



# TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**070/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**GROGU SPV S.R.L.**

ESECUTATO



GIUDICE:

Dott.ssa FILOMENA DI GENNARO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 30/10/2024

TECNICO INCARICATO

**Luca Ottaviani**

CF. TTVLCU63R14E783V

con studio in MACERATA (MC) Via Roma, 400-A

telefono: 073332205

fax: 073332205

email: ottluca@tin.it

PEC: luca.ottaviani@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 070/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

**A** appartamento a Macerata (MC) Via Ancona 33, della superficie commerciale di 119,00 mq (di cui coperte 115 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Macerata Foglio 68 Particella 97 Sub.1  
Abitazione di tipo economico (A3 di classe 3) avente consistenza catastale di vani 7,0 e superfici catastale complessiva di mq119 di cui mq 115 coperti situata al piano terra,rendita €433,82.

1.Immobili siti nel Comune di MACERATA (Codice E783) Catasto dei Fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI
	Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utenti
1		68	97	1	2		A/3	3	7,0	Totale 119mq Totale escl. aree scop. 115mq	433,82	VIA ANCONA n. 33 Piano T-B1 09112015 - Inserimento in viziati dei dati di superficie	Annottazione
Annotazione: -classamento e rendita validi													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANGRARICI				COPRICE FISCALE				DIRITTI ED ONERI REALI				
1									(1) Proprietà 1/1				
DATI DERIVATI DA													
Atto del 26/03/2012 Pubblico ufficiale SA'ANGELO ANTONI Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 21609 - UU Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 2351 registrato in data 27/03/2012 - COMPRAVENDITA Vettura n. 2709 1/2012 - Pratica n. MC0039776 in atti dal 12/04/2012													

**Descrizione particolare sub 1**

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale successivamente descritto.

Appartamento posto al piano terra di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 7 di cui 5 fuori terra situato in comune di Macerata via Ancona civico 33 con destinazione residenziale. Altezza interna uniforme m 2,80.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 119 con ingresso ampio soggiorno in open-space con la cucina dalla quale si accede ad una corte a livello esclusiva fronte ingresso zona notte composta da tre camere di adeguate dimensioni ,bagno e bagno di servizio,ripostiglio.

L'unità immobiliare è coronata da tre balconi a livello .

Le Partizioni interne sono state realizzate in muratura con tramezzi intonacati le porte sono ordinarie in legno rivestite i vani sono tinteggiati i vani di servizio piastrellati gli infissi esterni sono del tipo in legno con doppia vetrocamera.

Le pavimentazioni sono in ceramica monocottura ed in legno comunque trattasi di pavimentazioni ordinarie

L'unità immobiliare risulta avere una distribuzione interna ergonomica e funzionale con spazi adeguati e percorsi ridotti al minimo

L'unità immobiliare è mantenuta in un buono stato di conservazione con attenta e puntuale cura.

L'involucro /edificio che la delimita contiene le unità immobiliari è di seguito descritto nelle sue peculiarità.



**B box singolo** Macerata (MC) Via Ancona 35, della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Macerata Foglio 68 Particella 97 Sub.13  
Garage (C6 di classe 5) avente consistenza catastale di mq 15 e superfici catastale di mq 19 situata al piano 2S,rendita €30,21.

2.Immobili siti nel Comune di MACERATA (Codice E783) Catasto dei Fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Veni/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		68	97	13	2		C/6	5	15,0	Totale: 19 m <sup>2</sup>	30,21	VIA ANCONA Piano G2 03/11/2015 - ricadimento in misura dei dati di superficie	Annotatione
Annotazione: -classamento e rendita validati													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ED ONERI REALI				
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà: 01				
DATI DERIVATI DA: Atto del 20/03/2012 P.ubblico di base SARANGELANTONI Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Reparto n. 21609 - LU Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 2351 registrato in data 27/03/2012 - COMPRAVENDITA Volture n. 2709 1/2012 - Pratica n. MCC039776 in atti dal 12/04/2012													

### Descrizione particolare sub 13

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale successivamente descritto.

Garage posto al piano 1 seminterrato di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 7 di cui 5 fuori terra situato in comune di Macerata via Ancona civico 35 con destinazione garage. Altezza interna uniforme m 2,40. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 19 con ingresso dalla corte comune e dall'area di manovra coperta.

L'unità è pavimentata con piastrelle ed intonacata è dotata di servizio elettrico ed idrico derivati dall'utenza principale.

L'unità immobiliare è mantenuta in normale stato di conservazione, sono presenti lievi segni di umidità.

L'involucro /edificio che la delimita contiene le unità immobiliari è di seguito descritto nelle sue peculiarità.

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 186.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova:	€ 180.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria Quota Pignorata dell'immobile per 1000/1000 :	€ 180.000,00
Data della valutazione:	30/10/2024



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Occupato dal debitore e dalla famiglia.

### 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: *Nessuno.*

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 29/03/2012 Reg.Gen.N.4331- Reg.Part.N.576 Ipoteca **volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, stipulata il 26/03/2012 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio nn. 21610/10510 di repertorio, registrata il 29/03/2012 a MACERATA , iscritta il 29/03/2012 a MACERATA ai nn.4331/576, a favore di BANCA MARCHE, contro ██████████ CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: 270.000,00  
Importo capitale: 135.000,00  
Durata ipoteca: 30

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 12/06/2018 Reg.Gen.N.6573-Reg.Part.N.888  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 703/6318 del 11/06/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

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

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 Reg.Part.N.4739-Reg.Gen.N.6286  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata Rep.697 del 23/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

### 5.ALTE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute.:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali: Stimate	130,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nn  
Ulteriori avvertenze:nn



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI - TITOLARI DIRITTI REALI

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO: DAL 26/03/2012 Ad Oggi

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, in regime di separazione dei beni con atto stipulato il 23/03/2012 a firma di notaio Sanangelatoni nn. 21609 di repertorio, registrato il 29/03/2012 a Macerata, trascritto il 29/03/2012 a Macerata ai nn. Reg.Gen. n.4330 Reg.Part.n.3064.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: 05/01/2001 AL 26/03/2012

██████████ nato a Macerata (MC) 17/02/1963 per la quota di 500/1000, in forza di COMPRAVENDITA in regime di separazione dei beni, con atto stipulato il 05/01/2001 a firma di Notaio Calisti Alessandrini Rep.n. 66683, registrato il 12/01/2001 a Macerata, trascritto il 12/01/2001 a Macerata ai nn Reg.Gen. n.554 Reg.Part.n.470.

██████████ nata a Parma (PR) il 27/05/1972 per la quota di 500/1000, in forza di COMPRAVENDITA in regime di separazione dei beni, con atto stipulato il 05/01/2001 a firma di Notaio Calisti Alessandrini Rep.n. 66683, registrato il 12/01/2001 a Macerata, trascritto il 12/01/2001 a Macerata ai nn Reg.Gen. n.554 Reg.Part.n.470.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### Elenco Pratiche Edilizie

Pratiche originarie intestate a impresa costruttrice: Ditta Borsini Giusto.  
Comune di Macerata edifici costruiti sul fg 68 part.97

- Autorizzazione a Costruire n.35592 Prot.3572 del 01/10/1981
- Concessione edilizia in sanatoria pratica 7542/1402 del 02/06/1990
- Certificato di Agibilità N. 3097 Richiesta 08/09/1982 prot.n.2296 rilasciato il 10/12/1982

Presso l'archivio Comunale non sono state trovati gli elaborati relativi alle pratiche citate in quanto oggetto di incendio avvenuto nel 2012.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B-COMPLETAMENTO N.T.A. ART 18

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NORME TECNICHE COSTRUZIONI e smi)

L'immobile risulta **CONFORME**

### 8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 smi):

L'immobile risulta **CONFORME**



**8.3. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO 13/04/1939 N.652 e DPR 23/03/1998 N.138 e smi)

L'immobile risulta CONFORME.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'immobile risulta CONFORME

**8.5. CONFORMITA' TITOLARITA'/CORRISPONDENZA ATTI:**

L'immobile risulta CONFORME.

**8.6. CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA:**

(normativa di riferimento: NORMATIVA DI SETTORE in particolare DM 37/08 e smi)

L'immobile risulta CONFORME .

**8.7. ALTRE CONFORMITÀ:nn**



BENI IN MACERATA VIA ANCONA 33

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**A** Appartamento a Macerata (MC) Via Ancona 33, Piano Terra della superficie commerciale di 119,00 mq (di cui coperte 115 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

1. Oggetto descrizione generale Immobile

### 1.0.0 Oggetto

Unità immobiliari facente parte integrante di un edificio a torre pluripiano di carattere condominiale adibito ad uso prettamente residenziale.

### 1.1.1 Ubicazione ed accessibilità, identificazione toponomastica

L'edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Macerata identificata toponomasticamente alla via Ancona civico 33 nei pressi del Tribunale di Macerata.

Sono presenti in zona tutti i servizi essenziali i collegamenti con le principali mezzi pubblici.

Il Centro storico e le zone centrali sono raggiungibili a piedi con modesta difficoltà

### 1.1.2 contesto e confini

Il contesto è prevalentemente semicentrale di completamento con spazi limitrofi aperti dotati di aree verdi il lotto ove insiste l'immobile confina sul fronte con la via pubblica sul retro con aree verdi di proprietà comune gli spazi condominiali sono ampi ed adeguati ai residenti, i parcheggi privati sono limitati i pubblici sufficienti.

Il Contesto è gradevole ed armonizzato con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione Unifamigliare.

L'edificio presenta modeste caratteristiche architettoniche con ampi spazi comuni sistemati a verde.

### 2. Descrizione organismo edilizio edificio ed unità immobiliare

#### 2.1.0 Caratteri generali e tipologici

L'edificio è una costruzione tipica dell'edilizia residenziale degli anni '80 in particolare: strutture intelaiata in c.a. a sette piani di cui due seminterrato altezza massima m 19 esposizione prevalente fronti est-ovest, unità immobiliari residenziali avente altezza a m 2.8 superficie vani superiore alla media schema distributivo con ingresso soggiorno e cucina open space zona notte con tre camere e doppi servizi ed accessori diretti ripostiglio balconi ed indiretti cantina al piano S2.

#### 2.2.0 Strutture portanti

**2.2.1 Strutture portanti fondazioni:** le strutture di fondazione sono del tipo indiretto plinti su pali.

**2.2.2 Strutture portanti elevazione:** le strutture di elevazione sono in c.a. con pilastri e pareti portanti al piano seminterrato a telaio fuori terra.

**2.2.3 Strutture portanti partizioni orizzontali:** le partizioni orizzontali sono realizzate con solai in laterocemento con travi in c.a; a spessore

**2.2.4 Strutture portanti contenimento:** strutture portanti di contenimento sono presenti con pareti in c.a. a livello piano s1 controterra.

**2.2.5 Strutture portanti copertura:** la struttura di copertura è di tipo inclinato a falde sempre in c.a. con finitura in tegole.

**2.2.6 Strutture portanti scale:** La struttura del vano scala comune è centrale con alloggiamento dell'ascensore che serve tutti i piani.

#### 3.0.0 Chiusure:

##### 3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in muratura con paramento esterno a f.vista isolante camera d'aria e fodera interna in forati intonacati.

Chiusure verticali perimetriche trasparenti di contenimento ed isolamento serramenti ed infissi in legno con vetro a doppia camera.

**3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore:** Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera a divisione piano seminterrato vani garage.

**3.1.3 Chiusure superiore:** Chiusura superiore con solaio piano a sottotetto e sovrastante struttura portante del tetto a falde.

**3.1.4 Partizioni interne:** Partizioni interne costituite da murature in blocchetti per pareti divisorie unità immobiliari e con tramezzi intonacati da cm 10.

#### 4.0.0 Finiture e dotazioni

**4.1.0 Finiture esterne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio:** Infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

**4.2.0 Finiture interne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti:**

Finiture interne edificio ed unità immobiliari infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo



ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

**5.0.0 Dotazioni comuni accessi, infissi, scale, parti comuni, servizi tecnologici:** L'edificio e' dotato di servizi comuni di impianto di sollevamento, citofonico, tv, impianto di adduzione idrico, elettrico, gas, raccolta convogliamento smaltimento acque reflue, scarico comune a colonne reflui combustione gas, messa a terra.

**5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici:** Le unita' immobiliari non sono dotate di servizi e prerogative particolari, ovvero sono dotate di tutti i servizi autonomi tradizionali quali:

Impianto elettrico tensione v220, così come è definito dall'articolo 21 della norma cei 64-8, è costituito da: circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori, circuiti di alimentazione delle prese a spina, apparecchiature di protezione, livello 1

impianto di climatizzazione invernale costituito da generatore a gas con fluido termoconvettore ad acqua sistema di distribuzione a collettori con tubi di rame e terminali scambiatori radiatori in acciaio.

impianto idrosanitario di distribuzione autonomo scarico e convogliamento alle colonne comuni.

**6.0.0 Valutazione prestazione energetica edificio:** l'edificio dal punto di vista energetico è stato realizzato con i requisiti minimi previsti dalla norma nell'epoca costruttiva l'involucro risulta costituito da muratura a faccia vista con isolante interno e camera d'aria foderata interna intonacata di muratura leggera, gli impianti di climatizzazione sono di tipo tradizionale con generatori a metano originari di tipo atmosferico con bassi rendimenti il complesso gode di adeguata esposizione.

**7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:**

L'edificio e le unita' immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes non presentano dissesti statici, lesioni o segni di degrado.

**8.0.0 Giudizio stato conservativo livello manutentivo complessivo dell'edificio/unita' immobiliare:**

L'edificio nel suo complesso e le unita immobiliari risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione in relazione all'eta' ed all'uso denotando cura ed attenzione dei proprietari ed utilizzatori.

**9.0.0 Descrizione Particolare SUB 1**

Appartamento posto al piano terra di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 7 di cui 5 fuori terra situato in comune di Macerata via Ancona 33 con destinazione residenziale.

l'unita' immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 119 con ingresso ampio soggiorno in open-space, dotato di balcone, con la cucina dalla quale si accede ad un balcone a livello, zona notte composta da tre camere di adeguate dimensioni e di cui una dotata di balcone, bagno e bagno di servizio, ripostiglio.

Le partizioni interne sono state realizzate in muratura con tramezzi intonacati le porte sono ordinarie in legno rivestite i vani sono tinteggiati i vani di servizio piastrellati gli infissi esterni sono del tipo in legno con doppia vetrocamera.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato o ceramica monocottura e legno parquet comunque trattasi di pavimentazioni ordinarie

L'unita immobiliare risulta avere una distribuzione interna ergonomica e funzionale con spazi adeguati e percorsi ridotti al minimo

L'unita immobiliare è mantenuta in un buono stato di conservazione con attenta e puntuale cura.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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



CLASSE ENERGETICA



[149.5330 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N.

registrata in data "in Corso di registrazione"

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	119,00	x	100 %	=	119,00
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>119,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

**Stima Diretta o Sintetica:** (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 1.450,00 = **172.550,00**  
 Aggiustamenti: **550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 172.000,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 172.000,00**



BENI IN MACERATA VIA ANCONA 35

**BOX**

DI CUI AL PUNTO B

**B** box singolo Macerata (MC) Via Ancona 35, Piano S2 della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

1. Oggetto descrizione generale Immobile

**1.0.0 Oggetto**

Unità immobiliari facente parte integrante di un edificio a torre pluripiano di carattere condominiale adibito ad uso prettamente residenziale.

**1.1.1 Ubicazione ed accessibilità, identificazione toponomastica**

L'edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Macerata identificata toponomasticamente alla via Ancona civico 33 nei pressi del Tribunale di Macerata.

Sono presenti in zona tutti i servizi essenziali i collegamenti con le principali mezzi pubblici.

Il Centro storico e le zone centrali sono raggiungibili a piedi con modesta difficoltà

**1.1.2 contesto e confini**

Il contesto è prevalentemente semicentrale di completamento con spazi limitrofi aperti dotati di aree verdi il lotto ove insiste l'immobile confina sul fronte con la via pubblica sul retro con aree verdi di proprietà comune gli spazi condominiali sono ampi ed adeguati ai residenti, i parcheggi privati sono limitati i pubblici sufficienti.

Il Contesto è gradevole ed armonizzato con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione Unifamigliare.

L'edificio presenta modeste caratteristiche architettoniche con ampi spazi comuni sistemati a verde.

**2. Descrizione organismo edilizio edificio ed unità immobiliare**

**2.1.0 Caratteri generali e tipologici**

L'edificio è una costruzione tipica dell'edilizia residenziale degli anni '80 in particolare: strutture intelaiate in c.a. a sette piani di cui due seminterrato altezza massima m 19 esposizione prevalente fronti est-ovest, unità immobiliari residenziali avente altezza a m 2.8 superficie vani superiori alla media schema distributivo con ingresso soggiorno e cucina open space zona notte con tre camere e doppi servizi ed accessori diretti ripostiglio balconi ed indiretti cantina al piano S2.

**2.2.0 Strutture portanti**

**2.2.1 Strutture portanti fondazioni:** le strutture di fondazione sono del tipo indiretto plinti su pali.

**2.2.2 Strutture portanti elevazione:** le strutture di elevazione sono in c.a. con pilastri e pareti portanti al piano seminterrato a telaio fuori terra.

**2.2.3 Strutture portanti partizioni orizzontali:** le partizioni orizzontali sono realizzate con solai in laterocemento con travi in c.a; a spessore

**2.2.4 Strutture portanti contenimento:** strutture portanti di contenimento sono presenti con pareti in c.a. a livello piano s1 controterra .

**2.2.5 Strutture portanti copertura:** la struttura di copertura è di tipo inclinato a falde sempre in c.a. con finitura in tegole.

**2.2.6 Strutture portanti scale:** La struttura del vano scala comune è centrale con alloggiamento dell'ascensore che serve tutti i piani .

**3.0.0 Chiusure:**

**3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti**

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in muratura con paramento esterno a f.vista isolante camera d'aria e fodera interna in forati intonacati .

Chiusure verticali perimetriche trasparenti di contenimento ed isolamento serramenti ed infissi in legno con vetro a doppia camera.

**3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore:** Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento prefabbricato a divisione piano seminterrato vani garage.

**3.1.3 Chiusure superiore:** Chiusura superiore con solaio piano a sottotetto e sovrastante struttura portante del tetto a falde.

**3.1.4 Partizioni interne:** Partizioni interne costituite da murature in blocchetti per pareti divisorie unità immobiliari e con tramezzi intonacati da cm 10.

**4.0.0 Finiture e dotazioni**

**4.1.0 Finiture esterne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio:** Infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

**4.2.0 Finiture interne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti:**



Finiture interne edificio ed unita' immobiliari infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti di tipo ordinari in linea con gli standard produttivi e normativi dell'epoca costruttiva

**5.0.0 Dotazioni comuni accessi, infissi, scale, parti comuni, servizi tecnologici:** L'edificio e' dotato di servizi comuni di impianto di sollevamento, citofonico, tv, impianto di adduzione idrico, elettrico, gas, raccolta convogliamento smaltimento acque reflue, scarico comune a colonne reflui combustione gas, messa a terra.

**5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici:** Le unita' immobiliari non sono dotate di servizi e prerogative particolari, ovvero sono dotate di tutti i servizi autonomi tradizionali quali:

Impianto elettrico tensione v220, così come è definito dall'articolo 21 della norma cei 64-8, è costituito da: circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori, circuiti di alimentazione delle prese a spina, apparecchiature di protezione, livello 1

impianto di climatizzazione invernale costituito da generatore a gas con fluido termoconvettore ad acqua sistema di distribuzione a collettori con tubi di rame e terminali scambiatori radiatori in acciaio.

impianto idrosanitario di distribuzione autonomo scarico e convogliamento alle colonne comuni.

**6.0.0 Valutazione prestazione energetica edificio:** l'edificio dal punto di vista energetico è stato realizzato con i requisiti minimi previsti dalla norma nell'epoca costruttiva l'involucro risulta costituito da muratura a faccia vista con isolante interno e camera d'aria foderata interna intonacata di muratura leggera, gli impianti di climatizzazione sono di tipo tradizionale con generatori a metano originari di tipo atmosferico con bassi rendimenti il complesso gode di adeguata esposizione.

**7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:**

L'edificio e le unita' immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes non presentano dissesti statici, lesioni o segni di degrado.

**8.0.0 Giudizio stato conservativo livello manutentivo complessivo dell'edificio/unita' immobiliare:**

L'edificio nel suo complesso e le unita immobiliari risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età ed all'uso denotando cura ed attenzione dei proprietari ed utilizzatori.

**9.0.0 Descrizione Particolare SUB 13**

Garage posto al piano 2 seminterrato di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 7 di cui 5 fuori terra situato in Comune di Macerata via Ancona civico 35 con destinazione residenziale.

L'unita' immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 19 con ingresso dalla corte condominiale e transito nell'androne di manovra coperto sotto il fabbricato le dimensioni sono ordinarie.

Il locale è un unico ambiente pavimentato con piastrelle e dotato di utenze derivate dall'unità principale, le pareti sono intonacate e rifinite l'infisso di chiusura è costituito da una serranda a rullo in lamiera con cassonetto sporgente verso l'esterno.

L'unità immobiliare è mantenuta in normale stato di conservazione, sono presenti lievi segni di umidità'.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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



CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

**Stima Diretta o Sintetica:** (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	19,00	x	750,00	=	<b>14.250,00</b>
Aggiustamenti:					<b>250,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 14.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 14.000,00</b>



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

**Stima Diretta o Sintetica:** (formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento quali quelle O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare ,Agenzia Territorio) e la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.).

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: MACERATA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE IDEALISTA

**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 1/1
A	appartamento	119,00	0,00	172.000,00	172.000,00
B	box	19,00	0,00	14.000,00	14.000,00
<b>Valori Totali Lordi</b>				<b>186.000,00</b>	<b>186.000,00</b>
<b>A Detrarre Spese Regolarizzazione Immobile Cap.8</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Valori Totali Netti e per Quota eseguita</b>				<b>186.000,00</b>	<b>186.000,00</b>



**GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:**

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (articolo 720) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

I beni oggetto di espropriazione NON SONO comodamente divisibili comportando problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione, l'utilizzo, la complementarietà e gli standard caratteristici di legge.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Viste le caratteristiche sin qui illustrate degli immobili oggetto di perizia considerazione della tipologia delle Unità immobiliari, della destinazione d'uso, dell'ubicazione, del contesto ove sono inseriti, dei vincoli di destinazione Urbanistica esistenti nonché per la complementarietà funzionale (spazi abitativi ed accessori) e l'accesso ai beni dalla pubblica via; Si ritiene opportuno, al fine della massima valorizzazione degli immobili, di mettere in vendita i beni pignorati siti in Comune di Macerata Foglio 68 particella 97 Sub 1-13 in un unico lotto:

<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>186.000,00</b>
Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€	<b>6.000,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€	<b>0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>180.000,00</b>
<b>Valore di Mercato Quota Esecutata (1/1)</b>	€	<b>180.000,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

€0,00

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€0,00
Riduzione per arrotondamento:	€0,00

**Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata** dell'immobile 1000/1000 (Senza Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

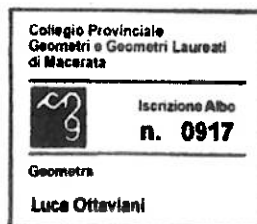
€ 180.000,00

**Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata** dell'immobile 500/1000 (Con Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 180.000,00

Confidando di aver adempiuto all'incarico affidatomi con coscienza, conoscenza e professionalità, resto a disposizione per ogni necessità e occorrenza o quant'altro ritenuto necessario ai fini di giustizia e di merito.

data 30/10/2024



il tecnico incaricato  
Luca Ottaviani



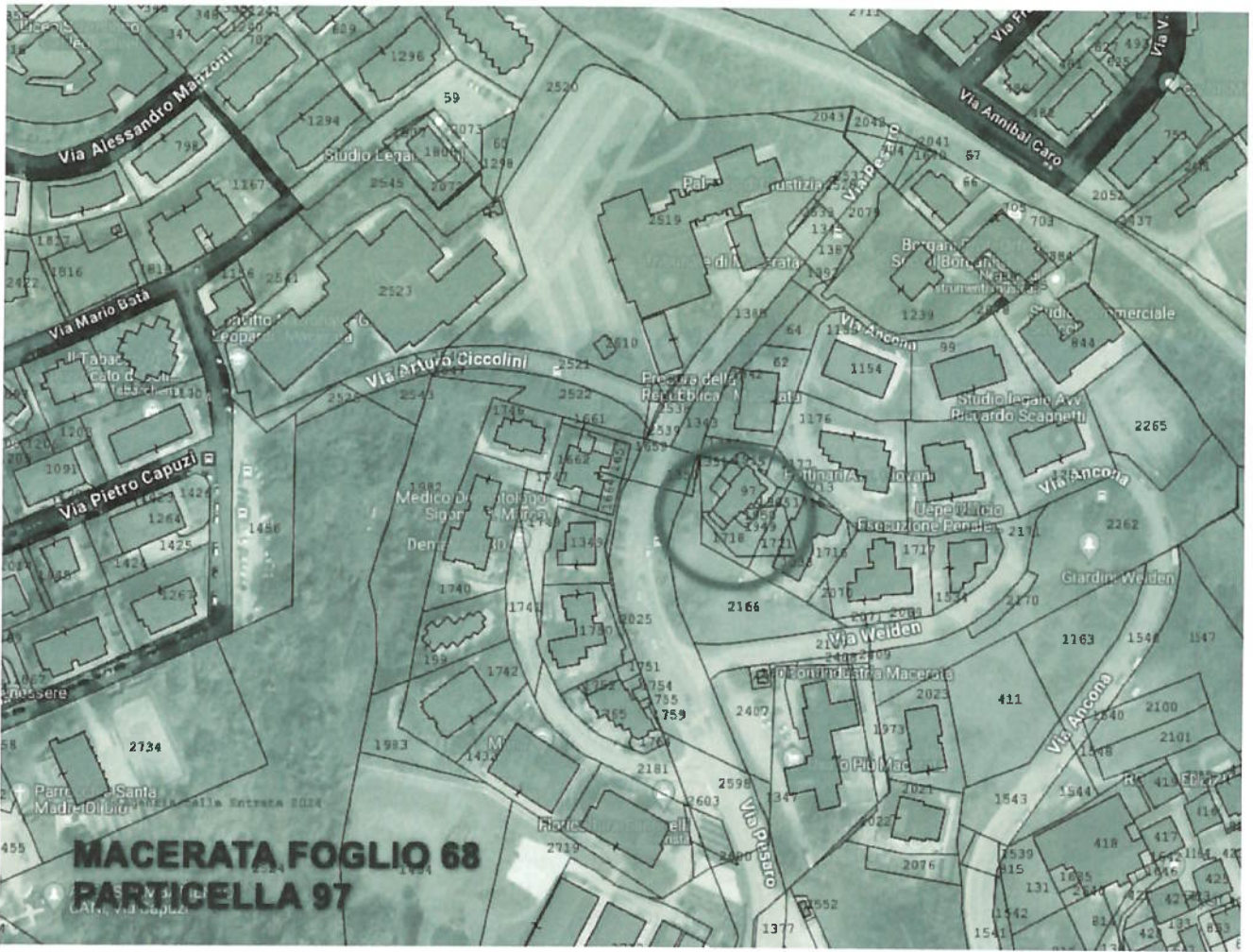
ALLEGATO N.1

# DOCUMENTAZIONE AGENZIA TERRITORIO

UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI MACERATA

SERVIZI CATASTALI





Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 641f4d886577e72f09fc4437ab3ad16

Dichiarazione protocolla n. MC0022226 del 02/03/2012

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Macerata**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Macerata

via ancona

civ. 33

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 97

Subalterno: 1

Compilata da:

MANDO' GABRIELE

Iscritto all'albo:

Geometri

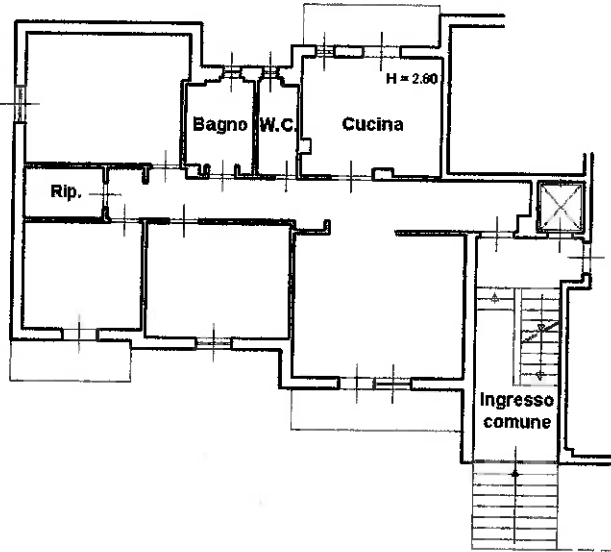
Prov. Macerata

N. 549

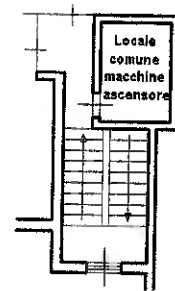
Scheda n. 1

Scala 1:200

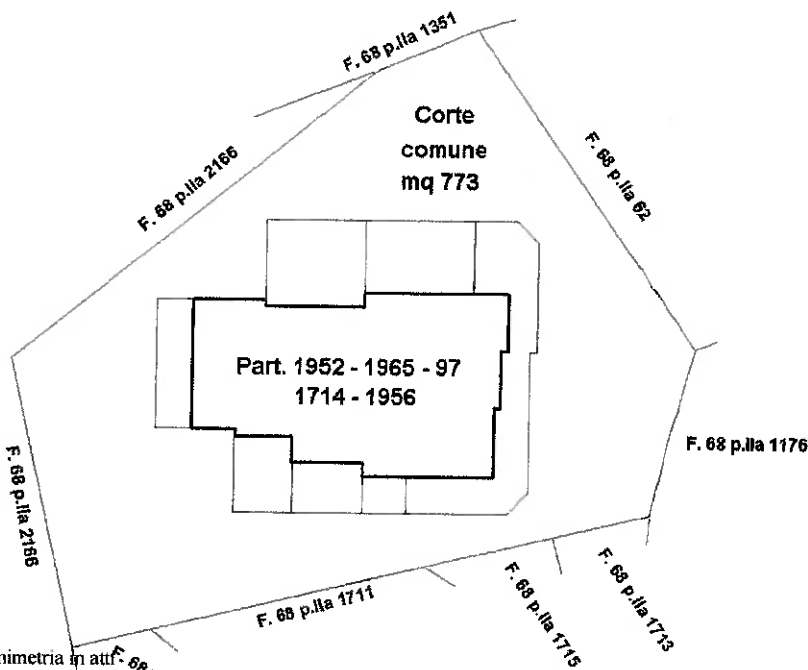
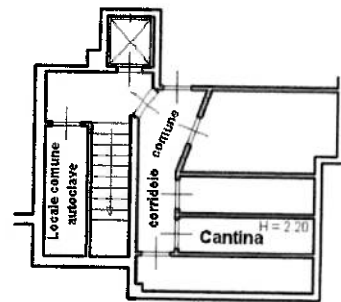
### Piano Terra



### Piano Quarto



### Piano Interrato



Ultima planimetria in atti





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

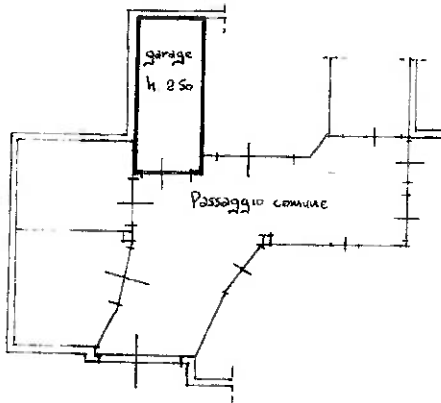
(R. DECRETO-LEGGE 16 APRILE 1950, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MACERATA Via ANCONA

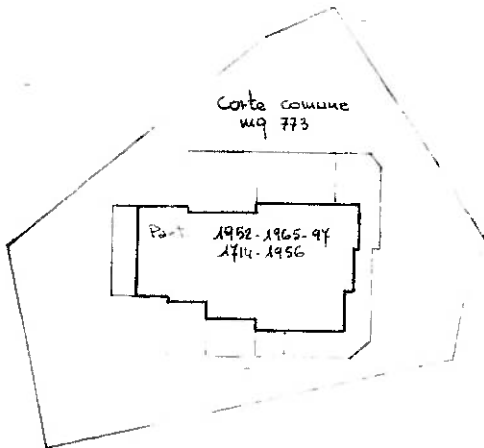
Ditta BORSINI giusta n. a. CINGOLI 3-1-1916

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA

67.3



Piano Int. 52



Corte comune mq. 773

Part. 1952-1965-94  
1914-1956

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

30 DIC 1982

PROT. N°

1133/82

F. 68-n. 37/13

Compilata dal geom. Ottavio Moretti  
(Firma, nome e cognome del redattore)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Macerata

DATA 10 Dicembre 1982

Firma: Ottavio Moretti

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MACERATA
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

**I. Immobili siti nel Comune di MACERATA (Codice E783) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		68	97	1	2		A/3	3	7,0 vani	Totale: 119 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 115 m <sup>2</sup>	Euro 433,82	VIA ANCONA n. 33 Piano T-S1 Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		68	97	13	2		C/6	5	15m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 30,21 Lire 58.500	VIA ANCONA Piano S2 Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie	

**Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita validati

**Totale:** vani 7 m<sup>2</sup> 15 Rendita: Euro 464,03

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 26/03/2012 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 21609 - UU Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 2351 registrato in data 27/03/2012 - COMPRAVENDITA Volura n. 2709-1/2012 - Pratica n. MC0039776 in atti dal 12/04/2012			

**Totale Generale:** vani 7 m<sup>2</sup> 15 Rendita: Euro 464,03

Unità immobiliari n. 2

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2024

Data: 29/10/2024 Ora: 18.23.51 pag: 2 Fine

Visura n.: T411432/2024

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di MACERATA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/10/2024 Ora 18:26:32  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T412341 del 29/10/2024

per dati anagrafici  
Richiedente TTVLCU

**Dati della richiesta**

Cognome:

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 29/10/2024

Periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al 30/05/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 29/10/2024 - Periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al 30/05/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/2012 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 4330  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 21609/10509 del 26/03/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MACERATA(MC)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2012 - Registro Particolare 576 Registro Generale 4331  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 21610/10510 del 26/03/2012



---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente TTVLCU

Ispezione n. T412341 del 29/10/2024

---

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MACERATA(MC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2018 - Registro Particolare 888 Registro Generale 6573  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 703/6318 del 11/06/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO  
ESECUTIVO  
Immobili siti in MACERATA(MC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4739 Registro Generale 6286  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 697 del 23/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MACERATA(MC)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1977

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalita presente.**



R.G. N-070/2023	ALLEGATI Pag. 1/1
Data: 30/10/2024	

**ALLEGATO N.2**

**DOCUMENTAZIONE**  
**COMUNE DI MACERATA**  
UFFICIO GESTIONE DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA



# COMUNE DI MACERATA

## UFFICIO TECNICO

### Settore Assetto ed Uso del Territorio

Prot. n. 7542 / 1402 di pos. D (A)

## CONCESSIONE IN SANATORIA

### per trasformazione urbanistica ed edilizia

(ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47).

## IL SINDACO

— Vista la Domanda della Ditta BORSINI GIUSTO

n. Cod. Fisc. BRS GST 10A03 C704E presentata a questo Comune in data 1/4/86

prot. n. 7542 tendente ad ottenere in relazione al disposto del Capo IV della Legge 28 feb-

braio 1958, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la SANATORIA delle opere abusivamente realizzate in questo Comune consistenti in un aumento della cubatura assentita per effetto di una diversa sistemazione del terreno circostante il fabbricato

insistenti sull'immobile (area o edificio) distinti in Catasto al foglio n. 68 mappale n. 97/10 ubicato in VIA ANCONA N. 31

- Preso atto che la Ditta richiedente dichiara di essere soggetto giuridicamente legittimato ed ha dimostrato di aver titolo per richiedere la concessione;
- Vista la documentazione allegata alla domanda;
- Vista la Legge 17/08/42, n. 1150, e successive modif. ed integr., la Legge 28/01/77, n. 10, la Legge 28/02/85, n. 47;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia locale;
- Visto il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela dei beni di cui alla Legge 29/06/39, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, in data .....
- Visto il parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per le cose di interesse artistico e di pregio storico ai sensi della Legge 01/06/39, n. 1089, in data .....
- Visto il parere favorevole del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata per le costruzioni sottoposte alla osservanza delle norme di edilizia sismica (Legge 02/02/74, n. 64), in data .....
- Visto il parere dell'Ufficio Assetto ed Uso del Territorio del 17/5/90 ;
- Preso atto che è stato assolto l'obbligo del pagamento delle somme dovute a titolo di sanatoria determinate in via definitiva in Lire 910.800 ;



— Preso atto che è stato assolto l'obbligo del versamento delle somme dovute in relazione al contributo di cui all'art. 3 della Legge 28/01/77, n. 10 e precisamente:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	£	191.040
URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	£	172.900
CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE .....	£	

rilascia, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, la presente

## CONCESSIONE IN SANATORIA

alla Ditta BORSINI GIUSTO

per i lavori indicati nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa subordinandola obbligatoriamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, IV comma, della Legge 28/02/85, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà inviata all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di Macerata.

**-2 GIU. 1990**

Dalla Civica Residenza, li .....



IL SINDACO



# COMUNE DI MACERATA

## IL SINDACO

Vista la domanda del **SIG. GIUSTO BORSINI**  
in data **8.9.82** ..... diretta ad ottenere l'autorizzazione  
per l'abitabilità **EDIFICIO NUOVA COSTRUZIONE**

contrassegnato con il N. .... in Via **ANCONA**

Visto l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie, approvato con R. D. 27-7-1934,  
n. 1265, e le disposizioni dei vigenti Regolamenti Comunali;

Vista l'autorizzazione a costruire N. **35592** di Prot. **OCOLLO**  
Gen N. **3572** in data **1.10.81**

Vista ricevuta tassa c. g. di L. **116.000** del **14.12.82**

Vista la ricevuta della Cassa C.le di L. **24.500** del **9.12.82**

Visto il collaudo dei VV. FF. N. .... del .....

Visto il collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile con atto N. **3605/19**  
del **28.10.82** a norma dell'art. 4 Legge N. 1086 del 5-11-1971.

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio d'Igiene e Sanità

## AUTORIZZA

il Sig. **GIUSTO BORSINI**

ad abitare o fare abitare **EDIFICIO NUOVA COSTRUZIONE**  
di cui sopra e qui di seguito descritto **EDIFICIO NUOVA COSTRUZIONE**  
**NE SITO IN VIA ANCONA.**

### PIANO INTERRATO

1 INGRESSO= 5 CANTINE= 8 GARAGES=  
1 SOTTOSCALA= 1 LOCALE MACCHINA  
AUTOCLAVE.

PIANO SEMINTERRATO 1 APP.TO: 1 CUCINA= 3 CAMERE= 1 BA=  
GNO=1 RIPOSTIGLIO=  
2 INGRESSI.

PIANO SEMINTERRATO 1 RIPOSTIGLIO= 1 MAGAZZINO.

PIANO RIALEATO 2 APP.TO: 1 CUCINA= 3 CAMERE= 1 BA=  
GNO=1 RIPOSTIGLIO=  
1 INGRESSO.



PIANO PRIMO

1 APP.TO: 1 CUCINA= 3 CAMERE= 1 BAGNO=  
1 RIPOSTIGLIO= 1 INGRESSO.

PIANO PRIMO

1 APP.TO: 1 CUCINA= 4 CAMERE= 2 BAGNI =  
2 INGRESSI.

PIANO SECONDO

1 APP.TO: 1 CUCINA= 3 CAMERE = 1 BA=  
GNO = 1 RIPOSTIGLIO=  
1 INGRESSO.

PIANO SECONDO

1 APP.TO: 1 CUCINA= 4 CAMERE= 1 BA=  
GNO= 1 CESSO =1 INGRESSO.

PIANO TERZO

1 APP.TO: 1 CUCINA= 3 CAMERE= 1 BA=  
GNO=1 RIPOSTIGLIO =  
1 INGRESSO.

PIANO TERZO

1 APP.TO: 1 CUCINA= 3 CAMERE=1 BAGNO=  
1 INGRESSO.

PIANO SOTTOTETTO

2 CESSI= 4 SOFFITTE  
LOCALE  
1 MACCHINA ASCENSORE.



*Carlo*  
MACERATA LI 10.12.82

IL SINDACO

( *Carlo* AVV. Carlo Cingolani ) *Carlo*



R.G. N-070/2023	Pag.
Data: 30/10/2024	1/1

ALLEGATO N.3

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





1



2

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54114d9865777a72f69fc4437ab3ad19





3



4





5

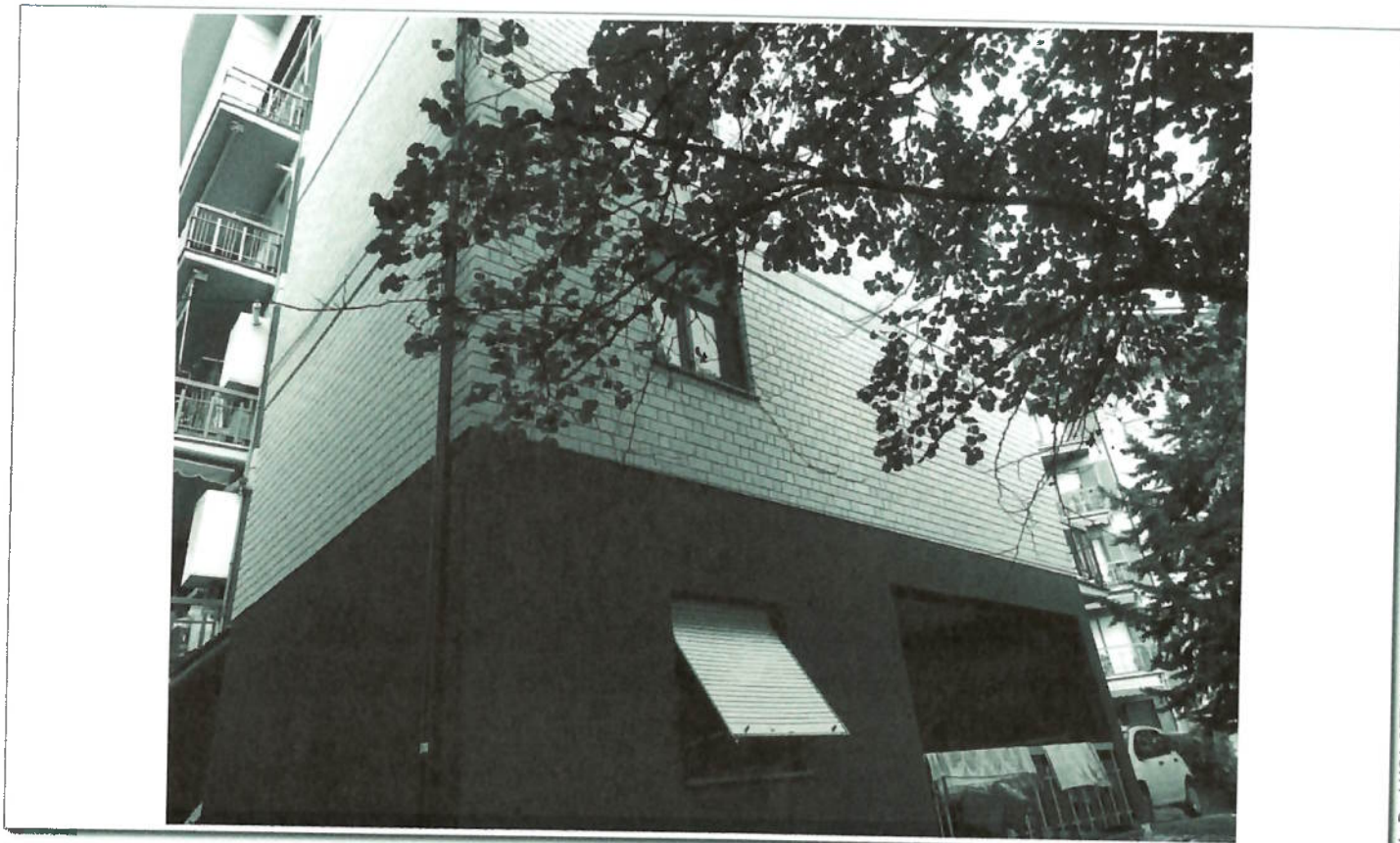


6

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54114d9865777a7269f64437ab3ad19



7



8

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54114d9865777a72f69fc437ab3ad19





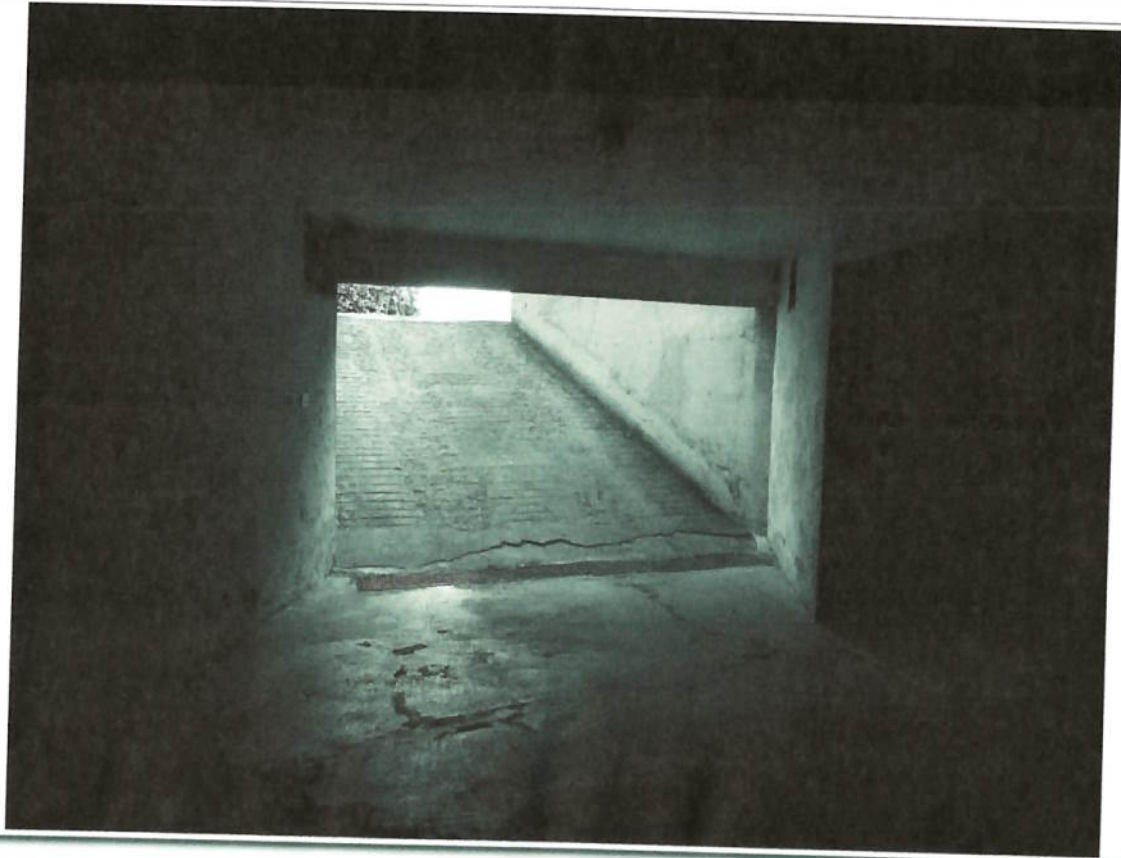
9



10

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 54114d9865777a7269fc4437ab3ad19





11



12

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI | Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54114d9865777a72f69fc4437ab3ad19





13



14

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 541f4d986577a72f69fc4437ab3ad19



15



16

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 541f4d9865777a72f69fc4437ab3ad19





17



18

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.G1 Serial#: 541144866577672f69fc4437ab3ad19



19



20



21



22

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 541f4d9865777a72f69fc4437ab3ed19



23

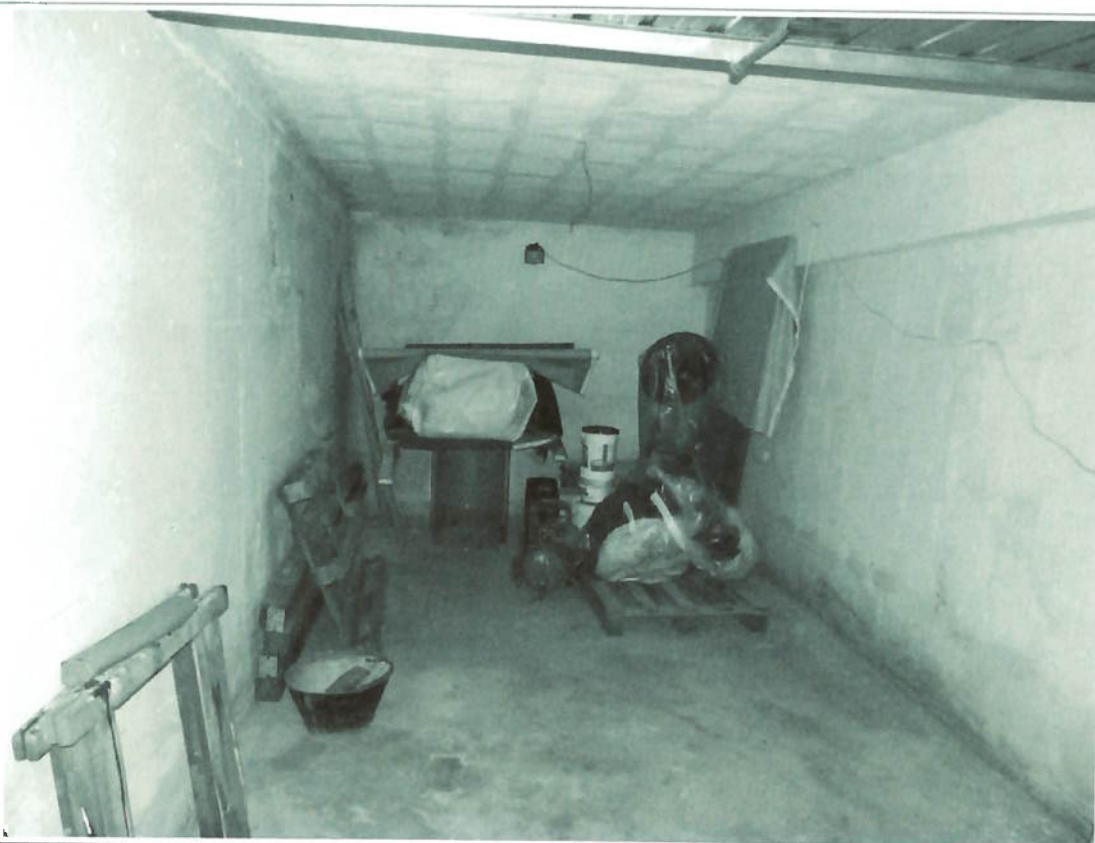


24

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54114d9865777a7269fc4437ab3ad19



25



26

Firmato Da: LUCA OTTAVIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 541149865777a72f69fc4437ab3ad19



**ALLEGATO N.4**

# **Attestato Prestazione Energetica (APE)**

