



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JUNO 1 SRL

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessia Del Bianco

CF:DLBLS575R46E783O

con studio in MACERATA (MC) via Contini, 60

telefono: 3388760187

email: alessia_delbianco@libero.it

PEC: alessia.delbianco@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **118,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: sub 87, sub 21 e sub 88
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56, 1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.
- foglio 65 particella 1372 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: sub 87, sub 21 e sub 20
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.286,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.286,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, (da rinnovarsi per altri 6 anni alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto), registrato il 01/08/2018 a Macerata ai nn. 5263 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

Nota: Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Tale contratto è riferito alle unità immobiliare distinte al F. 65 part. 1372 sub 20-60-81-80, si precisa che nel contratto di locazione è indicato il sub 80 che non risulta tra i beni oggetto della procedura (piccola porzione di lastrico), probabilmente la sua indicazione è frutto di un refuso, volendo intendere le parti il sub 88.

Con riguardo al presente contratto si osserva che alla data di accesso i lavori con riferimento al sub 20 non erano terminati. Il locale si presentava allo stato grezzo unito al sub 88; il sub 60 è un locale garage ultimato e libero da cose; il sub 81 è invece un posto auto mentre il sub 80 dovrebbe essere una porzione di lastrico.

L'ammontare del canone di locazione pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla

SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **118,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***

Coerenze: sub 87, sub 21 e sub 88

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56, 1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

- foglio 65 particella 1372 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***

Coerenze: sub 87, sub 21 e sub 20

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Appartamento

Trattasi di appartamento in corso di costruzione, costituito dai sub 20 e 88, situato al piano terra del fabbricato. Vi si accede dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno.

L'appartamento sviluppa circa 102.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari.

A servizio dell'appartamento è presente un portico di circa 20 mq ed un lastrico di circa 133 mq.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e

degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento in corso di costruzione	102,00	x	100 %	=	102,00
Portico	20,00	x	30 %	=	6,00
Lastrico	102,00	x	10 %	=	10,20
Lastrico	31,00	x	2 %	=	0,62
Totale:	255,00				118,82

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Progetto casa 2.1 EK-110791825

Descrizione: appartamento su due livelli di circa 163mq

Indirizzo: via due Fonti

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif: 0137B

Descrizione: bilocale di recente costruzione

Indirizzo: via due Fonti

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.893,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI: COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S. CROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE: MARTIRI LIBERTA', ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA, CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Le informazioni reperite hanno determinato una quotazione immobiliare attuale nella zona pari a 2.300,00 euro/mq per fabbricati residenziali di recente costruzione.

La valutazione dell'immobile parte dalla considerazione che la costruzione del fabbricato oggetto di valutazione risale al 2013 (pertanto si considera nullo il coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato) e che l'unità immobiliare risulta non terminata.

Si prende, quindi a riferimento il valore di € 2.300,00/mq e al valore determinato dal prodotto tra le superfici commerciali e il prezzo al mq verrà detratto il costo di ultimazione dei lavori edili necessari al completamento dell'appartamento così come indicato nell'ultima planimetria autorizzata.

COSTI:

- lavori di edili di completamento delle tramezzature, impianti e finiture, (tali lavori vengono computati sulla base del prezzario regione Marche vigente alla data odierna),
- redazione pratiche edilizie per l'esecuzione delle opere,
- pratica edilizia SCA (segnalazione certificata di agibilità),
- redazione pratica catastale doc.f.a.

TOT. euro 62.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,82 x 2.300,00 = **273.286,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
completamento opere edili e pratiche edilizie	-62.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 211.286,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 211.286,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari

di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	118,82	0,00	211.286,00	211.286,00
				211.286,00 €	211.286,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 211.286,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 211.286,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **86,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: sub 20, sub 87 e sub 91
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.180,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da SEI S.R.L. con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 31/07/2018 a Macerata ai nn. 5262 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4630.

Nota: Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 70.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 97.300,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Rispetto a tale contratto si osserva che alla data di accesso i lavori con riferimento al presente sub 21 non erano terminati, poiché allo stato grezzo.

L'ammontare del canone di locazione pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spaconta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione

ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato “estratto da amministratori pro-tempore”).

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prott 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **86,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: sub 20, sub 87 e sub 91
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Appartamento

Trattasi di appartamento in corso di costruzione, costituito dal sub 21, situato al piano terra del fabbricato. Vi si accede dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno.

L'appartamento sviluppa circa 77.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari.

A servizio dell'appartamento è presente un lastrico di circa 172 mq.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA _esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento in corso di costruzione	77,00	x	100 %	=	77,00

Lastrico	77,00	x	10 %	=	7,70
Lastrico	95,00	x	2 %	=	1,90
Totale:	249,00				86,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Progetto casa 2.1 EK-110791825

Descrizione: appartamento su due livelli di circa 163mq

Indirizzo: via due Fonti

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif: 0137B

Descrizione: bilocale di recente costruzione

Indirizzo: via due Fonti

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.893,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI: COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S. CROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE: MARTIRI LIBERTA', ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA, CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia

costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Le informazioni reperite hanno determinato una quotazione immobiliare attuale nella zona pari a 2300 euro/mq per fabbricati residenziali di recente costruzione.

La valutazione dell'immobile parte dalla considerazione che la costruzione del fabbricato oggetto di valutazione risale al 2013 (pertanto si considera nullo il coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato) e che l'unità immobiliare risulta non terminata.

Si prende, quindi a riferimento il valore di € 2300/mq e al valore determinato dal prodotto tra le superfici commerciali e il prezzo al mq verrà detratto il costo di ultimazione dei lavori edili necessari al completamento dell'appartamento così come indicato nell'ultima planimetria autorizzata.

COSTI:

- lavori di edili di completamento delle tramezzature, impianti e finiture, (tali lavori vengono computati sulla base del prezzario regione Marche vigente alla data odierna),
- redazione pratiche edilizie per l'esecuzione delle opere,
- pratica edilizia SCA (segnalazione certificata di agibilità),
- redazione pratica catastale doc.fa.

TOT. euro 56.000,00

*** **

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,60 x 2.300,00 = **199.180,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
completamento opere edili e pratiche edilizie	-56.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 143.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 143.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	86,60	0,00	143.180,00	143.180,00
				143.180,00 €	143.180,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.180,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.180,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 3, intestato a ***

Coerenze: sub 26, sub 87

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. In visura il piano di riferimento dell'unità immobiliare è il 1°, in realtà la stessa è collocata al piano 3° come correttamente indicato nella planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.600,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari

all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10
Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un
minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50
per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa
pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la
quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,
ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3,
consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 3,
intestato a ***

Coerenze: sub 26, sub 87

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza
della costruzione dell'edificio. In visura il piano di riferimento dell'unità immobiliare è il 1°,
in realtà la stessa è collocata al piano 3° come correttamente indicato nella planimetria
catastale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si
trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono
scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Appartamento

Trattasi di appartamento al p.1° con accesso dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno. L'ingresso dà nella zona soggiorno, di circa ml 3,60 x 5,53 su cui è affacciata la cucina di circa ml 3,90x1,82 circa. Dal soggiorno si accede mediante disimpegno alla zona notte dove sono poste due camere da letto e un bagno. L'appartamento al momento del sopralluogo si presenta non completato nelle finiture poiché privo di pavimento, rivestimento, porte interne, sanitari e scatole elettriche.

Risultano invece già posati in opera gli infissi esterni in legno, il collettore dell'impianto termico di tipo radiante a pavimento, le tubazioni dell'impianto idrico e i cavi dell'impianto elettrico nelle canaline sottotraccia.

A servizio dell'appartamento è presente un terrazzo di circa 5,00 mq con accesso dalla porta – finestra del soggiorno.

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	71,00	x	100 %	=	71,00
Terrazzo	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	75,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Ag.Immobiliare Progetto casa 2.1 EK-110791825

Descrizione: appartamento su due livelli di circa 163mq

Indirizzo: via due Fonti

Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 380.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif: 0137B
Descrizione: bilocale di recente costruzione
Indirizzo: via due Fonti
Superfici principali e secondarie: 47
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.893,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Le informazioni reperite hanno determinato una quotazione immobiliare attuale nella zona pari a 2300 euro/mq per fabbricati residenziali di recente costruzione.

La valutazione dell'immobile parte dalla considerazione che la costruzione del fabbricato oggetto di valutazione risale al 2013 (pertanto si considera nullo il coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato) e che l'unità immobiliare risulta non terminata.

Si prende, quindi a riferimento il valore di € 2300/mq e al valore determinato dal prodotto tra le superfici commerciali e il prezzo al mq verrà detratto il costo di ultimazione dei lavori edili necessari al completamento dell'appartamento così come indicato nell'ultima planimetria autorizzata.

COSTI:

- lavori di edili di completamento delle tramezzature, impianti e finiture, (tali lavori vengono computati sulla base del prezzario regione Marche vigente alla data odierna),
- redazione pratiche edilizie per l' esecuzione delle opere,
- pratica edilizia SCA (segnalazione certificata di agibilità),

TOT. euro 25.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 2.300,00 = **165.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
completamento opere edili e pratiche edilizie	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	0,00	140.600,00	140.600,00
				140.600,00 €	140.600,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 54, sub 90
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.700,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale da lavoro e degli attrezzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con attostipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001

a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 54, sub 90
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S.CROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE: MARTIRI LIBERTA', ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA, CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 900,00 = **20.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta l'agibilità e accatastamento.	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immoiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	23,00	0,00	18.700,00	18.700,00
				18.700,00 €	18.700,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 53, sub 90 e sub 55

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.600,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale edile e di risulta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con attostipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001

a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15 \text{ ml}$ ml 10 per strade con larghezza $1 > 15 \text{ ml}$.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 53, sub 90 e sub 55

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s.1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage in corso di costruzione	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA` ,ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 900,00 = **21.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	24,00	0,00	19.600,00	19.600,00
				19.600,00 €	19.600,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 55, sub 90
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.800,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra *** senza alcun titolo in forza di un accordo con il costruttore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)
integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in

variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un

minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza 1 < 7 ml ml 7,50 per strade con larghezza 7 ml < 1 < 15 ml ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 55, sub 90

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore

accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata con evidente infiltrazione di acqua nell'angolo in fondo a sx, porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Si tiene altresì in conto che per il sub in questione è necessario richiedere l'agibilità.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 900,00 = **24.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	27,00	0,00	22.800,00	22.800,00
				22.800,00 €	22.800,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 59 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 58, sub 90 e sub 60
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.300,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in

variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un

minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza 1 < 7 ml ml 7,50 per strade con larghezza 7 ml < 1 < 15 ml ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 59 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 58, sub 90 e sub 60

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore

accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage al p.s.1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 800,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 800,00 = **28.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	36,00	0,00	27.300,00	27.300,00
				27.300,00 €	27.300,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 60 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 59, sub 90 e sub 61
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.200,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da SEI S.R.L con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, (da rinnovarsi per altri 6 anni alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto), registrato il 01/08/2018 a Macerata ai nn. 5263 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

Nota: Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Tale contratto è riferito alle unità immobiliare distinte al F. 65 part. 1372 sub 20-60-81-80, si precisa

che nel contratto di locazione è indicato il sub 80 che non risulta tra i beni oggetto della procedura (piccola porzione di lastrico), probabilmente la sua indicazione è frutto di un refuso, volendo intendere le parti il sub 88.

Con riguardo al presente contratto si osserva che alla data di accesso i lavori con riferimento al sub 20 non erano terminati. Il locale si presentava allo stato grezzo unito al sub 88; il sub 60 è un locale garage ultimato e libero da cose; il sub 81 è invece un posto auto mentre il sub 80 dovrebbe essere una porzione di lastrico.

L'ammontare del canone di locazione pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013
Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013
relazione a struttura ultimata del 23.09.2013
collaudo del 25.09.2013
deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 60 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 59, sub 90 e sub 61

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza

della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Si tiene altresì in conto che per il sub in questione è necessario richiedere l'agibilità e procedere all'accatastamento.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro800,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 800,00 = 27.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	34,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				25.200,00 €	25.200,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 89, sub 90 e sub 64
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.100,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.100,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)
integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985
in

variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di

ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 89, sub 90 e sub 64

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni

con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 900,00 = **17.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	19,00	0,00	15.100,00	15.100,00
				15.100,00 €	15.100,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 66, sub 90 e sub 68
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.100,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con attostipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001

a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza 1 < 7 ml ml 7,50 per strade con larghezza 7 ml < 1 < 15 ml ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 66, sub 90 e sub 68

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 900,00 = **17.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	19,00	0,00	15.100,00	15.100,00
				15.100,00 €	15.100,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 79, sub 90 e sub 87

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale e degli attrezzi da lavoro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con attostipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001

a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza 1 < 7 ml ml 7,50 per strade con larghezza 7 ml < 1 < 15 ml ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 79, sub 90 e sub 87

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = **18.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	20,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 73, sub 81, sub 90 e sub 87

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.800,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale edile e del materiale di risulta e delle attrezzature da lavoro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con attostipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001

a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza 1 < 7 ml ml 7,50 per strade con larghezza 7 ml < 1 < 15 ml ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 73, sub 81, sub 90 e sub 87

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 800,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 800,00 = **40.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	51,00	0,00	38.800,00	38.800,00
				38.800,00 €	38.800,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 74, sub 70, sub 78 e sub 90
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con attostipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001

a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' prot 44937 del 02.10.2013 sub 45-18 (porzione commerciale Conad)

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di

ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 74, sub 70, sub 78 e sub 90

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G. Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni

con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta in metallo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = **18.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	20,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 81 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 72, sub 87 e sub 90
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.400,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con attostipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001

a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771
opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza 1 < 7 ml ml 7,50 per strade con larghezza 7 ml < 1 < 15 ml ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 81 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 72, sub 87 e sub 90

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G. Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Posto auto coperto.

Posto auto coperto in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 700,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 700,00 = **15.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	22,00	0,00	13.400,00	13.400,00
				13.400,00 €	13.400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 83 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 82, sub 15 e vano scala.
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.700,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in

variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di

ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 83 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 82, sub 15 e vano scala.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore

accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Posto auto scoperto.

Posto auto scoperto situato al piano dei garages .L'unità è sprovvista di agibilità.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Posto auto scoperto	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro *** DATO

OSCURATO *** 400,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 400,00 = **7.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	18,00	0,00	5.700,00	5.700,00
				5.700,00 €	5.700,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 84 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 62 mq, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: Sub 84, sub 91 e sub 92.
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.
- foglio 65 particella 1372 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 2, intestato a ***
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.
- foglio 65 particella 1372 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: Sub 87, sub 91 e sub 86.
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 273.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 273.500,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno dei sub è presente del materiale edile necessario al completamento dell'unità immobiliare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spa

conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato “estratto da amministratori pro-tempore”).

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza 1 < 7 ml ml 7,50 per strade con larghezza 7 ml < 1 < 15 ml ml 10 per strade con larghezza 1 > 15 ml.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 84 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 62 mq, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: Sub 84, sub 91 e sub 92.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

- foglio 65 particella 1372 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 2, intestato a ***
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

- foglio 65 particella 1372 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2, intestato a ***
Coerenze: Sub 87, sub 91 e sub 86.
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Appartamento.

Trattasi di appartamento al p.T. in corso di costruzione, costituito dai sub 84,86 e 82, con accesso dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno.

Nell'appartamento in corso di costruzione è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico , della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari.

A servizio dell'appartamento è presente un lastrico di circa 130 mq.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento in corso di costruzione	142,00	x	100 %	=	142,00
Lastrico	130,00	x	10 %	=	13,00
Totale:	272,00				155,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Ag.Immobiliare Progetto casa 2.1 EK-110791825

Descrizione: appartamento su due livelli di circa 163mq

Indirizzo: via due Fonti

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif: 0137B

Descrizione: bilocale di recente costruzione

Indirizzo: via due Fonti

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.893,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI: COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S.CROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE: MARTIRI LIBERTA', ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA, CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Le informazioni reperite hanno determinato una quotazione immobiliare attuale nella zona pari a 2300 euro/mq per fabbricati residenziali di recente costruzione.

La valutazione dell'immobile parte dalla considerazione che la costruzione del fabbricato oggetto di valutazione risale al 2013 (pertanto si considera nullo il coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato) e che l'unità immobiliare risulta non terminata.

Si prende, quindi a riferimento il valore di € 2300/mq e al valore determinato dal prodotto tra le superfici commerciali e il prezzo al mq verrà detratto il costo di ultimazione dei lavori edili necessari al completamento dell'appartamento così come indicato nell'ultima planimetria autorizzata.

COSTI:

- lavori di edili di completamento delle tramezzature, impianti e finiture, (tali lavori vengono computati sulla base del prezzario regione Marche vigente alla data odierna),
- redazione pratiche edilizie per l' esecuzione delle opere,
- pratica edilizia SCA (segnalazione certificata di agibilità),
- redazione pratica catastale doc.f.a.

TOT. euro 83.000,00

*** **

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,00 x 2.300,00 = **356.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
completamento opere edili e pratiche edilizie	-83.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 273.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 273.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	155,00	0,00	273.500,00	273.500,00
				273.500,00 €	273.500,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 273.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 273.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***

Coerenze: sub 54, sub 90 e sub 56.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.400,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da SEI S.R.L. con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 31/07/2018 a Macerata ai nn. 5262 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4630.

Nota: Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 70.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 97.300,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

L'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

All'interno dell'unità immobiliare sono stati rinvenuti degli attrezzi edili e scatoloni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** , la *** spaconta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione

ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato “estratto da amministratori pro-tempore”).

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11432/8359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA pos 7376

SCIA n 986/2011 prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

Integrazione alla variante prot 53563 del 18.11.2011

PdC n 2/2013 del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

Domanda n 685/2012 prott 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

SCIA n 773/2013 prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

SCIA n 1161/2013 prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

SCIA n 1359/2013 prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

SCIA n 467/2014 prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

SCIA n 582/2014 prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

FINE LAVORI PARZIALE domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

SCIA n 479/2015 prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

SCIA n 89/2018 prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani

Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati. Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10 Dm - Distanza dai confini: pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5 Ds - Distanza dalle strade: ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15 \text{ ml}$ ml 10 per strade con larghezza $1 > 15 \text{ ml}$.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA DEI VELINI SNC

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unita' in corso di costruzione a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1372 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1, intestato a ***
Coerenze: sub 54, sub 90 e sub 56.
La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono

scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

Nota: Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage in corso di costruzione	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 900,00 = **23.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Richiesta agibilità e accatastamento	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unita' in corso di costruzione	26,00	0,00	21.400,00	21.400,00
				21.400,00 €	21.400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 10.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente un mobile di piccole dimensioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALEIMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), la *** spa conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa ,per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società Marcelletti Giuseppe & c. Spa e dalla società Imar Srl per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società Sphaera Srl per la uota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a **** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a **** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a **** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6781

Permesso di costruire n 24862/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337 del 06.02.2007

Richiedente: ***

Permesso di costruire n 33/2007 del 26.02.2007

Richiedente: *** ***

Dia 135/2008 prot 6563 del 13.02.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126

certificato di agibilità n. 154/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 10.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 53

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma trapezoidale, occupa una superficie di circa 4 mq, presenta una porta di accesso in metallo ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/05/2024
Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni
Descrizione: monolocale Ps2
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00 ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 400,00 = **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	7,00	0,00	2.800,00	2.800,00
				2.800,00 €	2.800,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, interno 17, scala B5, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 29 mq, rendita 103,34 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 197, sub 75.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.800,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato. All'interno sono state rinvenute due automobili e materiale vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), la *** spa

conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato “estratto da amministratori pro-tempore”)

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a *** e *** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a *** e *** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a ***, *** e **** con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società Edi.Ma Immobiliare Sri (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6781

Permesso di costruire n 24862/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337 del 06.02.2007

Richiedente: ***

Permesso di costruire n 33/2007 del 26.02.2007

Richiedente: *** ***

Dia 135/2008 prot 6563 del 13.02.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126

certificato di agibilità n. 154/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023,

l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, interno 17, scala B5, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 29 mq, rendita 103,34 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 197, sub 75.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

Sub 74

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monocale Ps2

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato Immobiliare.it

Descrizione: monocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325

Descrizione: trilocale al 2° piano e garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA, C.SO CAVOUR, VIA TRENTO, VIA MORBIDUCCI, VIA COLLE DI MONTALTO, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,00	x	900,00	=	28.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 28.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 28.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	32,00	0,00	28.800,00	28.800,00
				28.800,00 €	28.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B5, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 91 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 10 (vano scala)

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.200,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), la *** spa conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente

procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a *** e *** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a *** e *** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a ***, *** e **** con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad *** con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il

19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6781

Permesso di costruire n 24862/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337 del 06.02.2007

Richiedente: ***

Permesso di costruire n 33/2007 del 26.02.2007

Richiedente: *** ***

Dia 135/2008 prot 6563 del 13.02.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126

certificato di agibilità n. 154/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale

Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B5, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 91 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 10 (vano scala)

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici,

garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

Sub 91

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma trapezoidale, occupa una superficie di circa 13 mq, presenta una porta di accesso in metallo ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA _esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Cantina	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	400,00	=	5.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	13,00	0,00	5.200,00	5.200,00
				5.200,00 €	5.200,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 46, scala B5, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 121 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 120.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), la *** spa conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro

4.883,00 (vedi allegato “estratto da amministratori pro-tempore”)

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a **** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a **** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a **** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6781

Permesso di costruire n 24862/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337 del 06.02.2007

Richiedente: ***

Permesso di costruire n 33/2007 del 26.02.2007

Richiedente: *** ***

Dia 135/2008 prot 6563 del 13.02.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126

certificato di agibilità n. 154/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di

attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 46, scala B5, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 121 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 120.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

Sub 121

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

Nota: All'interno del locale è stata rilevata una infiltrazione in prossimità nella parete lato sud.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato Immobiliare.it

Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325

Descrizione: trilocale al 2° piano e garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.000,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	17,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				17.000,00 €	17.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA via Trento 33, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala B4, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 147 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 33, piano: 3, intestato a ***

Coerenze: sub 4 (vano scala), sub 146.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 168.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 168.000,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** con contratto di affitto tipo 12, stipulato il 31/12/2016, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 31/12/2016 a Macerata ai nn. 559 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200.

Da informazioni reperite da operatori immobiliari della zona è emerso che il canone congruo per una locazione ufficio è di circa € 500,00 mensili.

Si precisa che tale contratto riguarda la locazione di una porzione dell'appartamento adibito ad uso ufficio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALEIMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), la *** spa conta un debito al 30/09/2023 di euro 10.938,86 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla *** si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attestato stipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attestato stipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad *** con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p.

8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6780

Permesso di costruire n 24861/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B4

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

36/2007 del 26.02.2007 Richiedente: ***

Dia prot 18102 del 16.04.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236
certificato di agibilità n 153/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato il divisorio all'interno del bagno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per difformità rispetto al progetto autorizzato (Variante DIA n. 18102 del 16/04/2008 - Edificio B4)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria (compresa sanzione e diritti/bolli di presentazione) : €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato il divisorio all'interno del bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale (Doc.Fa) per diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA via Trento 33, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala B4, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 147 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 33, piano: 3, intestato a ***

Coerenze: sub 4 (vano scala), sub 146.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garage, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 147

Trattasi di immobile sito al P3 destinato ad abitazione ed utilizzato come ufficio. Si accede al locale dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno. L'ingresso rettangolare disimpegna un open space, con destinazione catastale zona giorno con cucina, ad oggi utilizzato come sala riunioni ed un corridoio ad L che conduce a due stanze, antibagno e due bagni.

La zona open space è ad L di dimensioni 5,30x5,90 m circa, la pavimentazione è in gres porcellanato di formato rettangolare di colore marrone chiaro con battiscopa in legno. Il locale è finestrato, con una finestra nell'angolo cucina ed una portafinestra nella zona giorno che dà accesso al terrazzo, pavimentato in gres con piastrelle di colore grigio; è presente sul terrazzo un'unità esterna a pompa di calore. Le pareti sono di colore bianco ed è presente uno split per il condizionamento.

Dall'ingresso, come precedentemente descritto si accede al disimpegno, pavimentato con parquet color legno naturale, dallo stesso si entra sulla sinistra in un primo bagno di 2x2 m circa, con pavimento in gres porcellanato di colore verde e rivestimento delle pareti di gres porcellanato con texture a mosaico sui toni del verde chiaro; tale servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Dal disimpegno si accede anche ad un antibagno di 1x2m circa che conduce al secondo servizio igienico di 2x3,1m circa, finestrato, che ha pavimento in gres celeste, rivestimento delle pareti in piastrelle in gres con texture a mosaico sui toni dell'azzurro, questo servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.

Seguono, percorrendo il disimpegno, due stanze ad oggi utilizzate come ufficio, la prima di m 3,10x3,7 circa, finestrata, la seconda di 4,3x3,3m circa, anch'essa finestrata e dotata di split per il condizionamento; le due stanze sono entrambe pavimentate con parquet come il disimpegno e tinteggiate di colore bianco.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa

posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli infissi interni in legno laccato bianco.

CLASSE ENERGETICA:

[95,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240506-043023-18540 registrata in data 06/05/2024

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	93,00	x	100 %	=	93,00
Terrazzo	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	101,00				95,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato Immobiliare.it

Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325

Descrizione: trilocale al 2° piano e garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 1800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	1.800,00	=	171.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 171.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 171.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,00	0,00	171.000,00	171.000,00
				171.000,00 €	171.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B4, ha un'altezza interna di 3,23. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 159 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 48,75 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 6, SUB 149.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.600,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), la *** spa conta un debito al 30/09/2023 di euro 10.938,86 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla *** si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata

nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a ***, ***, ***, ***, ***, ***,***, ***, ***, ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a *** e *** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a *** e *** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a ***, *** e ***con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6780

Permesso di costruire n 24861/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B4

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

36/2007 del 26.02.2007 Richiedente: ***

Dia prot 18102 del 16.04.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

certificato di agibilità n 153/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B4, ha un'altezza interna di 3,23. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 159 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 48,75 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 6, SUB 149.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

Sub 159

Posto auto coperto raggiungibile al p.s.l mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Posto auto singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,00	x	700,00	=	12.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 12.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	18,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				12.600,00 €	12.600,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B4-B5, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 189 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 6, sub 180.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.900,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.900,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nell'area del posto auto risulta depositato del materiale vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), la *** spa conta un debito al 30/09/2023 di euro 10.938,86 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria

di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla *** si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a ***, ***, ***, ***, ***, ***,***, ***, ***, ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a *** e *** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a *** e *** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a ***, *** e ***con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6780

Permesso di costruire n 24861/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B4

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

36/2007 del 26.02.2007 Richiedente: ***

Dia prot 18102 del 16.04.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

certificato di agibilità n 153/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B4-B5, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 189 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 6, sub 180.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 189

Posto auto singolo con dissuasore di parcheggio raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024
Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni
Descrizione: monolocale Ps2
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 700,00 = **11.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	17,00	0,00	11.900,00	11.900,00
				11.900,00 €	11.900,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 57, scala B4-B5, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 227 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 226, sub 112, sub 111.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.900,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/05/2019, con scadenza il 01/05/2025, registrato il 02/05/2019 a Macerata ai nn. 3684 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 600.

Da informazioni reperite da operatori immobiliari della zona è emerso che il canone congruo per una locazione di un garage è di circa € 100,00/150,00 mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALEIMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), la *** spa conta un debito al 30/09/2023 di euro 10.938,86 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla *** si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a **** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a **** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a **** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenla l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di

conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6780

Permesso di costruire n 24861/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B4

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

36/2007 del 26.02.2007 Richiedente: ***

Dia prot 18102 del 16.04.2008

Richiedente: ***

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne

Agibilità: domanda n 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

certificato di agibilità n 153/08 del 17.10.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 57, scala B4-B5, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 227 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3, intestato a ***

Coerenze: sub 10, sub 226, sub 112, sub 111.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 227

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/05/2024
Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni
Descrizione: monolocale Ps2
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 900,00 = **18.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	21,00	0,00	18.900,00	18.900,00
				18.900,00 €	18.900,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 320 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: 2, intestato a ***

Coerenze: sub 5, sub 319.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.200,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** con contratto di affitto tipo 12, stipulato il 01/04/2016, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 04/01/2016 a Macerata ai nn. 560 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2400.

Da informazioni reperite da operatori immobiliari della zona è emerso che il canone congruo per una locazione abitativa è di circa € 500,00 mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALEIMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** (scala B3) la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la uota di propieta di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a ***, ***, ***, ***, ***, ***,***, ***, ***, ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a *** e *** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a *** e *** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a ***, *** e ***con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

Permesso di costruire n 24860/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Permesso di costruire n 110/2006 del 30.05.2006

Richiedente: *** Oggetto:variante al pdc n

24860/2003 edificio B3 **Richiesta per**

completamento edificio B3

prot 5342 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

31/2007 del 26.02.2007Richiedente: ***

Dia n 424/09 prot 22996 del 22.05.2009

Richiedente: ***

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc 24860/2003

Agibilità: domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350
certificato di agibilità n 93/09 del 22.07.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 320 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: 2, intestato a ***

Coerenze: sub 5, sub 319.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garage, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 320

Trattasi di immobile sito al P2 destinato ad abitazione. Si accede alla UI dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno.

L'ingresso dà nella cucina 3,5x3,4m circa, che è un open space con la zona soggiorno, 4,2x3,45m circa. La pavimentazione è in gres di grande formato di colore chiaro. Le pareti sono di colore bianco, battiscopa in gres. Dalla cucina si accede ad un mini ripostiglio utilizzato per la lavatrice.

Dalla zona giorno si accede ad un disimpegno che porta al bagno ed alla camera. Il bagno è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia, con pavimento in gres di colore giallo e pareti rivestite con piastrelle di gres di colore bianco. La camera è di forma rettangolare 3,6x3,5m circa, pavimentata con parquet, con due finestre, una che dà su via Trento, l'altra che dà accesso ad un piccolo terrazzo di circa 2,8mq.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli infissi interni in legno laccato bianco.

CLASSE ENERGETICA:



[53,26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240506-043023-18544 registrata in data 06/05/2024

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	53,25	x	100 %	=	53,25
Terrazzo	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	56,25				54,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Ag. Servizi Immobiliari
Descrizione: bilocale al secondo piano con garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/05/2024
Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni
Descrizione: monolocale Ps2
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 1800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.800,00 = **97.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,00	0,00	97.200,00	97.200,00

97.200,00 €	97.200,00 €
-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.08. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 328 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita 8,88 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub 242.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.100,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** (scala B3) la*** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

Permesso di costruire n 24860/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Permesso di costruire n 110/2006 del 30.05.2006

Richiedente: *** Oggetto:variante al pdc n

24860/2003 edificio B3 **Richiesta per**

completamento edificio B3

prot 5342 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

31/2007 del 26.02.2007Richiedente: ***

Dia n 424/09 prot 22996 del 22.05.2009

Richiedente: ***

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc 24860/2003

Agibilità: domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

certificato di agibilità n 93/09 del 22.07.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria in atti è indicata un'altezza che non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo (conforme alla pratica edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Doc.Fa per correzione errore grafico in planimetria (compresi diritti di presentazione): €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 47

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.08. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 328 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita 8,88 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub 242.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 328

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma rettangolare, occupa una superficie di circa 3 mq ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_ esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Locale deposito	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Ag. Servizi Immobiliari
Descrizione: bilocale al secondo piano con garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/05/2024
Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni
Descrizione: monolocale Ps2
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 400,00 = **1.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	1.600,00	1.600,00

1.600,00 €	1.600,00 €
------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.08. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 331 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq, rendita 4,44 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub 332, sub 545.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 700,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente del materiale vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** ,(scala B3) la*** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

Permesso di costruire n 24860/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Permesso di costruire n 110/2006 del 30.05.2006

Richiedente: *** Oggetto:variante al pdc n

24860/2003 edificio B3 **Richiesta per**

completamento edificio B3

prot 5342 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

31/2007 del 26.02.2007Richiedente: ***

Dia n 424/09 prot 22996 del 22.05.2009

Richiedente: ***

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc 24860/2003

Agibilità: domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350
certificato di agibilità n 93/09 del 22.07.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria in atti è indicata un'altezza che non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo (conforme alla pratica edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per aggiornamento catastale per rettifica errore di dato nella planimetria catastale in atti

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 47

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.08. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 331 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq, rendita 4,44 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub 332, sub 545.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 331

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, occupa una superficie di circa 2 mq ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_ esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Locale deposito	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Fonte di informazione: *Ag.Servizi Immobiliari*

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato Immobiliare.it

Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325

Descrizione: trilocale al 2° piano e garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA, C.SO CAVOUR, VIA TRENTO, VIA MORBIDUCCI, VIA COLLE DI MONTALTO, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento

sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,00 x 400,00 = **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	3,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				1.200,00 €	1.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.09. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 335 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 5, sub 334, sub 335.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.200,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 14/12/2016, con scadenza il 13/11/2028, registrato il 14/12/2016 a Macerata ai nn. 10006 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200.

Da informazioni reperite da operatori immobiliari della zona è emerso che il canone congruo per una locazione abitativa è di circa € 300,00 mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALEIMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

Permesso di costruire n 24860/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Permesso di costruire n 110/2006 del 30.05.2006

Richiedente: *** Oggetto:variante al pdc n

24860/2003 edificio B3 **Richiesta per**

completamento edificio B3

prot 5342 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

31/2007 del 26.02.2007Richiedente: ***

Dia n 424/09 prot 22996 del 22.05.2009

Richiedente: ***

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc 24860/2003

Agibilità: domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350
certificato di agibilità n 93/09 del 22.07.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato la spalletta a delimitazione della zona cucina (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per difformità rispetto al progetto autorizzato (Variante DIA n. 424 prot. 22996 del 22/05/2009 - Edificio B3)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria (compresa sanzione e diritti/bolli di presentazione) : €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria in atti è indicata un'altezza che non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo (conforme alla pratica edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per aggiornamento catastale per rettifica errore di dato nella planimetria catastale in atti

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.09. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 335 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 5, sub 334, sub 335.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 335

Trattasi di immobile sito al PS1 destinato ad abitazione. Si accede alla UI dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno. L'ingresso disimpegna la zona living dal servizio igienico; trattasi di monolocale. Il servizio igienico ha pavimento in gres di colore rosa e rivestimento delle pareti con motivo a scacchi bianchi e rosa; è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia.

Il locale living è di forma trapezoidale, di circa 7,5x3,35m, con pavimento in gres porcellanato di colore beige e battiscopa dello stesso materiale. Il locale è finestrato con un grande infisso in alluminio a tutta parete, con due parti apribili e quattro parti fisse, con vetrocamera. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco.

CLASSE ENERGETICA:



[111,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240506-043023-18546 registrata in data 06/05/2024

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	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato Immobiliare.it

Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325

Descrizione: trilocale al 2° piano e garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 1600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00	x	1.600,00	=	59.200,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 59.200,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 59.200,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	37,00	0,00	59.200,00	59.200,00
				59.200,00 €	59.200,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 338 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita 8,88 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub 246.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di ***, contro ***, derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di ***, contro ***, derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di ***, contro ***, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro ***, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci,(scala B3) la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

Permesso di costruire n 24860/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Permesso di costruire n 110/2006 del 30.05.2006

Richiedente: *** Oggetto:variante al pdc n

24860/2003 edificio B3 **Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

31/2007 del 26.02.2007Richiedente: ***

Dia n 424/09 prot 22996 del 22.05.2009

Richiedente: ***

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc 24860/2003

Agibilità: domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

certificato di agibilità n 93/09 del 22.07.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 47

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 338 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita 8,88 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub

246.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 338

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, occupa una superficie di circa 4 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Locale deposito	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monocale Ps2

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato Immobiliare.it

Descrizione: monocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325

Descrizione: trilocale al 2° piano e garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA, C.SO CAVOUR, VIA TRENTO, VIA MORBIDUCCI, VIA COLLE DI MONTALTO, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 400,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	5,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 341 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq, rendita 4,44 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub 340, sub 342.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.200,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale sono presenti delle scaffalature con materiale vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci,(scala B3) la *** spa conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione

quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

Permesso di costruire n 24860/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Permesso di costruire n 110/2006 del 30.05.2006

Richiedente: *** Oggetto:variante al pdc n

24860/2003 edificio B3 **Richiesta per**

completamento edificio B3

prot 5342 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

31/2007 del 26.02.2007Richiedente: ***

Dia n 424/09 prot 22996 del 22.05.2009

Richiedente: ***

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc

24860/2003

Agibilità: domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350
certificato di agibilità n 93/09 del 22.07.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 47

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 341 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq, rendita 4,44 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2, intestato a *** Coerenze: sub 5, sub 340, sub 342.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 341

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, occupa una superficie di circa 2 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Locale deposito	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato Immobiliare.it

Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325

Descrizione: trilocale al 2° piano e garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle

finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,00 x 400,00 = **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	3,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				1.200,00 €	1.200,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 107, scala B1-B2, ha un'altezza interna di 2,48. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 553 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3, intestato a ***

Coerenze: sub 372, sub 552, sub 554, sub 441.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.400,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.400,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/05/2019, con scadenza il 01/05/2025, registrato il 02/05/2019 a Macerata ai nn. 3714 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 600.

Da informazioni reperite da operatori immobiliari della zona è emerso che il canone congruo per una locazione di un garage è di circa € 100,00/150,00 mensili.

All'interno del locale è stato rinvenuto materiale di vario genere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019

(Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALEIMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004; a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn..6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6778 e pos 3643

Permesso di costruire n 24859/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B1-B2

domanda 163/07 prot 5343 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

32/2007 del 26.02.2007 Richiedente: ***

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007 intestato a Edima s.r.l. PI 01625740434

Dia n 177/2010 prot 9143 del 24.02.2010

Richiedente: ***

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

Agibilità: domanda n 177/2010 del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a

577

certificato di agibilità n 154/2012 del 29.11.2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 107, scala B1-B2, ha un'altezza interna di 2,48. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 553 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3, intestato a ***

Coerenze: sub 372, sub 552, sub 554, sub 441.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 553

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/05/2024
Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni
Descrizione: monolocale Ps2
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 900,00 = **23.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	26,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				23.400,00 €	23.400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B1-B2, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 492 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 352 (vano scala), sub 600.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente del materiale edile vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), la *** spa conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro

4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

Nota: Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della *** spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società ***e dalla società ***per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 08/05/2005), con attostipulato il 08/05/2005 a firma di notaio BELOGI ai nn. 128436 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a MACERATA ai nn. 6657.

Il titolo è riferito solamente a part. 471.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: a ***, ***, ***, ***, ***, ***,***, ***, ***, ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito, notaio Giuseppe Belogi, rep.126593, del 16/07/2004, trascritto a Macerata il 27/07/2004 r.p. 7595 per la quota di proprietà di 137925/300000 ciascuno; a *** e *** la quota di proprietà di 22/2000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 28/07/2005 r.p. 6862 e la quota di proprietà di 1650/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004, trascritto a Macerata il r.p.7595; a *** e *** la quota di proprietà di 35/6000 ciascuno per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata il 19/08/2005 r.p. 7824 e la quota di proprietà di 3500/300000 ciascuno con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi, rep. 126593 del 16/07/2004 trascritto a Macerata il 27/07/2004, r.p. 7595; a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11/10/2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10314; a ***, *** e ***con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 127045 del 11/10/2004.2004, trascritto a Macerata il 08/01/2004 r.p. 10316.

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/08/2008), con attostipulato il 09/08/2008 a firma di notaio ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 764449 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MACERATA ai nn. 4008/6281.

Il titolo è riferito solamente a part. 453.

In precedenza l'unità immobiliare era pervenuta ad ***con atto di conferimento di ramo aziendale rep. 8648 del 01/10/1999, trascritto a Macerata il 28/10/1999 r.p. 8581.

*** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio DAMIANI ai nn. 25909 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a MACERATA ai nn. 6230.

Il titolo è riferito solamente a part. 470,472,473,474, 475.

In precedenza l'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari come di seguito: -alla società *** (la

quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6778 e pos 3643

Permesso di costruire n 24859/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B1-B2

domanda 163/07 prot 5343 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

32/2007 del 26.02.2007 Richiedente: ***

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007 intestato a Edima s.r.l. PI 01625740434

Dia n 177/2010 prot 9143 del 24.02.2010

Richiedente: ***

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

Agibilità: domanda n 177/2010 del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a 577

certificato di agibilità n 154/2012 del 29.11.2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B1-B2, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 492 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1, intestato a ***

Coerenze: sub 352 (vano scala), sub 600.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 492

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, presenta un'altezza interna di ml 3.27 in quanto risulta privo di massetto e pavimento. Occupa una superficie di circa 14 mq ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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	
Locale deposito	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monocale Ps2
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA, C.SO CAVOUR, VIA TRENTO, VIA MORBIDUCCI, VIA COLLE DI MONTALTO, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA GARIBALDI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 400,00 = **7.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	18,00	0,00	7.200,00	7.200,00
				7.200,00 €	7.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 34

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B1-B2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 529 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 352 (vano scala), sub 600, sub 528.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente del attrecci e materiale edile vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di *** , contro *** , derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), la *** spa conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro

quota di 38160/300000 del diritto di proprietà per l'area) con acquisto a rogito del notaio Enrico Damiani del 12.12.2008 rep.22494/8222, trascritto a Macerata ai nn. 497/699 il 14.01.2009; a *** (la quota di 99/300000 della proprietà) per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7665/12566 il 23.07.2007 rep.18/662; a ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126593, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 del 27.07.2004: a *** e *** la quota di 22/2000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.6862/11648 il 28.07.2005 rep.35/640 e la quota di 1650/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogito notaio Giuseppe Belogi del 16.07.2004 rep.126493, trascritto a Macerata nn. 7595/12159 il 27.07.2004; -a *** e *** la quota di 35/6000 ciascuno della proprietà per successione legittima della defunta ***, trascritta a Macerata ai nn.7824/13039 il 19.08.2005 rep.60/640 e la quota di 3500/300000 ciascuno della proprietà con cessione di diritti reali a titolo gratuito, notaio Giuseppe Belogi rep. 126593 del 16.07.2004, trascritto a Macerata ai nn.7595/12159 il 27.07.2004; -a *** con permuta a rogito del notaio Giuseppe Belogi, rep. 127045 del 11.10.2004, trascritto a Macerata ai nn.10314/16940 il 08.11.2004; -a ***, *** e *** con cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Giuseppe Belogi del 11.10.2004 rep.127045, trascritto a Macerata ai nn. 10316/16942 il 08/11/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

pos 6778 e pos 3643

Permesso di costruire n 24859/2003 del 30.01.2004

Richiedente: ***

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B1-B2

domanda 163/07 prot 5343 del 06.02.2007

Richiedente: *** **Permesso di costruire n**

32/2007 del 26.02.2007 Richiedente: ***

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007 intestato a Edima s.r.l. PI 01625740434

Dia n 177/2010 prot 9143 del 24.02.2010

Richiedente: ***

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

Agibilità: domanda n 177/2010 del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a 577

certificato di agibilità n 154/2012 del 29.11.2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO 7/B

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B1-B2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 529 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2, intestato a ***

Coerenze: sub 352 (vano scala), sub 600, sub 528.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469,470,471,472,473,474,475,453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

sub 529

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, occupa una superficie di circa 14 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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
Locale deposito	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag.Servizi Immobiliari

Descrizione: bilocale al secondo piano con garage

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.089,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2024

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Crescimbeni

Descrizione: monolocale Ps2

Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato Immobiliare.it
Descrizione: monolocale arredato, con finiture di pregio, portone blindato, videocitofono e posto auto 34+12
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/04/2024
Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Rinaldelli-Rif. 3325
Descrizione: trilocale al 2° piano e garage
Indirizzo: via Trento
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.042,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,00	x	400,00	=	7.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	18,00	0,00	7.200,00	7.200,00
				7.200,00 €	7.200,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MACERATA via Trento snc, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 2955, consistenza 2955 mq, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. SNC MACERATA, piano: T, intestato a ***
Coerenze: Strada comunale, edifici C-B5-B4-B3-B2-p.lla 431-432-433-390-81, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	860,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.500,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, a favore di ***, contro ***, derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, a favore di ***, contro ***, derivante da ATTO TRA VIVI. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di ***, contro ***, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro ***, derivante da VERBALEIMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di notaio CHESSA ai nn. 157719 di repertorio, trascritto il 28/08/2001 a MACERATA ai nn. 11433/8360.

Il titolo è riferito solamente a part. 41,42,43,321,437,417,440,468,469.

Conferimento delle unità immobiliari dalla società *** e dalla società *** per la quota di proprietà di 46/100 ciascuno e dalla società *** per la quota di proprietà di 8/100.

6.1. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA VIA TRENTO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MACERATA via Trento snc, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 451 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 2955, consistenza 2955 mq, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. SNC MACERATA, piano: T, intestato a ***
Coerenze: Strada comunale, edifici C-B5-B4-B3-B2-p.la 431-432-433-390-81, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno con giacitura in declivio in direzione sud-nord, della superficie di mq 2.955,00. Su tale area insistono due cabine Enel distinte dalle particelle 452 e 454.

Alla data del sopralluogo l'area si presenta incolta e in stato di abbandono, delimitata da una recinzione su via Trento e da una recinzione di cantiere su lato posteriore della palazzina adiacente.

L'area in oggetto ricade all'interno del perimetro di un Piano di Recupero, di cui l'ultima variante è stata adottata con delibera consiliare n 42 del 08/05/2007. La variante definiva il progetto della strada di Prg dell'originario PdR nel quale si prevedeva la realizzazione di una bretella di collegamento all'inizio della stessa via Trento con la sottostante strada di accesso al nuovo parcheggio P2.

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
Area sub 12 - area strada di progetto	860,00	x	100 %	=	860,00
Totale:	860,00				860,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In mancanza di una casistica di compravendite comparative con altri beni simili collocati nel contesto di riferimento, la stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, valore stabilito acquisendo dati da tecnici e operatori del settore.

Trattasi di residuo di area edificabile in zona residenziale semicentrale, dove nel lotto originario sono state realizzate le palazzine B1-B2-B3-B4-B5 .

La destinazione catastale del sub è area urbana F1.

Il bene è attualmente identificabile come area verde incolta, con destinazione urbanistica ricadente in Zona di Risanamento e di Ristrutturazione.

Nello sviluppo della valutazione si è tenuto conto della previsione del Piano di Recupero che nell'area in oggetto prevede la realizzazione di una strada di collegamento tra la via Trento e la bretella di collegamento strada Nord. In virtù di tale considerazione si detrae dall'intera superficie del lotto tutta la porzione occupata dal tracciato stradale e si detrae quanto residuale a margine del fabbricato, pervenendo ad una metratura di circa 860,00 mq (porzione est del sub 12).

Da colloqui intercorsi con operatori attivi nel comune di Macerata è emerso che il valore attribuito alle diverse aree urbane applicabili ai fini ICI/IMU (per la determinazione del valore venale) per la zona si attesta in un range tra i 50,00 e i 100,00 euro/mq.

Vista la peculiarità del lotto le cui caratteristiche lo configurano più prossimo ad un terreno agricolo che ad un'area urbana si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 50% del valore minimo precedentemente indicato.

In virtù di tali considerazioni e tenendo conto delle caratteristiche del bene in oggetto quali la giacitura, l' accesso, la forma, l'ubicazione e l' ampiezza si perviene ad un valore di: Euro 25,00 /mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	860,00	x	25,00	=	21.500,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.500,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.500,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	860,00	0,00	21.500,00	21.500,00
				21.500,00 €	21.500,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio singolo con corte esclusiva a MACERATA via Trento per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-s2-t1-2. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 102 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 186, classe 7, consistenza 186 mq, rendita 345,82 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S1 - T, intestato a ***
Unità immobiliare graffata con sub 5
- foglio 45 particella 102 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 124, consistenza 124 mq, rendita 275,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: T, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: MACERATA, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: 1, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S1 - 1 - 2, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 85, consistenza 85 mq, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S1, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, superficie 138, classe 6, consistenza 138 mq, rendita 741,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S2, intestato a ***
- foglio 45 particella 998 (catasto terreni), qualita/classe sem arb, superficie 500, reddito agrario 3,32 €, reddito dominicale 2,97 €, piano: t, intestato a *** , derivanteda t
- foglio 45 particella 451 sub. 353 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1075 mq, indirizzo catastale: via Trento snc, piano: t, intestato a ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.000,00
Data della valutazione:	05/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/12/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, a favore di *** , contro *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.051.702,24.

Annotazione n. 388 del 22/03/2018 (Restrizione di beni) Annotazione n. 295 del 26/02/2019 (Restrizione di beni) Annotazione n. 308 del 28/02/2019 (Restrizione di beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2006), con atto stipulato il 26/06/2006 a firma di notaio CHESSA ai nn. 197614 di repertorio, trascritto il 04/07/2006 a MACERATA ai nn. 122272/7271

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1990 fino al 26/06/2006), trascritto il 27/06/1990 a MACERATA ai nn. 1663

*** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1990 fino al 26/06/2006), trascritto il 27/06/1990 a MACERATA ai nn. 1663

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia pos 5270

concessione edilizia 5176/5270 del 09.11.1991 prot 28856/5270

richiedenti: ***

oggetto: ristrutturazione fabbricato in via Trento 65/71

richiesta di autorizzazione per esecuzione dei lavori di cui alla concessione 5176/5270 prot23480 del 10.12.1996 per opere di ristrutturazione di edificio a uso commerciale e uffici

concessione del 06.09.97

inizio lavori del 02.03.98

deposito genio civile del 09.05.98

richiesta di proroga per fine lavori del 19.02.2001 prot 6194

Piano di recupero

Pratica edilizia pos 6441 15.06.2000

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99.

Pratica edilizia pos 6441

Concessione edilizia 399/02 prot 10842 del 10.04.2002

oggetto: richiesta per realizzazione opere contenimento terreno

autorizzazione del 25.05.2002

concessione proroga per ultimazione lavori del 13.06.05

variante n 328/09 all'autorizzazione edilizia 10842/02 e concessione proroga prat 399/02
collaudo opere in c.A. del 26.06.09 prot 29171
collaudo dia 328/09 del 10.07.09 pro 31449

variante 2006 ai pdc 24589 6778 del 30.0.2004 e pdc n 32 6778 del 26.02.2007

Richiedente: ***

La variante al PR prevede la realizzazione di un unico edificio di dimensioni consistenti come terminale ovest. In pratica l'edificio D (ex Verdicchio-UMI n 4) e l'edificio A (terminale ovest dell'UMI n 2) originariamente previsti distaccati di ml 5,00 si fonderanno in un unico corpo di fabbrica, rimodellato secondo le nuove esigenze e identificato come NUOVO EDIFICIO A.

Pratica edilizia pos 5270

Dia 736/07 prot 28633 del 23.07.07

Richiedente: ***

oggetto: demolizione edificio esistente e realizzazione opere di contenimento terreno. Demolizione dell'edificio esistente (ex Verdicchio) e realizzazione delle opere di contenimento del terreno lungo via Trento.

Pratica edilizia pos 6777

pratica 944/2003 prot 24858 /2003

Richiedente: ***

oggetto: realizzazione edificio residenziale contraddistinto con la lettera A nell'ambito del pdr di iniziativa pubblica per la riqualificazione urbana dell'area di via Trento

PdC n 24858/2003 del 30/01/2004

pdc 1296/2013 prot 48178 del 16.10.2013

Richiedente: ***

oggetto: progetto edificio A nuova testata ovest (UMI n 2 + edificio ex UMI n 4)

Pratica edilizia pos 5270

pratica pdc 543/2015 prot 26390 del 22.05.2015

Richiedente: *** oggetto: progetto edificio A

nuova testata ovest

Piano di recupero

Pratica edilizia pos 6441 15.06.2000

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99.

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento, realizzato nell'ambito degli interventi di riqualificazione della zona ovest della città approvato con accordo di programma il 27/11/2000 (decreto n 43 del presidente della Provincia di Macerata) e ratificato dal CC con atto del 12/12/2000 n 66/b.

Il piano di recupero individua 4 unità minime di intervento: la UMI n 4 ricade nell'area proprietà *** per la quale si prevede il mantenimento dello status quo dell'edificio esistente.

1 Variante

Deliberazione consiliare n 36 del 28 aprile 2003 di adozione prima variante al Piano approvata con atto n 74 del 21 luglio 2003.

2 Variante

Deliberazione consiliare n 3 del 15 gennaio 2007 di adozione seconda variante al piano approvata con deliberazione consiliare n 42 del 08 maggio 2007.

Nella variante si modifica il perimetro delle UMI 2 dopo l'acquisto della proprietà *** (ubicata nella testata ovest della stecca delle edificazioni previste nel piano e individuata come unità minima di intervento n 4) da parte della ***.

In particolare si sopprime la UMI 4 , edificio D (proprietà ***) per accorparla all'edificio A dell'unità UMI2 (proprietà ***).

La UMI 4 , era individuata nell'attuale fabbricato esistente (edificio D mc 2300 f.t.) al quale il piano aveva sovrapposto una ulteriore volumetria (mc 4.450 f.t).

Una volta rilevata la proprietà Verdicchio si decide di demolire l'esistente per riconfigurare la testata del complesso residenziale.

La variante presentata (variante al pr) prevede la realizzazione di un unico edificio come terminale ovest.

In pratica l'edificio D (*** UMI 4 e l'edificio A (terminale ovest dell'UMI n 2) originariamente previsti distaccati di ml 5,00 si fondono in un unico corpo di fabbrica identificato come nuovo edificio A .

Il nuovo edificio A si sviluppa su n 8 piani, dei quali n 3 seminterrati/interrati rispetto alla quota di via Trento e n 5 fuori terra come le altre costruzioni già realizzate (edifici B1-B2-B3-B4-B5) i tre piani sottostrada rappresentano la prosecuzione planimetrica di quanto realizzato in adiacenza, senza soluzione di continuità. La rampa elicoidale costituisce l'uscita di tutti i piani destinati ad autorimessa. Il primo piano e secondo seminterrato nella porzione Nord Ovest sono occupati da superfici residenziali, mentre e il terzo seminterrato tutto destinato ad autorimesse.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA TRENTO

EDIFICIO SINGOLO CON CORTE ESCLUSIVA

DI CUI AL PUNTO A

Edificio singolo con corte esclusiva a MACERATA via Trento per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-s2- t-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 102 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 186, classe 7, consistenza 186 mq, rendita 345,82 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S1 - T, intestato a ***
Unità immobiliare graffata con sub 5
- foglio 45 particella 102 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 124, consistenza 124 mq, rendita 275,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: T, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: MACERATA, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: 1, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S1 - 1 - 2, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 85, consistenza 85 mq, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S1, intestato a ***
- foglio 45 particella 102 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, superficie 138, classe 6, consistenza 138 mq, rendita 741,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO MACERATA, piano: S2, intestato a ***
- foglio 45 particella 998 (catasto terreni), qualità/classe sem arb, superficie 500, reddito agrario 3,32 €, reddito dominicale 2,97 €, piano: t, intestato a *** , derivanteda t
- foglio 45 particella 451 sub. 353 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1075 mq, indirizzo catastale: via Trento snc, piano: t, intestato a ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio in c.a. sviluppato su tre piani fuori terra e due piani seminterrati internamente allo stato grezzo e con tamponature perimetrali in muratura. L'immobile si presenta privo di finiture esterne ed interne, di alcune protezioni verso il vuoto, di infissi e di qualsiasi dotazione impiantistica.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno del fabbricato in quanto lo

stesso è transennato e non presenta i presupposti per un accesso in sicurezza.

L'immobile nel suo complesso occupa una volumetria fuori terra di mc 2.300,00 ed una superficie sviluppata come di seguito:

- Pianta piano 2° seminterrato autorimessa di circa 16,50 ml x 20,20 ml;
- Pianta piano 1° seminterrato commerciale/deposito di circa 16,50 ml x 18,50 ml;
- Pianta terra commerciale con lastrico per una metratura di circa 18,50 ml x 16,50 ml;
- Pianta primo residenziale di circa 10,50 ml x 11,10 ml con lastrico;
- Pianta sottotetto soffitta di circa 10,50 ml x 11,10 ml.

E' pertinenza dell'immobile la corte esterna, lato nord, distinta alla part. 998, di superficie 500,00 mq circa e l'area urbana, lato est, distinta alla part. 451 sub 353 di circa mq 1.075,00.

L'area al sub 353, è confinante con l'edificio realizzato B1 e attualmente, a seguito delle opere di realizzazione della paratia di contenimento in c.a. lungo via Trento a monte delle edificazioni lato nord, si presenta ad una quota inferiore rispetto a quella stradale.

Le aree in oggetto ed il fabbricato ricadono all'interno del Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99 che nella sua versione iniziale prevedeva per l'edificio ex-Verdicchio il mantenimento dello status quo.

Con le successive varianti, a seguito dell'acquisto da parte della *** della proprietà ***, si modificava la previsione decidendo di demolire l'edificio esistente per riconfigurare la testata del complesso residenziale.

In pratica l'edificio D (*** UMI 4) e l'edificio A (terminale ovest dell'UMI n 2), originariamente previsti distaccati di ml 5,00, vanno a costituire un unico corpo di fabbrica identificato come nuovo edificio A .

Ad oggi il piano non è stato attuato nella sua interezza: risultano completati gli edificio B1-B2- B3-B4-B5, mentre l'edificio A non è stato realizzato. Il fabbricato *** non è stato demolito e si presenta in stato di abbandono così come le aree verdi circostanti.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'area p.lla 102 viene eseguita attraverso il valore di trasformazione dell'area fabbricabile in oggetto. Per la valutazione del bene nello stato in cui si trova sarà utilizzato il metodo di stima che consente la determinazione del **“valore di trasformazione”**, inteso come differenza attualizzata del valore di mercato ottenibile dopo la trasformazione (demolizione e ricostruzione) ed il costo da sostenere per la trasformazione.

Il **“valore di trasformazione”** è ottenibile mediante la seguente espressione:

$$V = V_t - K_t$$

V è il probabile valore di mercato del bene

V_t è il valore del bene a seguito della trasformazione

K_t è la sommatoria dei costi da sostenere per la trasformazione

Per conoscere la capacità edificatoria dell'area si fa riferimento alle previsioni del Piano di Recupero vigente sull'area di via Trento in riferimento alle pratiche edilizie in atti.

La pratica del **2013 pdc pos 6777 pdc 1296/2013 prot 48178 del 16.10.2013** (Tab 1- dati volumetrici degli edifici che compongono la UMI 2- suddivisi in ragione del loro stato di ultimazione) prevedeva la realizzazione dell'edificio A per un totale di 12.029, 83 mc.

Tale volumetria proveniva dalla deliberazione consiliare n 3 del 15 gennaio 2007 che prevedeva per l'edificio A una volumetria realizzabile di mc 14.766,00. Nella pratica succitata a tale volume veniva sottratta la cubatura già realizzata per gli edifici B3-B4 e B5 che eccedeva le previsioni della delibera del 2007.

A tale volumetria veniva inoltre aggiunto un aumento potenziale dovuto al Piano Casa di 690 mc (incremento del 30% sul volume ex edificio Verdicchio esistente ora non più conteggiabile in quanto il Piano Casa non è più applicabile)

A seguito di interlocuzione con il Comune di Macerata è emerso che in fase di istruttoria era stato evidenziato un errore nel calcolo del volume realizzato relativamente all'edificio B3 (circa 200 mc realizzati e non conteggiati).

In virtù di tali considerazioni il volume fuori terra ad oggi realizzabile secondo il Pdr è di circa 11.140,00 mc.

La realizzazione di tale volumetria fuori terra è vincolata all'esecuzione delle opere previste nel progetto del Pdr cioè la realizzazione dei tre piani interrati e della rampa elicoidale di uscita su via Trento e le opere di urbanizzazione del piano terra.

Pertanto la valutazione del lotto tiene conto di costi che dovranno essere sostenuti per realizzare l'opera nella sua interezza e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come da conteggio indicato nello schema di calcolo dei contributi concessori prot. 2003/24858 pratica edilizia 2003/944.

Le superfici realizzabili sono state desunte dal progetto di richiesta di permesso di costruire 2013 pdc pos 6777 pdc 1296/2013 prot 48178 del 16.10.2013

Determinazione superficie di progetto.

In virtù delle considerazioni precedentemente fatte sul volume assentito (11.140,00 mc) sono state stralciate dal conteggio delle superfici realizzabili quelle previste nel progetto succitato per il piano sottotetto.

In tale progetto le superfici sono distinte per piano e differenziate tra residenziali e garages.

Si è pervenuti pertanto a individuare una superficie di progetto residenziale (abitativo e commerciale) pari a mq 4.176,78 e di garages pari a mq 1.817,19.

Determinazione superficie commerciale.

In tale progetto le superfici sono distinte per piano e differenziate tra residenziali e garages.

Si è pervenuti pertanto a individuare una superficie di progetto residenziale (abitativo e commerciale) pari a mq 4.176,78 e di garages pari a 1.217,19 (risultante dal valore totale delle superfici interrate a destinazione garages decurtate della superficie della rampa-circa 600,00 mq).

***** Valore di mercato per residenziale e garages. *****

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare analizzando la situazione del mercato per edifici residenziali di nuova costruzione.

Le informazioni reperite hanno determinato una quotazione immobiliare media attuale pari a 3.000,00 euro/mq per fabbricati residenziali di recente costruzione o in corso d'opera.

Si è attribuito un valore di mercato alla quota residenziale tenendo conto del fattore di piano e della destinazione commerciale del piano terra, pervenendo ad un **valore medio di euro 2.900,00/mq**

Per la quota destinata a garages si è attribuito un valore in virtù della differenziazione tra garages e posti auto un **valore medio di euro 1.200,00/mq**

Costo della trasformazione (Kt).

La determinazione dell'importo complessivo per la trasformazione prevede l'individuazione di costi elementari quali, oneri progettuali, profitto dell'impresa, spese di commercializzazione, oneri concessori e nel caso specifico il costo per la demolizione del fabbricato esistente proprietà ex Verdicchio.

Effettuata un'indagine di mercato tra gli operatori nel settore edile della zona il costo di costruzione a nuovo applicabile, esclusi i costi elementari che verranno dettagliati in seguito, è di €/mq **1.650,00**.

Pertanto essendo la superficie del fabbricato (come da progetto) di **mq 5.993,97**, ne deriva che il costo di costruzione, al netto dei costi elementari, è di **€ 9.890.050,50**

I costi elementari sono:

- Oneri progettuali 10 % di € 9.890.050,50 = **€ 989.005,05**
- Profitto di impresa 15 % di € 9.890.050,50 = **€ 1.483.507,58**
- Spese di commercializzazione 3% di € 9.890.050,50= **€ 296.701,52**
- Imprevisti 3% di € 9.890.050,50= **€ 296.701,52**
- Oneri concessori: **€ 103.157,13**

Totale costi elementari **€ 3.169.072,79**

Al fine di una corretta determinazione dei costi di costruzione, nel caso specifico, è da inserire anche quello per la demolizione del fabbricato esistente, stabilito in **40,00 €/mc**.

- Costo demolizione edificio esistente: mc 2.300 X € 40,00/mc= **€ 92.000,00**

Da quanto sopra esposto deriva che la sommatoria dei costi per la trasformazione

(Kt), sono: **€ 9.890.050,50 + € 3.169.072,79+ € 92.000,00 = € 13.151.123,29**

Valore di trasformazione (V).

Al fine di determinare l'esatto "valore di trasformazione", si ipotizza un tempo di realizzazione dell'intervento di quattro anni al tasso nominale di rendimento lordo del 4%, al termine del quale l'immobile realizzato avrà quindi un probabile valore di mercato di **€ 13.573.290,00**.

Pertanto il "valore di trasformazione" del fabbricato risulta il seguente:

$$V = (V_t - K_t) * 1/q^n$$

$$V = (€ 13.573.290,00 - 13.151.123,29) * 1/1,04^4 = € 422.166,72 * 0,85480 = € 360.869,88$$

arrotondato **V = € 360.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	360.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 360.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 360.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificio singolo con corte esclusiva	0,00	0,00	360.000,00	360.000,00
				360.000,00 €	360.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 360.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 360.000,00**

data 05/07/2024

il tecnico incaricato
Alessia Del Bianco