, alla data di redazione del presente elaborato, per mezzo degli atti ufficiali estratti a seguito di accesso alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Conservatoria di Macerata. Dalle risultanze dell’indagine di cui sopra, è possibile analizzare il campione date di seguito dettagliato relativamente alle compravendite registrate tra il 2019 e la data odierna, al fine di determinare un range del valore di mercato.

19-1	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	01/2019
Atto:	r.p. n. 754
Immobile 1	C.so Vittorio Emanuele 23, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 465, sub 13, piano 1, cat. A/3, 4 vani, rendita 330,53 €
Immobile 2	C.so Vittorio Emanuele 23, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 465, sub 14, piano 1, cat. A/3, 3 vani, rendita 247,90 €
Superficie commerciale	83.04 m² (sub 13) + 62.28 m² (sub 14) = 145.32 m²
Prezzo di vendita	60'000 €
Prezzo unitario	413 €/m²
19-2	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	25/01/2019
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Giustozzi, rep. n. 670/511; r.p. n. 756
Immobile 1	V.lo del Primo Torrione 2, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 704, sub 6, piano T-1, cat. A/3, 5.5 vani, rendita 383,47 €
Immobile 2	Via Fabio Filzi 9-11, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 704, sub 4, piano T, cat. C/2, 19 mq, rendita 35,33 €
Immobile 3	Via Fabio Filzi 9-11, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 704, sub 5, piano T, cat. C/2, 26 mq, rendita 48,34 €
Superficie commerciale	126.56 m²
Prezzo di vendita	36'000 €
Prezzo unitario	284 €/ m²
19-3	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	19/12/2019
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri, rep. n. 42158/13449; r.p. n. 12518
Immobile 1	C.so Vittorio Emanuele 37, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 453, sub 17, P1, cat. A/3, 5 vani, rendita 413,17 €
Superficie commerciale	103.80 m²
Prezzo di vendita	41'200 €
Prezzo unitario	397 €/ m²
19-4	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	20/12/2019
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri, rep. n. 421561/13452; r.p. n. 12649
Immobile 1	Vicolo Gesseria 5, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 555, sub 11, PT-1, cat. A/3, 4 vani, rendita 237,57 €
Superficie commerciale	83.04 m²
Prezzo di vendita	60'000 €
Prezzo unitario	723 €/ m²



20-1	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	15/05/2020
Atto:	Notaio dott. Cesare Pierdominici rep. n. 38923/16713; rp. n. 3885
Immobile 1	Via G. Venezian 44, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 200, sub 6, T-2, cat. A/3, 5.5 vani, rendita 326,66 €
Immobile 2	Via G. Venezian 36, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 854, seminativo arboreo, 70 mq, reddito dom./agr. 0,34/0,40 €
Superficie commerciale	114.18 m²
Prezzo di vendita	56'600 €
Prezzo unitario	496 €/m²
20-2	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	05/06/2020
Atto:	Notaio dott. Maria Amelia Salvi, rep. n. 29485; rp. n. 4746
Immobile 1	via Damiano Chiesa 3, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 640, sub 17, piano 2, cat. A/3, 4 vani, 60 m ² rendita 237,57 €
Superficie commerciale	83.04 m²
Prezzo di vendita	21'120 €
Prezzo unitario	254 €/m²

21-1	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	26/03/2021
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 42868, racc. n. 13944; rp. n. 3462
Immobile 1	V.lo Case Bruciate 9, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 605, sub 3, S1-T-1, cat. A/3, 5.5 vani, 132 mq, rendita 454,48 €
Immobile 2	Via Circonvallazione 1, Matelica (MC) Foglio 55, part.lla 317, sub 21, piano S2, cat. C/6, 21 m ² , rendita 43,38 €
Superficie commerciale	147.65 m²
Prezzo di vendita	80'000 €
Prezzo unitario	542 €/m²
21-2	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	15/07/2021
Atto:	Notaio dott. Maria Amelia Salvi rep. n. 32399, racc. n. 19215; r.p. n. 8615
Immobile 1	Via Umberto I 56, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 530, sub 21, P1, cat. A/3, 3 vani, 71 mq, rendita 247,90 €
Immobile 2	Via Umberto I, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 530, sub 20, PT, cat. C/6, 18 mq, rendita 43,69 €
Superficie commerciale	83.55 m²
Prezzo di vendita	69'500 €
Prezzo unitario	832 €/m²
21-3	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	27/12/2021
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Giustozzi, rep. n. 3132, racc. n. 2228; r.p. n. 15394
Immobile 1	V.lo Case Bruciate 8, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 620, sub 4, PT-1-2, cat. A/3, 6 vani, rendita 356,36 €
Immobile 2	V.lo Case Bruciate 8, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 620, sub 3, PT, cat. C/6, 16 mq, rendita 33,05 €



Superficie commerciale	125.65 m²
Prezzo di vendita	80'000 €
Prezzo unitario	637 €/m²

22-1	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	14/09/2022
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 43869, racc. n. 14621; r.p. n. 10728
Immobile 1	V.lo Secondo Cafasso 14, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 399, sub 8, piano T-1, cat. A/3, 3 vani
Immobile 2	V.lo Secondo Cafasso, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 399, sub 9, cat. C/2, 34 mq
Superficie commerciale	84.38 m²
Prezzo di vendita	32'993 €
Prezzo unitario	391 €/m²
22-2	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	03/08/2022
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 43816, racc. n. 14582; r.p. n. 9749
Immobile 1	Via G. Oberdan 86, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 478, sub 22 piano T, cat. A/3, 5 vani, rendita 296,96 €
Superficie commerciale	94.00 m²
Prezzo di vendita	40'000 €
Prezzo unitario	426 €/m²
22-3	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	07/03/2022
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Giustozzi, rep. n. 3287, racc. n. 2332; r.p. n. 2832
Immobile 1	Via Damiano Chiesa 3, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 640, sub 16, P1, cat. A/3, 4 vani, rendita 237,57 €
Superficie commerciale	65.00 m²
Prezzo di vendita	15'000 €
Prezzo unitario	231 €/m²
22-4	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	07/05/2022
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 43622, racc. n. 14459; r.p. n. 5217
Immobile 1	V.lo Archetto 15, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 536, sub 1, piano T-1, cat. A/3, 5.5 vani, rendita 383,47 €
Superficie commerciale	87.00 m²
Prezzo di vendita	44'000 €
Prezzo unitario	506 €/m²
22-5	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	01/09/2022
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 43852, racc. n. 14608
Immobile 1	Via G. Venezian 79, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 159, sub 11, piano 3, cat. A/3, 2.5 vani, rendita 174,30 €
Superficie commerciale	36.00 m²
Prezzo di vendita	30'000 €
Prezzo unitario	833 €/m²



23-1	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	18/07/2023
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 44482, racc. n. 15054; r.p. n. 8265
Immobile 1	Via S. Francesco 1, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 298, sub 3, piano T-1, cat. A/3 , 7.5 vani, rendita 522,91 €
Immobile 2	Via S. Francesco 3, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 298, sub 2, cat. C/2 , 70 mq, rendita 130,15 €
Immobile 3	Via S. Francesco 1, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 298, sub 6, piano T-2, cat. A/3 , 8 vani, rendita 557,77 €
Superficie commerciale	357.98 m²
Prezzo di vendita	152'564 €
Prezzo unitario	426 €/m²
23-2	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	22/09/2023
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 44587, racc. n. 15127; r.p. n. 10435
Immobile 1	Via G. Venezian 80, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 88, sub 20, piano 2-3, cat. A/3 , 5.5 vani, 128 m ² , rendita 383,47 €
Superficie commerciale	128.00 m²
Prezzo di vendita	80'000,00 €
Prezzo unitario	625,00 €/m²
23-3	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	27/04/2023
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 44337, racc. n. 14956; r.p. n. 4924
Immobile 1	Via Beata Mattia 36, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 637, sub 1, piano S1-T-1-2, cat. A/3 , 5.5 vani, 269 m ² , rendita 941,24 €
Superficie commerciale	270.00 m²
Prezzo di vendita	68'500,00 €
Prezzo unitario	254,00 €/m²
23-4	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	19/01/2023
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 44147, racc. n. 14814; r.p. n. 778
Immobile 1	Via Torrione 16, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 714, sub 15, piano 1, cat. A/3 , 3 vani, 56 m ² , rendita 247,90 €
Immobile 2	Via Torrione 16, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 714, sub 17, piano T, cat. C/2 , 3 8 m ² , rendita 17,77 €
Immobile 3	Via Torrione 16, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 714, sub 19, piano T, BCNC
Superficie commerciale	58.75 m²
Prezzo di vendita	30'685 €
Prezzo unitario	522 €/m²
23-5	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	03/03/2023
Atto:	Notaio dott. Maria Amelia Salvi rep. n. 36757/21869; r.p. n. 3392
Immobile 1	Spiazzo Mercato Vecchio 7, Matelica (MC)



	Foglio 54, part.lla 111, sub 4, piano T-1-2, cat. A/3, 4.5 vani, 95 m ² , rendita 371,85 €
Immobile 2	Spiazzo Mercato Vecchio 7, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 111, sub 1, piano T, cat. C/2, 41 m ² , rendita 49,58 €
Superficie commerciale	115.50 m²
Prezzo di vendita	79'850 €
Prezzo unitario	691 €/m²

Gli immobili assunti come termini di confronto sono riepilogati di seguito, restringendo il campo dati agli immobili con analogia rispetto ai parametri riferiti al numero dei vani, superficie, rendita, posizione:

Rif.	Data compravendita	Superficie Commerciale	Prezzo compravendita	Prezzo medio
19-1	01.2019	145.32 m ²	60'000 €	413 €/m ²
19-2	25.01.2019	126.56 m ²	36'000 €	284 €/m ²
19-3	19.12.2019	103.80 m ²	41'200 €	397 €/m ²
19-4	20.12.2019	83.04 m ²	60'000 €	723 €/m ²
20-1	15.05.2020	114.18 m ²	56'600 €	496 €/m ²
21-1	26.03.2021	147.65 m ²	80'000 €	542 €/m ²
21-3	27.12.2021	125.65 m ²	80'000 €	637 €/m ²
22-2	03.08.2022	94.00 m ²	40'000 €	426 €/m ²
22-4	07.05.2022	87.00 m ²	44'000 €	506 €/m ²
23-2	22.09.2023	128.00 m ²	80'000 €	625 €/m ²
23-5	03.03.2023	115.50 m ²	79'850 €	691 €/m ²
		1270.70 m ²	657'650 €	518 €/m²

iii. Valutazione

Si procede con stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alla superficie commerciale.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente mercantile ⁶	Superficie commerciale [mq]
Appartamento residenziale	129.0	1.00	129.0
Box auto	30.0	0.5	15.0
			144.0

Il valore ordinario attribuibile è pari a: 518 €/mq x 144 mq = **€ 74'592**

iv. Adeguamenti e correzioni della stima.

Valore di stima del più probabile valore di mercato

€ 74'600

Il valore stimato deve tenere in conto dello stato manutentivo dell'immobile (necessità di lievi interventi sulle finiture per manutenzione ordinaria).

Pertanto si applica un coefficiente riduttivo complessivo del valore pari al **2%**

- € 1'492

⁶ AA.VV., "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, A.B.I., 2022, Roma.



Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica

- € 2'530

Si ottiene un valore complessivo degli immobili pari a € 70'578,00 che, arrotondato, è pari a

€ 71'000 (settantunomila).

1.1.13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

I beni immobili pignorati sub 4 (autorimessa) e sub 3 (appartamento), seppur divisibili in quanto identificati in due unità immobiliari distinte, risultano a giudizio del sottoscritto Esperto meglio vendibili come Lotto Unico.

1.1.14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

È stato redatto l'A.P.E., rilasciato con codice identificativo n. 20231014-043024-92090⁷.

1.2 - CONCLUSIONI

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale, considerato lotto unico, costituito dall'appartamento e da annesso garage, assume un valore di mercato complessivo pari a € 71'000.

A corredo del presente elaborato peritale, il sottoscritto Esperto produce i seguenti allegati:

- A1.1 Documentazione fotografica;
- A1.2 Documentazione catastale;
- A1.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- A1.4a Inquadramento Territoriale-Urbanistico;
- A1.4b Titoli abilitativi (accesso agli atti S.U.E. del 18/03/2023);
- A1.5 Atto di provenienza;
- A1.6 A.P.E.;
- A1.7 Planimetrie.

⁷ Allegato A1.6: Attestato Prestazione Energetica.



LOTTO N. 2 – Foglio 54, mapp. 98, sub 2/5

2.1 - RISPOSTA AI QUESITI

2.1.1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato a destinazione residenziale costituito da due unità immobiliari, rispettivamente un appartamento e un garage, situato nel comune di Matelica (MC), c.a.p. 62024, in via Giacomo Venezian n. 84.

L'edificio è situato nel centro storico di Matelica posto all'estremità di una schiera di edifici che si sviluppano in aggregato e che si affacciano sul lato Sud-Ovest sulla via pubblica Vicolo Lozzo.

L'immobile in oggetto risulta pertanto realizzato in epoca remota, è stato interessato da un intervento di risanamento conservativo autorizzato con Permesso di costruire n. 56 del 19/07/2007 che ha riguardato l'intero fabbricato anche con opere strutturali; l'intervento è stato completato in parte in quanto sono state ultimate le opere relative ad alcune unità di cui è costituito l'intero edificio ad eccezione delle due unità immobiliari oggetto della presente perizia che risultano allo stato di fatto al "grezzo", non utilizzabili e non abitabili.

Il fabbricato si sviluppa in 3 piani fuori terra e un sottotetto, con struttura portante in muratura, orizzontamenti di piano e di copertura in legno con cordolo sommitale in c.a. realizzato a seguito dell'intervento citato.

La facciata dell'edificio risulta intonacata, con elementi in rilievo sempre intonacati costituiti dalle fasce marcapiano e spallette di porte e finestre. La copertura è a padiglione.

L'edificio è composto nel complesso da quattro unità immobiliari, due delle quali sono oggetto della presente perizia: il sub 5 situato al piano terra con destinazione autorimessa e il sub 2, situato al piano primo, quest'ultimo con destinazione appartamento residenziale. Il sub 5 è vincolato con pertinenzialità al sub 2.

Come sopra citato l'immobile è stato oggetto di un intervento edilizio nel 2007, parzialmente concluso, il quale prevedeva per le unità in oggetto il restauro e risanamento conservativo con rifacimento di impianti, finiture e modifica della distribuzione interna e del collegamento tra i piani tramite realizzazione di una scala in c.a.; inoltre era previsto il cambio di destinazione d'uso dell'unità sub 5 al piano terra, con modifica da autorimessa a appartamento. Di fatto l'intervento ha avuto inizio in data 21/01/2008 con Comunicazione di inizio lavori depositata al prot. n. 1592 e successivamente interrotto in data 03/08/2009 con comunicazione prot. n. 11398 da parte del Comune di Matelica per avvio di procedimento amministrativo. Per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto le lavorazioni non sono state concluse nel termine dei tre anni, portando a decadere il diritto all'esecuzione delle opere non eseguite.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo del 24/06/2023 si presentava accessibile con difficoltà in quanto non risulta realizzata la scala di collegamento in c.a. tra il piano terra e il piano primo, inoltre internamente l'immobile si presenta al "grezzo", privo di tutti gli impianti, dei sanitari, delle



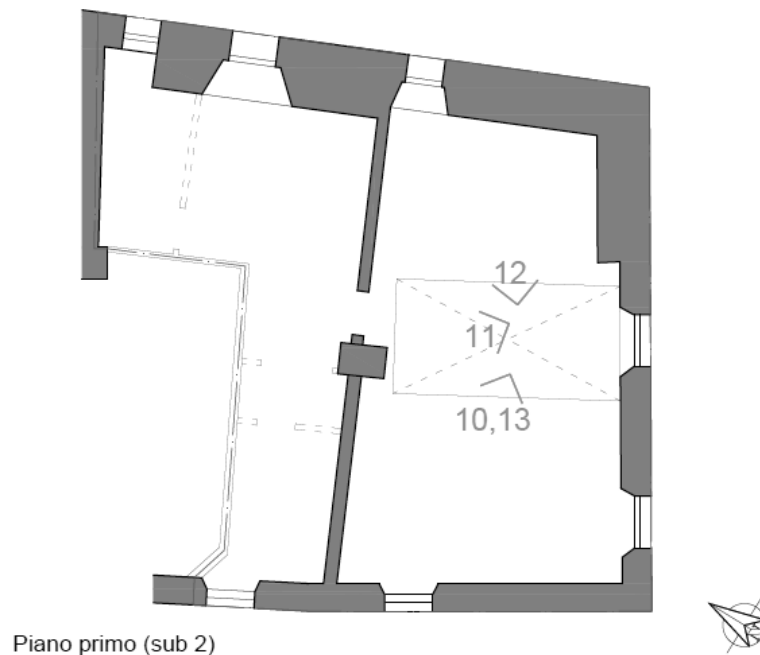
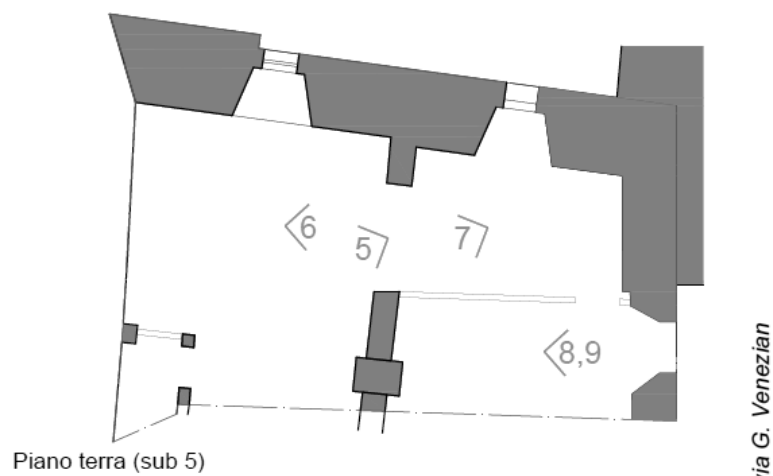
pavimentazioni, dei rivestimenti e delle finiture. Il piano terra risulta sprovvisto di serramenti sia esterni sia interni, a differenza del piano primo il quale è dotato dei soli serramenti esterni originariamente esistenti.

Le unità pertanto non sono dotate né di dichiarazioni di conformità degli impianti né, di conseguenza, di certificato di agibilità/abitabilità presentandosi quindi non utilizzabili.

In termini di consistenze l'unità al piano terra (sub 5) si sviluppa con una superficie totale pari a c.a 62 m² mentre l'unità al piano primo (sub 2) ha una superficie totale pari a c.a 85 m².

Di seguito si riporta la planimetria generale con indicati i punti di presa fotografica rilevati in occasione del sopralluogo del 24/06/2023.

STATO DI FATTO (Sopralluogo del 24/06/2023)



Individuazione dei punti di presa fotografica (cfr. Allegato A02.1 – Documentazione fotografica)



2.1.2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.

- Catasto Fabbricati:

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	Matelica (F051) (MC)								
Indirizzo:	via Giacomo Venezian 84								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Superficie ⁸
54	98	2	1	€ 348,61	A/3⁹	2	5 vani	82 m²	82 m²
Intestatario:	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> Quota diritto di proprietà: <i>1/1 in regime di separazione dei beni</i>								
Atto di provenienza:	<i>Atto di compravendita del 12/10/2007, Notaio dott. Valeri Lorenzo in Matelica (MC), repertorio n. 34389, Mod. Unico n. 10386.1/2007 Reparto PI di Macerata in atti dal 18/10/2007</i>								

Comune:	Matelica (F051) (MC)								
Indirizzo:	via Giacomo Venezian 84								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
54	98	5	T	€ 64,40	C/6¹⁰	2	43 m²	62 m²	
Intestatario:	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> Quota diritto di proprietà: <i>1/1 in regime di separazione dei beni</i>								
Atto di provenienza:	<i>Atto di compravendita del 12/10/2007, Notaio dott. Valeri Lorenzo in Matelica (MC), repertorio n. 34389, Mod. Unico n. 10386.1/2007 Reparto PI di Macerata in atti dal 18/10/2007</i>								

- Catasto Terreni

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	Matelica (F051) (MC)		
Foglio	Particella	Superficie	Destinazione
54	98	100 m²	ente urbano
Ultimo atto di aggiornamento:	<i>Impianto meccanografico del 30/08/1975</i>		
Dati identificativi	<i>Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1</i>		

- Confini (*):

Foglio 54, particella 98, sub 2			
ORIENTAMENTO	PARTICELLA	SUB	INTESTATARI/PROPRIETA'
Nord/Est	foglio 50, part. 121	-	Comune di Matelica
	99	-	Comune di Matelica
Sud/Est	99	-	Comune di Matelica
	<i>via pubblica G. Venezian</i>		
Sud/Ovest	<i>vie pubbliche G. Venezian/V.lo Lozzo</i>		
Nord/Ovest	98	7	Spagnoli
	97	3	Santarelli

⁸ Escluse aree scoperte.

⁹ Abitazioni di tipo economico.

¹⁰ Abitazioni di tipo economico.



Foglio 54, particella 558, sub 5			
ORIENTAMENTO	PARTICELLA	SUB	INTESTATARI/PROPRIETA'
Nord/Est	foglio 50, part. 121	-	<i>Comune di Matelica</i>
	99	-	<i>Comune di Matelica</i>
Sud/Est	<i>via pubblica G. Venezian</i>		
	99	-	<i>Comune di Matelica</i>
Sud/Ovest	98	4	<i>Spagnoli</i>
	98	7	
Nord/Ovest	97	1-2	<i>Santarelli/BCNC</i>

(*) Salvo se altri e/o diversi confini.

2.1.3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).

Non si rilevano difformità tra i beni immobili identificati nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella verificata attraverso i registri immobiliari.

2.1.4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

2.1.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.

A seguito dell'ispezione e visure eseguite dallo stesso Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato conseguentemente accertato che, a tutto il giorno 15/10/2023, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione distinto al catasto fabbricati al foglio 54, part.lla 98, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

TRASCRIZIONI

1.	del	17/10/2007
	Registro Particolare n.:	10386
	Registro Generale n.:	17163
	Titolo:	Atto tra vivi - Compravendita
	Pubblico ufficiale	VALERI Lorenzo, Rep. n. 34389/8328 del 12/10/2007
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico - Vicolo Lozzo 1 – Piano T-1 Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 5 – C/6 Rimessa/Autorimessa – via Venezian1 – Piano T;
	a favore di:	Soggetto n. 1: [REDACTED], diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
contro:	Soggetto n. 1: [REDACTED]	
2.	del	21/10/2021
	Registro Particolare n.:	12085
	Registro Generale n.:	15514




	Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
	Pubblico ufficiale	Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Macerata, c.f. 800 107 20433, Rep. n. 2469 del 27/09/2021
	Altri dati	Richiedente: CERVED X CERVED LEGAL SERVICES SRL – via dell’Unione Europea 6/A, San Donato Milanese
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5 vani – Via Giacomo Venezian 84 – Piano 1; Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 5 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 43 m ² – Via Giacomo Venezian 84 – Piano T; Immobile n. 3: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 4 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 25 m ² – Vicolo Del Buono – Piano T; Immobile n. 4: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 3 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5.5 vani – Vicolo Del Buono – Piano T-1-2-3;
	a favore di:	Soggetto n. 1: RIENZA SPV S.R.L.- Sede a Roma (RM) - Codice fiscale 14108631004 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
	contro:	Soggetto n. 1: [REDACTED] [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.
	Ulteriori informazioni	In data 23/07/2021 veniva notificato a [REDACTED] l’Atto di precetto per la complessiva somma di € 91'546,26.

ISCRIZIONI

1.		del	30/01/2008
		Registro Particolare n.:	396
		Registro Generale n.:	1717
		Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
		Pubblico ufficiale	Notaio GIANFERRO Pacifico, Rep. n. 86261/30305 del 29/01/2008
		Capitale:	€ 128'000,00
		Totale:	€ 256'000,00
		Spese:	-
		Tasso interesse annuo	6.173%
		Durata	-
		Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico – Vicolo Lozzo 1; Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 5 – C/6 Rimessa/Autorimessa – Via G. Venezian 1.
		a favore di:	Soggetto n. 1: BANCA DELLE MARCHE S.P.A., Sede Ancona (AN), c.f. 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
		contro:	Soggetto n. 1: [REDACTED] [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.
2.		del	31/05/2013
		Registro Particolare n.:	914
		Registro Generale n.:	7646
		Titolo:	Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)
		Pubblico ufficiale	Equitalia Centro S.P.A. di Firenze (FI), c.f. 030 789 81200, Rep. n. 128/6313 del 16/05/2013



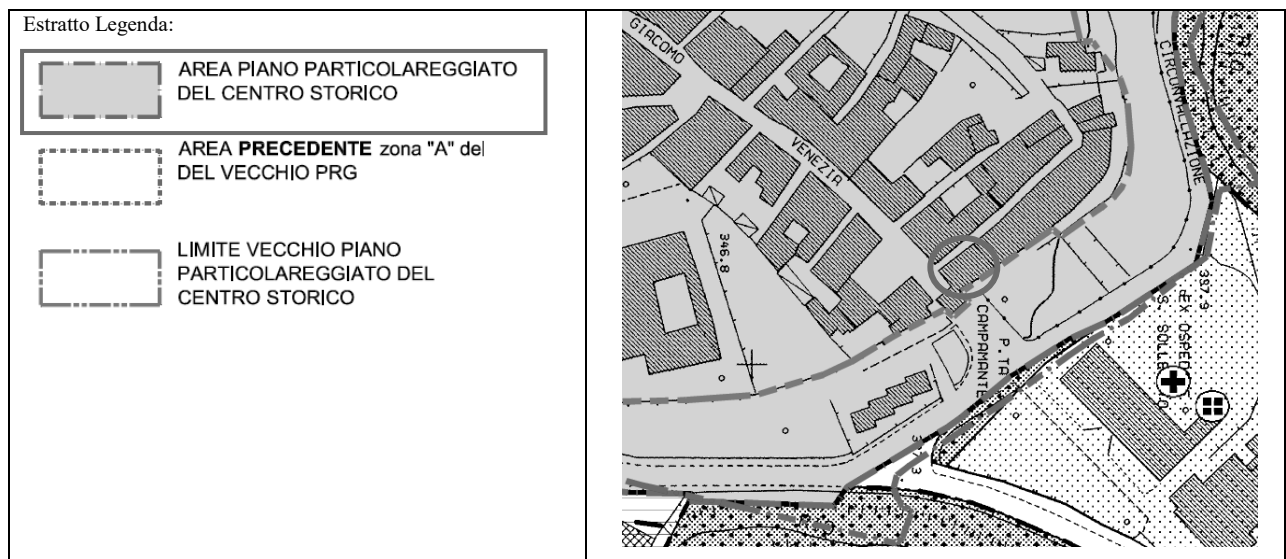
Capitale:	€ 33'178,03
Totale:	€ 66'356,06
Altri dati	Richiedente: Equitalia Centro S.P.A., c.f. 030 789 81200, via P. M. Ricci n. 6, Macerata
Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 3 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5.5 vani Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 558, Sub 4 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 25 m ²
Unità negoziale n. 2	Immobile n. 1: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico – 5 vani Immobile n. 2: Matelica (MC) – Foglio 54, Part. 98, Sub 5 – C/6 Rimessa/Autorimessa – 43 m ²
a favore di:	EQUITALIA CENTRO s.p.a., sede di Firenze (FI), c.f. 03078981200, con domicilio ipotecario eletto a Macerata (MC), via P.M. Ricci 6, Unità negoziale n. 1: Proprietà per la quota di 1000/1000 Unità negoziale n. 2: Proprietà per la quota di 1/1
contro:	 Unità negoziale n. 1: Proprietà per la quota di 1000/1000 Unità negoziale n. 2: Proprietà per la quota di 1/1

2.1.6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa).

L'immobile sito in via Giacomo Venezian 84, nel comune di Matelica (MC) è soggetto alla seguente normativa urbanistica comunale:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – Isolato n. 9;

- Unità minima di intervento: 9/1 EA0 - Edificio di interesse storico artistico con vincolo (art. 19 delle N.T.A.).



Nell'allegato A02.4a è riportato l'inquadramento territoriale e urbanistico dell'immobile unitamente al relativo stralcio normativo.

Il sottoscritto Esperto, in data 18/03/2023 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Matelica la documentazione relativa alla richiesta del 07/03/2023 per l'accesso agli atti (rif. Prot. n. 5596-



17/03/2023) e, in data 07/04/2023, la documentazione depositata c/o il Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, sede di Macerata (ex Servizio Decentrato per le Opere Pubbliche) relativamente alla pratica n. 24/1343, prot. n. 315542/R_MARCHE/GRM/RSI/A del 19/03/2023.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco sintetico dei titoli abilitativi e pratiche strutturali oggetto di presa visione e acquisizione fotografica (cfr. Allegato A2.4b).

DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
07/05/2007	7559	4091/2007	Richiesta Permesso di costruire	Restauro e Risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra (Richiedenti: SPAGNOLI Pino e Paolo) (Foglio 54, part. 98, sub 1-2-3)
11/05/2007	7999		Comunicazione Responsabile del Procedimento	Comune Matelica: Arch. Daniela MEDORI
27/05/2007	8769		Richiesta Parere Igienico sanitario	A.S.L.
29/05/2007	8883	4091/2007	Parere Commissione Edilizia	Comune Matelica
19/07/2007	12592	56	Rilascio Permesso di costruire	Restauro e Risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra
12/09/2007	MC0227087		Elaborato planimetrico	sub 2-3-4-5-6
12/09/2007	MC0227087		Planimetria catastale	sub 5
20/09/2007	MC0232065		Planimetria catastale	sub 2
12/10/2007			Atto compravendita	Rep. n. 34389, racc. n. 8328 ████████████████████
16/11/2007	75269	24/1343	Denuncia lavori D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93 e L. R. n. 33 del 03/11/1984, art. 2	Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione (Ditta proprietà: ████████████████████)
27/11/2007	77796 /022/003/024/2007	24/1343	Attestato deposito LL.RR. n.33 del 03/11/1984 e n. 18 del 27/3/1987	Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione (Ditta proprietà: ████████████████████)
27/11/2007	20339		Richiesta Voltura intestazione Permesso di costruire n. 56	Nuovi intestatari: ████████████████████
03/12/2007	20871		Voltura intestazione Permesso di costruire n. 56	Nuovi intestatari: ████████████████████
21/01/2008	1592		Comunicazione Inizio Lavori	
08/06/2009	PROVMC-0043165-11/06/2009-A	24/1343	Dichiarazione finale del D.LL.	Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione ████████████████████
15/07/2009	11398		Comunicazione Racc. A/R Da Studio Legale Ciaffi a Comune Matelica+Intestatari PDC n. 56	Comunicazione Cassa Edile di credito contributi da febbraio-Novembre 2008
03/08/2009	12548		Comunicazione Racc. A/R Da Comune di Matelica a Intestatari PDC n. 56	Avvio proc. Amm.vo per la sospensione del PDC n. 56/2007 per irregolarità contributiva Cassa Edile
16/10/2009			Comunicazione di opere concordate con UTC	Opere di finitura esterna e cornicione concordate tra UTC (ref. Sergio Brenciani) e D.LL. (geom. Andrea Spagnoli)
21/11/2009	18101		Comunicazione Racc. A/R Da Studio Legale Ciaffi a Comune Matelica+RegioneMarche	Comunicazione regolarizzazione in corso e richiesta sospensione procedimento amministrativo
31/10/2011	MC0207168		Elaborato planimetrico	sub 2-4-5-7



Ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, visionati i titoli abilitativi approvati e le planimetrie catastali e a seguito dei sopralluoghi del 29/05/2023 e del 24/06/2023 presso l'immobile oggetto di perizia è stata rilevata dal sottoscritto Esperto la seguente situazione catastale/urbanistica:

I. difformità catastale.

Le unità immobiliari sub 2 e 5 risultano accatastate rispettivamente in categoria A/3 “Abitazione di tipo economico” e C/6 “Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse”; sono state oggetto di intervento edilizio parziale e non ultimato, legittimato con Permesso di costruire n. 56, prot. n. 12592 del 19/07/2007 per “Restauro e risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d’uso del piano terra”. Pertanto gli immobili si trovano allo stato “grezzo” in assenza degli impianti, dei serramenti, dei sanitari, delle pavimentazioni, dei rivestimenti e delle finiture. Il sottoscritto Esperto ritiene che le categorie catastali attualmente assegnate ai sub 2 e 5, rispettivamente A/3 “Abitazione di tipo economico” e C/6 “Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse”, siano non conformi allo stato dei luoghi, essendo questi non fruibili e non abitabili. Il sottoscritto valuta attribuibile la categoria “F/4” (unità in corso di definizione) per entrambe le unità immobiliari.

II. difformità urbanistica dello stato di fatto rispetto al progetto approvato per decorrenza dei termini di ultimazione lavori del titolo abilitativo.

I lavori previsti nel titolo abilitativo risultano parzialmente eseguiti e non completati in quanto non rispettato il termine di tre anni dalla Comunicazione di inizio lavori depositata con prot. n. 1592 del 21/01/2008. Pertanto risulta decaduto il diritto all’esecuzione della parte di opere non eseguite.

In dettaglio risultano non realizzate le opere relative agli impianti, alle finiture e rivestimenti interni e non risulta realizzata la scala in c.a. di collegamento dal piano terra al piano primo, prevista negli elaborati di progetto allegati al titolo abilitativo e nella Denuncia lavori presentata al 6° Dipartimento – Settore Genio Civile della Provincia di Macerata con prot. n. 75269 del 14/11/2007 per “*Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione*”.

Per conseguire il completamento delle opere interrotte il sottoscritto Esperto valuta la possibilità di ricorrere a un intervento di manutenzione straordinaria che preveda il completamento del progetto autorizzato con opere edili e realizzazione degli impianti idrico-sanitario, termico e elettrico.

Le singole unità immobiliari sono sprovviste di agibilità; al fine di consentire l’utilizzabilità e l’ottenimento dell’agibilità occorre realizzare, oltre alle opere per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, la scala interna di collegamento che, nel caso in cui sia realizzata in c.a. nel rispetto delle previsioni di progetto, dovrà essere autorizzata a seguito di deposito strutturale per intervento locale presso il competente ufficio della Regione Marche ex Genio Civile e successiva



presentazione di S.C.I.A. c/o il Comune di Matelica per intervento di Manutenzione straordinaria pesante con interventi strutturali.

Di seguito un prospetto indicativo degli oneri e spese tecniche:

Eliminazione difformità		
1.1	Pratica edilizia S.C.I.A. per opere interne edili e impiantistiche di completamento c/o S.U.E. Comune di Matelica	
	- Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica	€ 1'500,00
	- Diritti di segreteria comunali	€ 65,00
1.2	Aggiornamento categoria catastale	
	- Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale	€ 500,00
	- Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 2 uu.ii.)	€ 100,00
	Totale	€ 2'165,00

2.1.7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo).

L'immobile, alla data dei sopralluoghi del 29/05/2023 e del 24/06/2023 eseguiti da parte del sottoscritto Esperto, risulta non utilizzabile e pertanto non occupato.

2.1.8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.

Al debitore esecutato spetta il diritto di piena proprietà, per la quota di:

Sub 2	proprietà per 1/1.
Sub 5	proprietà per 1/1.

2.1.9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge.

Nell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto del 12/10/2007, a rogito del Notaio dott. Lorenzo Valeri in Matelica (MC), repertorio n. 34389, racc. n. 8328, registro particolare n. 10386 del 17/10/2007, la debitrice esecutata dichiara di "[...] essere coniugata in regime di separazione dei beni."¹¹

Su richiesta effettuata al Comune di Matelica dal sottoscritto Esperto stimatore dello stato civile della debitrice esecutata, la sig.ra [REDACTED] alla data del 23/02/2023 risulta essere di "stato libero per decesso del coniuge [...] dal 24/10/2021" come da certificato anagrafico di stato civile rilasciato.

2.1.10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non risulta l'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

¹¹ Allegato A2.5: Atto di provenienza, pag. 1.



2.1.11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si rimanda alla risposta al quesito di cui al p.to 2.1.5.

2.1.12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.

Il sottoscritto Esperto incaricato procede con la stima dell'immobile oggetto della presente perizia, determinandone il "valore di mercato".

Il "Valore di mercato" secondo la definizione degli *International Valuation Standards* rappresenta "la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.", definizione pressoché analoga a quella stabilita dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76).

Contestualmente, ai sensi delle *Linee guida*¹² il valore di mercato è definito quale "[...] rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri."

i. Criterio di stima

Il metodo utilizzato consiste nella comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche intrinseche e estrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

L'applicazione di detto criterio viene adeguato correlando la stima all'andamento del mercato immobiliare. Il criterio di stima è basato su confronto monoparametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale (SC). Al valore così determinato sarà detratto il costo dell'intervento di ristrutturazione necessario per rendere il bene immobile abitabile ottenendo il valore finale di trasformazione.

ii. Fonti di informazione

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito il processo di stima con analisi basata sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita di recente stipula, alla data di redazione del presente elaborato, per mezzo degli atti ufficiali estratti a seguito di accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Conservatoria di Macerata.

Dalle risultanze dell'indagine di cui sopra, è possibile analizzare il campione date di seguito dettagliato relativamente alle compravendite registrate tra il 2019 e la data odierna, al fine di determinare un range del valore di mercato.

¹² AA.VV., "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, A.B.I., 2022, Roma.



19-5	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	03/04/2019
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri, rep. n. 41810; r.p. n. 3204
Immobile 1	Spiazzo Mercato Vecchio 6, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 140, sub 5, piano T-1-2-3, cat. A/3 , 4.5 vani, 98 m ² rendita 371,85 €
Superficie commerciale	98.00 m²
Prezzo di vendita	72'500 €
Prezzo unitario	740 €/m²

21-4	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	11/11/2021
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 43300; rp. n. 13255
Immobile 1	Via G: Oberdan 5, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 254, sub 10, P2, cat. A/3, 2.5 vani, 42 mq, rendita 174,30 €
Superficie commerciale	42.00 m²
Prezzo di vendita	29'000 €
Prezzo unitario	690 €/m²

22-5	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	01/09/2022
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 43852, racc. n. 14608
Immobile 1	Via G. Venezian 79, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 159, sub 11, piano 3, cat. A/3, 2.5 vani, rendita 174,30 €
Superficie commerciale	36.00 m²
Prezzo di vendita	30'000 €
Prezzo unitario	833 €/m²

23-2	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	22/09/2023
Atto:	Notaio dott. Lorenzo Valeri rep. n. 44587, racc. n. 15127; r.p. n. 10435
Immobile 1	Via G. Venezian 80, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 88, sub 20, piano 2-3, cat. A/3 , 5.5 vani, 128 m ² , rendita 383,47 €
Superficie commerciale	128.00 m²
Prezzo di vendita	80'000,00 €
Prezzo unitario	625,00 €/m²

23-5	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	03/03/2023
Atto:	Notaio dott. Maria Amelia Salvi rep. n. 36757/21869; r.p. n. 3392
Immobile 1	Spiazzo Mercato Vecchio 7, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 111, sub 4, piano T-1-2, cat. A/3 , 4.5 vani, 95 m ² , rendita 371,85 €
Immobile 2	Spiazzo Mercato Vecchio 7, Matelica (MC) Foglio 54, part.lla 111, sub 1, piano T, cat. C/2, 41 m ² , rendita 49,58 €
Superficie commerciale	115.50 m²



Prezzo di vendita	79'850 €
Prezzo unitario	691 €/m²

Gli immobili assunti come termini di confronto sono riepilogati di seguito, restringendo il campo dati agli immobili con analogia rispetto ai parametri riferiti al numero dei vani, superficie, rendita, posizione:

Rif.	Data compravendita	Superficie Commerciale	Prezzo compravendita	Prezzo medio
19-5	03.04.2019	98.00 m ²	72'500 €	740 €/m ²
21-4	11.11.2021	42.00 m ²	29'000 €	690 €/m ²
22-5	01.09.2022	36.00 m ²	30'000 €	833 €/m ²
23-2	22.09.2023	128.00 m ²	80'000 €	625 €/m ²
23-5	03.03.2023	115.50 m ²	79'850 €	691 €/m ²
		419.50 m ²	291'350 €	695 €/m²

iii. Valutazione

Si procede con stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alla superficie commerciale.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente mercantile ¹³	Superficie commerciale [mq]
Appartamento residenziale	85.0	1.00	85.0
Box auto	62.0	0.5	31.0
			116.0

Il valore ordinario attribuibile è pari a: 695 €/mq x 116 mq = € **80'620**

iv. Adeguamenti e correzioni della stima.

- Valore di stima del più probabile valore di mercato	€ 81'000
- Il valore stimato deve tenere in conto dell'apprezzamento corrispondente a quello ottenuto a seguito della ristrutturazione, pertanto al valore sopra determinato si applica un coefficiente moltiplicativo pari al 30% ¹⁴ , al fine di tenere conto della stima del valore rispetto ad uno stato manutentivo dell'immobile pari al nuovo. Pertanto:	+ € 24'300
- Costo dell'intervento di ristrutturazione per le opere di completamento	- € 76'959,52
- Spese tecniche legate all'intervento (10%)	- € 7'695,95
- Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica	- € 2'165,00

¹³ AA.VV., "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", A.B.I., 2022, Roma.

¹⁴ Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, c. 307 della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007)".



Si ottiene un valore complessivo degli immobili pari a € 18'479,53 che, arrotondato, è pari a
€ 18'500 (diciottomilacinquecento).

2.1.13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

I beni immobili pignorati sub 5 (autorimessa) e sub 2 (appartamento), seppur divisibili in quanto identificati in due unità immobiliari distinte, risultano a giudizio del sottoscritto Esperto meglio vendibili come Lotto Unico.

2.1.14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

È stato redatto l'A.P.E., rilasciato con codice identificativo n. 20231016-043024-92309¹⁵.

2.2 - CONCLUSIONI

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale, considerato lotto unico, costituito da due unità immobiliari rispettivamente al piano terra e al piani primo, entrambe allo stato grezzo, assume un valore di mercato complessivo pari a **€ 18'500**.

A corredo del presente elaborato peritale, il sottoscritto Esperto produce i seguenti allegati:

- A2.1 Documentazione fotografica;
- A2.2 Documentazione catastale;
- A2.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- A2.4a Inquadramento Territoriale-Urbanistico;
- A2.4b Titoli abilitativi (accesso agli atti S.U.E. del 18/03/2023);
- A2.5 Atto di provenienza;
- A2.6 A.P.E.;
- A2.7 Planimetrie;
- A2.8 Computo metrico estimativo.

Macerata, 15/10/2023

L'Esperto stimatore
Ing. Paolo Camertoni

¹⁵ Allegato A2.6: Attestato Prestazione Energetica.

