



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
HDI ASSICURAZIONI SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuliano Piselli

CF:PSLGLN65R29C770W

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) via Martiri di Belfiore 64

telefono: 07331997244

email: info@archway.it

PEC: giuliano.piselli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di **138,91** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile di cui l'unità fa parte si eleva per due piani fuori terra (un appartamento per ogni piano) più locali interrati (magazzini e autorimesse) e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento. Tutti i livelli, lastrico incluso sono collegati da scala comune interna a doppia rampa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Eugenio Niccolai n.1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/09/2019 Pratica n. MC0055189 in atti dal 24/09/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22513.1/2019)
Coerenze: est: confinante con BCNC (vano scala comune) inferiormente: altra proprietà superiormente: lastrico solare comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.474,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.474,00
Data della valutazione:	17/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile oggetto del presente lotto, così come tutti gli altri immobili oggetto della stessa procedura sono stati inseriti nel fondo patrimoniale a rogito notaio Alessandra Cerreto di Corridonia del 18/10/2011 rep.30115/11297 trascritto a Macerata il 09/11/2011 RG 15637 RP 10091. I subalterni 10 e 11 risultano soppressi per costituzione degli attuali sub 13 e 14.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/10/2011 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. rep. 30115/11297 di repertorio, trascritta il 09/11/2011 a Macerata ai nn. RP 10091 RG 15637

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 22/02/2017 a MACERATA ai nn. RP 248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 154937,07.

Importo capitale: 387342,67.

In rinnovazione di precedente ipoteca iscritta in data 12/03/1997 rp. 367 in forza di contratto di mutuo a rogito notaio Paolo Chessa

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 17/01/2022 a Macerata ai nn. RP 54 - RG 567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata - Sez. lavoro 19/06/2014 rep. 307/2013.

Importo ipoteca: 185000

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 17/01/2022 a Macerata ai nn. RP 55 - RG 568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata - Sez. lavoro 19/06/2014 rep. 307/2013.

Importo ipoteca: 16000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 04/08/2023 a firma di tribunale di Macerata ai nn. rep. 2237/2023 di repertorio, trascritta il 09/10/2023 a Macerata ai nn. RP 10919 RG 14476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Nell'atto e nella nota di trascrizione, i sub 10 e 11 indicati, risultano soppressi in costituzione dei sub 13 e 14.

pignoramento, trascritta il 07/05/2008 a Macerata ai nn. rg 7663 rp 4938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

I subalterni 10 e 11 risultano soppressi per costituzione degli attuali sub 13 e 14

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:

Il lotto gode della comunione sui seguenti beni:

sub 5 - vano scala interno comune ai sub 8 e 9

sub 6 - lastrico solare comune ai sub 8 e 9

sub 7 - corte esterna comune a tutti i sub.

Lo stato generale dei beni comuni risulta discreto, ad eccezione dei muri di contenimento perimetrali della corte comune posti a valle (realizzati in tufo), che presentano lesioni dovute a movimenti del terreno sottofondale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Ricadente all'interno della zona a vincoli di tutela paesaggistica PPAR (tutela permanente centro storico).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Licenza di costr. 05/08/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato civile abitazione, rilasciata il 05/08/1960, agibilità del 19/09/1962

Licenza edilizia N. **698**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 15/09/1972 con il n. prot. 9689 di protocollo, rilasciata il 20/06/1974 con il n. 811 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **Conc. ed. in sanatoria 3425/1034**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di aumento SUL, realizzazione di locale garage, realizzazione di ulteriori due balconi, modifiche interne e di prospetto., presentata il 23/03/1986 con il n. prot. 3484 di protocollo, rilasciata il 09/02/2018 con il n. 1034 di protocollo

CILA in sanatoria N. **CILA 27641**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche alla distribuzione interna senza interventi strutturali, presentata il 09/11/2017 con il n. prot. 27641 di protocollo

SCIA N. **SCIA 29/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per riparazione danni e rafforzamento locale, presentata il 25/05/2018 con il n. prot 13039 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453-08, l'immobile ricade in zona B- zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 15.4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Altezza netta rilevata degli ambienti del piano primo (sub 9) cm. 291 anziché cm. 300

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939 - D.L. 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORRIDONIA VIALE EUGENIO NICCOLAI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di **138,91** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile di cui l'unità fa parte si eleva per due piani fuori terra (un appartamento per ogni piano) più locali interrati (magazzini e autorimesse) e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento. Tutti i livelli, lastrico incluso sono collegati da scala comune interna a doppia rampa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Eugenio Niccolai n.1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/09/2019 Pratica n. MC0055189 in atti dal 24/09/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22513.1/2019)
Coerenze: est: confinante con BCNC (vano scala comune) inferiormente: altra proprietà superiormente: lastrico solare comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde
scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt.
 superstrada distante 3,5 km.
 ferrovia distante 5,7 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare costituente il lotto è posta al piano primo e ne occupa l'intera superficie. L'accesso avviene a mezzo scala interna comune. L'appartamento si sviluppa su una superficie lorda di mq. 133 ed è costituito da un disimpegno centrale, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere e un bagno. Sono presenti quattro balconi sui fronti sudest, sudovest e nordovest per un totale di mq.18,7. L'intero immobile risulta edificato negli anni 1960-1962 ed è stato recentemente ristrutturato dai danni causati dall'evento sismico del 2016, eseguendo opere di rafforzamento strutturale locale sulle murature e sul solaio di calpestio del lotto in oggetto. Lo stato manutentivo attuale risulta pertanto buono. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica di grande formato di buona fattura, gli intonaci e le tinteggiature sono anch'esse in buono stato, i tramezzi interni sono stati ricostruiti in cartongesso. Gli impianti sono anch'essi stati interessati dal rifacimento. L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore a metano e terminali di emissione in ghisa. Gli infissi risultano invece più datati e sono realizzati in legno douglas con vetrocamera e avvolgibili in pvc.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. vetrocamera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. porzioni rivestite con listelli in cotto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Piastrelle in gres porcellanato formato medio-grande	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in metallo e legno. serratura antintrusione	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> a doppia rampa con rivestimento in lapideo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split interni conformità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



conforme

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

copertura: piana praticabile costruita in solaio in laterocemento

al di sopra della media 

balconi: costruiti in soletta in c.a.

nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[299,01 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240916-043015-34100 registrata in data 16/09/2024

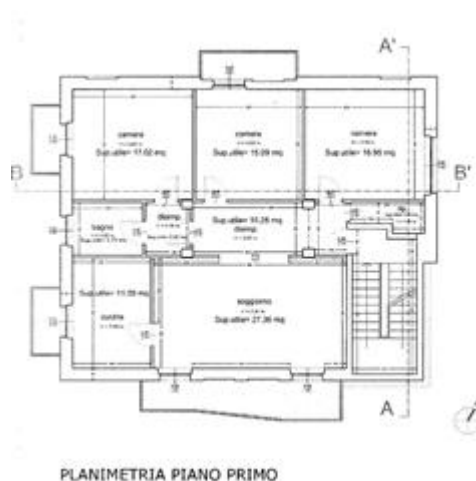
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	133,30	x	100 %	=	133,30
balconi	18,70	x	30 %	=	5,61
Totale:	152,00				138,91





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio determinato tramite comparazione dei valori derivanti dalla consultazione dei valori di mercato pubblicati dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, riguardanti le compravendite di beni simili per tipologia, localizzazione e caratteristiche al bene oggetto di stima.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, in considerazione del buono stato di conservazione riscontrato (paragonabile ad uno stato manutentivo definito "normale") e alla buona qualità delle finiture interne riscontrata negli ambienti principali, e valutata superiore allo stato definito "normale" si ritiene opportuno attribuire quale probabile valore di mercato all'attualità l'importo unitario di euro 1400,00/mq. da applicare alla consistenza sopra calcolata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,91	x	1.400,00	=	194.474,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 194.474,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 194.474,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari - agenzia delle entrate

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	138,91	0,00	194.474,00	194.474,00
				194.474,00 €	194.474,00 €

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: **€. 194.474,00**

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: **€. 194.474,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di 35,50 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare destinata ad autorimessa di sup. lorda mq.35,5 sita al piano seminterrato comunicante con adiacente locale magazzino (lotto 3) facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile di cui l'unità fa parte si eleva per due piani fuori terra (un appartamento per ogni piano) più locali interrati (magazzini e autorimesse) e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento. Tutti i livelli, lastrico incluso sono collegati da scala comune interna a doppia rampa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,95 / 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: viale Eugenio Niccolai 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2019 Pratica n. MC0005108 in atti dal 01/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 898.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.200,00
Data della valutazione:	17/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli ambienti costituenti il presente lotto non risultano occupati ma sono presenti oggetti e mobilio appartenenti ai soggetti esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile oggetto del presente lotto, così come tutti gli altri immobili oggetto della stessa procedura sono stati inseriti nel fondo patrimoniale a rogito notaio Alessandra Cerreto di Corridonia del 18/10/2011 rep.30115/11297 trascritto a Macerata il 09/11/2011 RG 15637 RP 10091. I subalterni 10 e 11 risultano soppressi per costituzione degli attuali sub 13 e 14

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/10/2011 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. rep. 30115/11297 di repertorio, trascritta il 09/11/2011 a Macerata ai nn. RP 10091 RG 15637

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 22/02/2017 a MACERATA ai nn. RP 248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 154937,07.

Importo capitale: 387342,67.

In rinnovazione di precedente ipoteca iscritta in data 12/03/1997 rp. 367 in forza di contratto di mutuo a rogito notaio Paolo Chessa

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 17/01/2022 a Macerata ai nn. RP 54 - RG 567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata - Sez. lavoro 19/06/2014 rep. 307/2013.

Importo ipoteca: 185000

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 17/01/2022 a Macerata ai nn. RP 55 - RG 568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata - Sez. lavoro 19/06/2014 rep. 307/2013.

Importo ipoteca: 16000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/08/2023 a firma di tribunale di Macerata ai nn. rep. 2237/2023 di



repertorio, trascritta il 09/10/2023 a Macerata ai nn. RP 10919 RG 14476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Nell'atto e nella nota di trascrizione, i sub 10 e 11 indicati, risultano soppressi in costituzione dei sub 13 e 14.

pignoramento, trascritta il 07/05/2008 a Macerata ai nn. rg 7663 rp 4938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

I subalterni 10 e 11 risultano soppressi per costituzione degli attuali sub 13 e 14

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:

Il lotto gode della comunione sui seguenti beni:

sub 5 - vano scala interno comune ai sub 8 e 8

sub 6 - lastrico solare comune ai sub 8 e 9

sub 7 - corte esterna comune a tutti i sub.

Lo stato generale dei beni comuni risulta discreto, ad eccezione dei muri di contenimento perimetrali della corte comune posti a valle (realizzati in tufo), che presentano lesioni dovute a movimenti del terreno sottofondale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricadente all'interno della zona a vincoli di tutela paesaggistica PPAR (tutela permanente centro



storico).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Licenza di costr. 05/08/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato civile abitazione, rilasciata il 05/08/1960, agibilità del 19/09/1962

Licenza edilizia N. **698**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 15/09/1972 con il n. prot. 9689 di protocollo, rilasciata il 20/06/1974 con il n. 811 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **3425/1034**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di aumento SUL, realizzazione di locale garage, realizzazione di ulteriori due balconi, modifiche interne e di prospetto., presentata il 23/03/1986 con il n. prot. 3484 di protocollo, rilasciata il 09/02/2018 con il n. 1034 di protocollo

CILA in sanatoria N. **CILA 27641**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche alla distribuzione interna senza interventi strutturali, presentata il 09/11/2017 con il n. prot. 27641 di protocollo

SCIA N. **SCIA 29/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per riparazione danni e rafforzamento locale, presentata il 25/05/2018 con il n. prot 13039 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453-08, l'immobile ricade in zona B- zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 15.4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Altezza netta rilevata degli ambienti del piano sottostrada (sub 12) cm. 288 anziché cm. 295

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939 - D.L. 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORRIDONIA VIALE EUGENIO NICCOLAI 1

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di **35,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare destinata ad autorimessa di sup. lorda mq.35,5 sita al piano seminterrato comunicante con adiacente locale magazzino (lotto 3) facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile di cui l'unità fa parte si eleva per due piani fuori terra (un appartamento per ogni piano) più locali interrati (magazzini e autorimesse) e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento. Tutti i livelli, lastrico incluso sono collegati da scala comune interna a doppia rampa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,95 / 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: viale Eugenio Niccolai 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2019 Pratica n. MC0005108 in atti dal 01/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 898.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
spazi verde
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt
superstrada distante 3,5 km.



ferrovia distante 5,7 km.

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale destinato ad autorimessa è sito al piano seminterrato, ed è dotato di accesso carrabile sul fronte nordovest raggiungibile a mezzo corte comune esterna. si sviluppa complessivamente su una superficie lorda di mq. 35,5, ed è costituito da un vano principale di altezza cm.288 e ripostigli posteriori di altezza cm.266. L'infisso di accesso è di vecchia fattura del tipo a battente e realizzato con telaio in ferro e vetri singoli. La pavimentazione è in ceramica in discreto stato manutentivo, le pareti interne risultano intonacate a civile in buono stato, e non presentano segni di insalubrità. L'impianto elettrico presente è del tipo a vista e ridotto al minimo necessario. All'interno del vano principale è collocato il generatore di calore a metano che alimenta l'impianto di riscaldamento degli adiacenti locali magazzino (lotto 3 corpo 1) situato al medesimo piano seminterrato. Nel ripostiglio posteriore è presente il generatore di calore dell'unità abitativa al piano terra (immobile non oggetto della presente procedura) Si segnala inoltre che la parete controterra di detti ripostigli presenta evidenti segni di infiltrazioni. Attualmente i locali vengono adibiti a ricovero di materiale vario appartenente ai soggetti eseguiti.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. porzioni rivestite con listelli in cotto

al di sopra della media 

scale: a doppia rampa con rivestimento in lapideo

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

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
Autorimessa	35,50	x	100 %	=	35,50
Totale:	35,50				35,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio determinato tramite comparazione dei valori derivanti dalla consultazione dei valori di mercato pubblicati dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, riguardanti le compravendite di beni simili per tipologia, localizzazione e caratteristiche al bene oggetto di stima.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, in considerazione del mediocre stato di conservazione riscontrato si ritiene opportuno attribuire quale probabile valore di mercato all'attualità l'importo unitario di euro 400/mq. da applicare alla consistenza sopra calcolata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,50 x 400,00 = **14.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazione immobiliare - agenzia delle entrate

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	35,50	0,00	14.200,00	14.200,00



	14.200,00 €	14.200,00 €
--	-------------	-------------

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: €.**14.200,00**

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: €.**14.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale accessoria (magazzino) di sup. lorda mq. 107, sita al piano seminterrato facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile si eleva per due piani fuori terra più locali interrati e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: viale Eugenio Niccolai 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2018 Pratica n. MC0068432 in atti dal 22/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21985.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019.

B box singolo a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale accessoria (autorimessa) di sup. lorda mq. 25, sita al piano seminterrato facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile si eleva per due piani fuori terra più locali interrati e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: viale Eugenio Niccolai 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2018 Pratica n. MC0068433 in atti dal 22/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21986.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960



ristrutturato nel 2019.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.700,00
Data della valutazione:	17/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli ambienti costituenti il presente lotto non risultano occupati ma sono presenti oggetti e mobilio appartenenti ai soggetti eseguiti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile oggetto del presente lotto, così come tutti gli altri immobili oggetto della stessa procedura sono stati inseriti nel fondo patrimoniale a rogito notaio Alessandra Cerreto di Corridonia del 18/10/2011 rep.30115/11297 trascritto a Macerata il 09/11/2011 RG 15637 RP 10091.

I subalterni 10 e 11 risultano soppressi per costituzione degli attuali sub 13 e 14

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/10/2011 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. rep. 30115/11297 di repertorio, trascritta il 09/11/2011 a Macerata ai nn. RP 10091 RG 15637

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 22/02/2017 a MACERATA ai nn. RP 248, a favore di ***



DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 154937,07.

Importo capitale: 387342,67.

In rinnovazione di precedente ipoteca iscritta in data 12/03/1997 rp. 367 in forza di contratto di mutuo a rogito notaio Paolo Chessa

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 17/01/2022 a Macerata ai nn. RP 54 - RG 567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata - Sez. lavoro 19/06/2014 rep. 307/2013.

Importo ipoteca: 185000

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 17/01/2022 a Macerata ai nn. RP 55 - RG 568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Macerata - Sez. lavoro 19/06/2014 rep. 307/2013.

Importo ipoteca: 16000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/08/2023 a firma di tribunale di Macerata ai nn. rep. 2237/2023 di repertorio, trascritta il 09/10/2023 a Macerata ai nn. RP 10919 RG 14476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Nell'atto e nella nota di trascrizione, i sub 10 e 11 indicati, risultano soppressi in costituzione dei sub 13 e 14.

pignoramento, trascritta il 07/05/2008 a Macerata ai nn. rg 7663 rp 4938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

I subalterni 10 e 11 risultano soppressi per costituzione degli attuali sub 13 e 14

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:

Il lotto gode della comunione sui seguenti beni:

sub 5 - vano scala interno comune ai sub 8 e 8

sub 6 - lastrico solare comune ai sub 8 e 9

sub 7 - corte esterna comune a tutti i sub.

Lo stato generale dei beni comuni risulta discreto, ad eccezione dei muri di contenimento perimetrali della corte comune posti a valle (realizzati in tufo), che presentano lesioni dovute a movimenti del terreno sottofondale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2016), registrato il 24/11/2017 a Macerata ai nn. n.1546 vol.9990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricadente all'interno della zona a vincoli di tutela paesaggistica PPAR (tutela permanente centro storico).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Licenza di costr. 05/08/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato civile abitazione, rilasciata il 05/08/1960, agibilità del 19/09/1962

Licenza edilizia N. **698**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 15/09/1972 con il n. prot. 9689 di protocollo, rilasciata il 20/06/1974 con il n. 811 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **3425/1034**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di aumento SUL, realizzazione di locale garage, realizzazione di ulteriori due balconi, modifiche interne e di prospetto., presentata il 23/03/1986 con il n. prot. 3484 di protocollo, rilasciata il 09/02/2018 con il n. 1034 di protocollo

CILA in sanatoria N. **CILA 27641**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche alla distribuzione interna senza interventi strutturali, presentata il 09/11/2017 con il n. prot. 27641 di protocollo

SCIA N. **SCIA 29/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per riparazione danni e rafforzamento locale, presentata il 25/05/2018 con il n. prot 13039 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453-08, l'immobile ricade in zona B- zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 15.4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Altezza netta rilevata degli ambienti del piano seminterrato (sub 13) cm. 290 anzichè cm. 328 Altezza netta rilevata degli ambienti del piano seminterrato (sub 14) cm. 280 anzichè cm. 328 Entrambi i subalterni sono attrezzati con arredi che presumono un uso abitativo degli ambienti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939 - D.L. 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORRIDONIA VIALE EUGENIO NICCOLAI 1

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale accessoria (magazzino) di sup. lorda mq. 107, sita al piano seminterrato facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile si eleva per due piani fuori terra più locali interrati e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: viale Eugenio Niccolai 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2018 Pratica n. MC0068432 in atti dal 22/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21985.1/2018)



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt.
superstrada distante 3,5 km.
ferrovia distante 5,7 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo in oggetto si sviluppa per una superficie lorda di mq. 107, altezza cm.290, è sito al piano seminterrato, accessibile dall'interno dell'edificio a mezzo vano scala comune, e gode anche di accessi diretti dall'esterno della corte comune presenti sul fronte sudovest. Presenta vari ambienti, un grande vano principale adibito a rustico con piccolo servizio igienico dotato di disimpegno, due locali accessori, vano disimpegno di collegamento con il vano scala comune. E' inoltre collegato con un ambiente (individuato al corpo 2) che se pur destinato ad autorimessa è attualmente utilizzato come locale ufficio. E' presente anche un accesso all'adiacente locale adibito ad autorimessa individuato al sub.12 (lotto 2). Le finiture e le dotazioni impiantistiche degli ambienti presentano un buon livello, tanto che gli ambienti vengono utilizzati saltuariamente ad abitazione temporanea. Le pavimentazioni sono in ceramica di formato medio, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi di recente fattura con telaio in alluminio e vetrocamera. il sottoscritto ha incluso nel presente lotto anche il locale del corpo 2 destinato ad autorimessa (sub 14) in quanto servito dalla stessa rete impiantistica e dotato di accesso interno comunicante con i locali del rustico.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. porzioni rivestite con listelli in cotto
scaie: a doppia rampa con rivestimento in lapideo



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. vetrocamera al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Piastrelle in gres porcellanato formato medio-grande al di sopra della media ★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e cemento armato nella media ★☆☆☆☆★☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★☆☆☆☆★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:

E [164.95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240916-043015-34116 registrata in data 16/09/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



rustico e wc	66,00	x	100 %	=	66,00
rustico	25,00	x	100 %	=	25,00
rustico	17,00	x	100 %	=	17,00
sottoscala	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	118,00				113,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio determinato tramite comparazione dei valori derivanti dalla consultazione dei valori di mercato pubblicati dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, riguardanti le compravendite di beni simili per tipologia, localizzazione e caratteristiche al bene oggetto di stima.

Tenuto conto delle caratteristiche e le dotazioni degli ambienti, il sottoscritto ha ritenuto opportuno di paragonare la tipologia a quella abitativa. Pertanto, in considerazione del buono stato di conservazione riscontrato (paragonabile ad uno stato manutentivo definito "normale") e alla buona qualità delle finiture interne riscontrata negli ambienti, e valutata allo stato definito "normale" si ritiene opportuno attribuire quale probabile valore di mercato all'attualità l'importo unitario di euro 900,00/mq. da applicare alla consistenza sopra calcolata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 900,00 = **101.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.700,00**

BENI IN CORRIDONIA VIALE EUGENIO NICCOLAI 1



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORRIDONIA Viale Eugenio Niccolai 1, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale accessoria (autorimessa) di sup. lorda mq. 25, sita al piano seminterrato facente parte di immobile bifamiliare. L'immobile si eleva per due piani fuori terra più locali interrati e copertura piana accessibile (lastrico solare comune) ed è realizzato con struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in cemento armato e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 182 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: viale Eugenio Niccolai 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2018 Pratica n. MC0068433 in atti dal 22/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21986.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt.
superstrada distante 3,5 km.
ferrovia distante 5,7 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo in oggetto è destinato ad autorimessa, fa parte del medesimo lotto 3, si sviluppa per una superficie lorda di mq. 25, altezza cm.280, è sito al piano seminterrato, accessibile dall'interno dell'edificio a mezzo vano scala comune e comunicante vano magazzino (corpo 1 medesimo lotto 3), e gode anche di ampio accesso diretto dall'esterno della corte comune presente sul fronte sudovest. Presenta un unico ambiente destinato ad autorimessa ed utilizzato ad oggi come locale ufficio. Le finiture e le dotazioni impiantistiche degli ambienti presentano un buon livello. Le pavimentazioni sono in ceramica di formato medio, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi di recente fattura con telaio in alluminio e vetrocamera. il sottoscritto ha ritenuto opportuno includere anche il corpo in oggetto al presente lotto in quanto i due corpi sono serviti dalla stessa rete impiantistica e dotati di accesso interno comunicante.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. porzioni rivestite con listelli in cotto

al di sopra della media 

scale: a doppia rampa con rivestimento in lapideo

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. vetrocamera

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Piastrelle in gres porcellanato formato medio-grande

al di sopra della media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

CLASSE ENERGETICA:





[280,62 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240916-043015-34111 registrata in data 16/09/2024

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rustico	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00



VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio determinato tramite comparazione dei valori derivanti dalla consultazione dei valori di mercato pubblicati dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, riguardanti le compravendite di beni simili per tipologia, localizzazione e caratteristiche al bene oggetto di stima.
Tenuto conto delle caratteristiche e le dotazioni degli ambienti, il sottoscritto ha ritenuto di paragonarne la tipologia a quella abitativa. Pertanto, in considerazione del buono stato di conservazione riscontrato (paragonabile ad uno stato manutentivo definito "normale") e alla buona qualità delle finiture interne riscontrata negli ambienti principali, e valutata superiore allo stato definito "normale" si ritiene opportuno attribuire quale probabile valore di mercato all'attualità l'importo unitario di euro 1000,00/mq. da applicare alla consistenza sopra calcolata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 1.000,00 = 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, osservatori del mercato immobiliare osservatorio dei mercati immobiliari - agenzia delle entrate

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	rustico	113,00	0,00	101.700,00	101.700,00
B	box singolo	25,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				126.700,00 €	126.700,00 €

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: **€. 126.700,00**

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: **€. 126.700,00**



data 17/09/2024

il tecnico incaricato
Giuliano Piselli

