TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123 /2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15-07-2024

TECNICO INCARICATO:

LUCIA SMORLESI

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata N. 609
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata N. 76
Valutatore Immobiliare Certificato **numero ICK/SC001 VIMCA/0322-2019**
Inarcheck ai sensi della norma UNI 11558:2014 Riferimento UNI/PdR 19:2016 – certif.ICK/SC001 VIMCA
Tecnico abilitato agli Standard Valutativi Internazionali Basilea II
Tecnico abilitato alle stime Marketing Comparison Approach MCA –La Due Diligence Imm.re
Edifici ad alte prestazioni energetiche dir.eur.2002/91
Acustica ambientale- -Termografia negli edifici civili ed industriali
Conciliatore Professionista d.m. 18 ottobre 2010 n.180

email: studiosmorlesi@virgilio.it
PEC: lucia.smorlesi@geopec.it

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

INCARICO

Il sottoscritto geom. Lucia Smorlesi nata a Macerata il 02-05-1958 CF: SMRLCU58E42E783N con studio tecnico in Macerata Via G.B. Contini n. 60, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Macerata al N. 609 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al N. 76, veniva nominato C.T.U., dal Giudice Dott. Enrico Pannaggi nell'ambito della Procedura Esecutiva N° 123/2022 per cui venivano posti i seguenti Quesiti.

QUESITI

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)
2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);
4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);
8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
10. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
11. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.
14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

PRECISAZIONI ALLA STIMA – PRINCIPI GENERALI

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.
Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

Il Professionista redattore ha adottato gli standard di valutazione nazionale espressi dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia " di ABI in attuazione alle disposizioni in materia rilasciate dalla Banca d'Italia

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valutation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

Il Professionista redattore risponde a criteri di professionalità ed indipendenza (circ. 288, titolo III, cap. I sez. VII 2.5.1 Banca d'Italia).

LIMITI E ASSUNZIONI

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- L'immobile viene valutato considerando lo stesso libero ed immediatamente disponibile, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;
- L'immobile viene valutato verificando in sede di sopralluogo la legittimità urbanistica/edilizia e catastale dello stato di fatto dei luoghi, sulla base della documentazione reperita presso i Pubblici Uffici, considerando i costi per il risanamento delle difformità, qualora sanabili, ed indicando le opere da demolire nel caso di manufatti abusivi qualora non sanabili;
- L'immobile viene valutato secondo l'Highest and Best Use ad esso attribuibile, ovvero considerando tra tutti gli usi urbanisticamente consentiti, legalmente fattibili e tecnicamente realizzabili soltanto quello in grado di conferire all'immobile il massimo valore;
- Le consistenze sono state dedotte dalle planimetrie e visure catastali, con verifica in loco delle dimensioni a campione,
- La valutazione è stata condotta eseguendo un'analisi del mercato immobiliare locale per il segmento di appartenenza del bene, adattando i dati reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile mediante opportune elaborazioni.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI –

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

Oggetto di pignoramento è dato da immobili siti nei Comuni di Treia (MC) e Macerata (MC) come di seguito descritti:

- **Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: Locale uso rimessa** al PT, della consistenza catastale di mq. 139,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 4***

- **Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana** al PT, della consistenza catastale di mq.457,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 7***

- **Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana** al PT, della consistenza catastale di mq.450 ,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 9***

- **Comune di Treia Via Galilei: terreno** al PT, della consistenza catastale di mq.5,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 99 particella 331***

- **Comune di Treia Via Galilei: terreno** al PT, della consistenza catastale di mq.44,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 99 particella 341***

- **Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: Negozio** al PT, della consistenza catastale di mq.81,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 56 particella 1531 sub 7***

Per ubicazione, consistenza e tipologia i beni si rendono vendibili in N. 3 LOTTI così distinti

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

LOTTO N° 1

- **Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: Locale uso rimessa** al PT, della consistenza catastale di mq. 139,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 4; per quota pari a 1/1 P.P. in capo a Xxxxxxxx***

- **Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana** al PT, della consistenza catastale di mq.457,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 7 per quota pari a 580/1000 P.P. in capo a Xxxxxxxx***

- **Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana** al PT, della consistenza catastale di mq.450,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 9 per quota pari a 580/1000 P.P. in capo a Xxxxxxxx***

LOTTO N° 2

- **Comune di Treia Via Galilei: terreno** al PT, della consistenza catastale di mq.5,00 distinto al catasto terreni al ***foglio 99 particella 331 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx***

- **Comune di Treia Via Galilei: terreno** al PT, della consistenza catastale di mq.44,00 distinto al catasto terreni al ***foglio 99 particella 341 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx***

LOTTO N° 3

- **Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: Negozio** al PT, della consistenza catastale di mq.81,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 56 particella 1531 sub 7 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx***

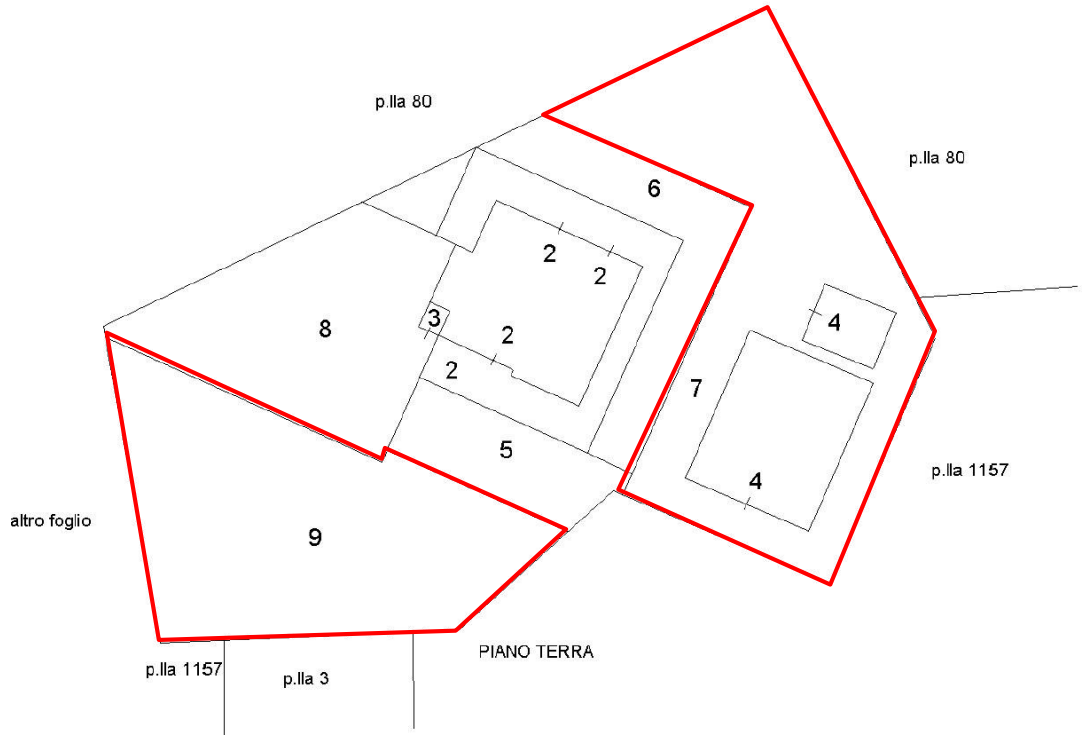
Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546229f522d498d8f

DESCRIZIONE PORZIONI IMMOBILIARI LOTTO N° 1

Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: Locali uso rimessa al PT, distinto al catasto fabbricati al foglio 95 particella 1156 sub 4; per quota pari a 1/1 P.P. in capo a Xxxxxxxx

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana al PT, della consistenza catastale di mq.457,00 distinto al catasto fabbricati al foglio 95 particella 1156 sub 7 per quota pari a 580/1000 P.P. in capo a Xxxxxxxx

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana al PT, della consistenza catastale di mq.450,00 distinto al catasto fabbricati al foglio 95 particella 1156 sub 9 per quota pari a 580/1000 P.P. in capo a Xxxxxxxx



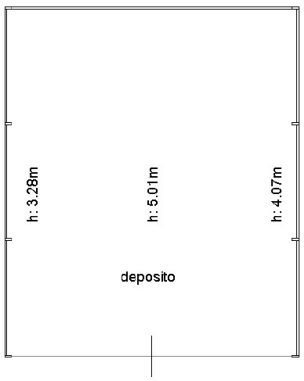
Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546291522d498d8f

Trattasi di n. 2 fabbricati limitrofi destinati uno a deposito, l'altro a garage, P.lla 1156 sub 4, posti all'interno di un'area comune, distinta alla P.lla 1156 sub 7 e di area non confinante ma attigua distinta alla P.lla 1156 sub 9.

La P.lla 1156 sub 4, come sopra già esposto, si compone di due fabbricati di diversa consistenza, tipologia e destinazione.

Il fabbricato ad uso deposito, di forma rettangolare presenta struttura portante in muratura di mattoni esternamente intonacati ed internamente lasciati al grezzo, copertura a due falde inclinate in lamiera ondulata su capriate in ferro, internamente lasciata a vista, porte di accesso carrabile e pedonale sul fronte, finestre ad asola alta sui fronti laterali con infissi in ferro, pavimento in cemento. E' dotata di solo impianto elettrico fuoritraccia.



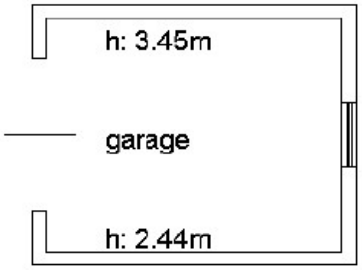


PIANO TERRA

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

Il fabbricato ad uso garage, di forma quadrangolare presenta struttura portante in muratura di mattoni esternamente ed internamente intonacati, copertura ad una falda inclinata, manto in cotto. Porta di accesso carrabile basculante in ferro e finestra, pavimento in piastrelle di ceramica . E' dotata di solo impianto elettrico fuoritraccia.





L'area distinta alla P.lla 1156 sub 7 presenta piano di calpestio in parte asfaltato ed è utilizzata per l'accesso alle due unità sopra descritte e ad altre unità di diversa proprietà

L'area non confinante ma attigua, alle unità sopra descritte, distinta alla P.lla 1156 sub 9 è tenuta a prato spontaneo.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546229f522d498d8f

DESCRIZIONE PORZIONI IMMOBILIARI LOTTO N° 2

Comune di Treia Via Galilei: terreno al PT, della consistenza catastale di mq.5,00 distinto al catasto terreni al foglio 99 particella 331 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx

Comune di Treia Via Galilei: terreno al PT, della consistenza catastale di mq.44,00 distinto al catasto terreni al foglio 99 particella 341 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx



Trattasi di due aree attigue, poste in adiacenza al fabbricato residenziale distinto con la P.lla 320 estraneo alla presente procedura.

La P.lla 341 è priva di delimitazioni , è tenuta a prato spontaneo

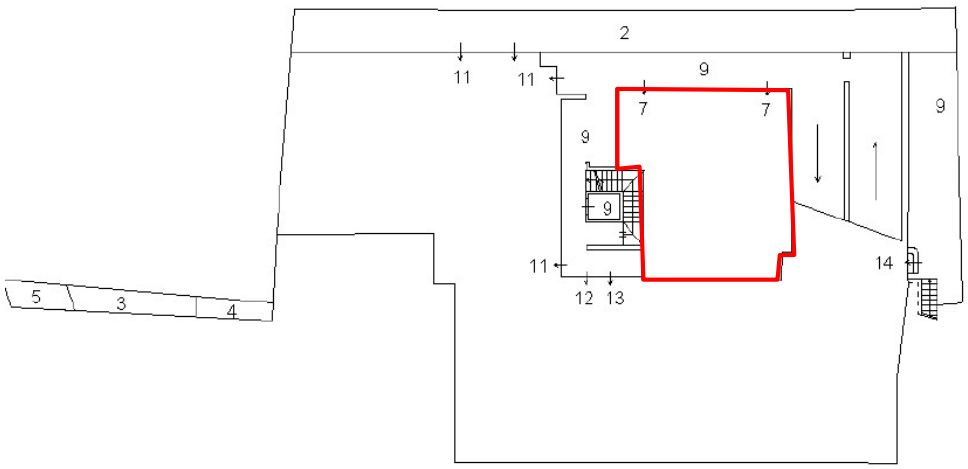
La P.lla 331 è priva di delimitazioni, ha piano di calpestio a prato spontaneo



Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

DESCRIZIONE PORZIONI IMMOBILIARI LOTTO N° 3

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: Negozio al PT, della consistenza catastale di mq.81,00 distinto al catasto fabbricati al foglio 56 particella 1531 sub 7 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx



PIANO TERRA

Trattasi di Locale uso Negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale misto commerciale sito a Macerata Via Maffeo Pantaleoni n.13.

L'unità, raggiungibile da porticato comune, si compone di ampio spazio espositivo, bagno con antebagno, vano deposito. E' dotata di due vetrine e vetrina con ingresso oltre a n. 3 finestre.

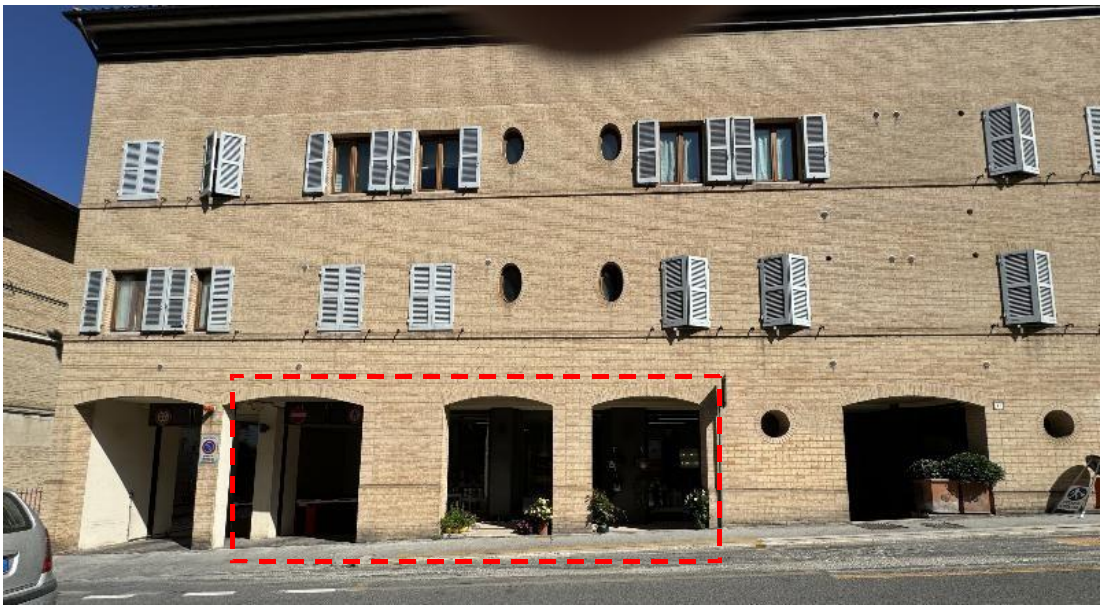
Il fabbricato ha struttura portante in c.a con solai in laterocemento, facciate in muratura a faccia a vista, copertura in laterocemento a piu' falde, manto in laterizio.

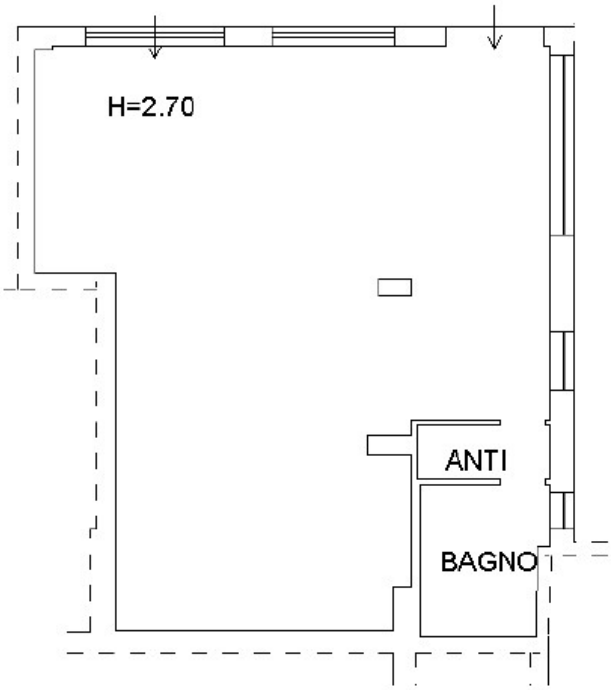
Internamente l'unità presenta infissi in metallo verniciato, vetri termici.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i rivestimenti con piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina. Impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia e funzionanti

Buono lo stato d'uso e manutenzione

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546291522d498d8f





Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

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

DESCRIZIONE CATASTALE LOTTO N° 1

I beni oggetto di Pignoramento e facenti parte del **LOTTO N° 1** sono distinti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata- Territorio, Comune di Treia (MC) Contrada Valcerasa n. 8 al

CATASTO FABBRICATI, Come segue:

N	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	REND.CAT.	PIANO
1	**95**	**1156**	**4**	**C/6**	**6**	**Mq.139**	**Mq.147**	**€. 107,68**	**T**

Intestati a XXXXXXXX nato a TREIA il 25/07/1946 LMBLRC46L25L366G
Proprieta' 1/1

CONFINI : Proprietà xxx, xxxxx, proprietà Xxxxxxxx , ssa CATASTO FABBRICATI, Come

segue:

N	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	REND.CAT.	PIANO
2	**95**	**1156**	**7**	**F/1**	**--**	**Mq.457**	**--**	**--**	**T**
3	**95**	**1156**	**9**	**F/1**	**--**	**Mq.450**	**--**	**--**	**T**

Intestati a
XXXXXXXX nato a TREIA il 25/07/1946 LMBLRC46L25L366G Proprieta' 580/1000 XXXXX nata a Proprieta' 210/1000 XXXXX nato a Proprieta' 210/1000

CONFINI : Proprietà XXX, XXX, proprietà Xxxxxxxx ,

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

DESCRIZIONE CATASTALE LOTTO N° 2

I beni oggetto di Pignoramento e facenti parte del **LOTTO N° 2** sono distinti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata- Territorio, Comune di Treia (MC) Via Galilei snc al

CATASTO TERRENI, Come segue:

N	FOGLIO	P.LLA	QUAL	CLASS	SUPERFICIE			RD.	RA
					HA	A	CA		
1	**99**	**331**	**semin**	**01**	**00**	**00**	**05**	**€. 0,03**	**€.0,03**
2	**99**	**341**	**semin**	**01**	**00**	**00**	**44**	**€.0,23**	**€.0,31**

Intestati a

XXXXXXXX nato a Proprieta' ½ XXXX nato a Proprieta' 1/2

CONFINI : Via pubblica Galilei, P.lle 322, 320, 340, ssa

DESCRIZIONE CATASTALE LOTTO N° 3

I beni oggetto di Pignoramento e facenti parte del **LOTTO N° 3** sono distinti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata- Territorio, Comune di Macerata (MC) Via Maffeo Pantaleoni n. 13 al

CATASTO FABBRICATI, Come segue:

N	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	REND.CAT.	PIANO
1	**56**	**1531**	**7**	**C/1**	**3**	**Mq.81**	**Mq.94**	**€. 1.183,87**	**T**

Intestati a

XXXXXXXX nato a Proprieta' ½ in regime di separazione dei beni

XXXXXX nata a Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

CONFINI : Via pubblica Maffeo Pantaleoni, bcnc , P.lle 1531 sub 13 e sub 14, ssa

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

TITOLARIETA' E PROVENIENZA LOTTO N° 1

Dall'esame degli atti effettuato all' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni per la quota pari a 1/ 1 di piena proprietà in capo a Xxxxxxxx dei beni distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 4 derivano da

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/07/1994 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 7365 Pubblico ufficiale CARLO CONTI Repertorio 38521 del 11/07/1994 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA da Xxxxxxxx a Xxxxxxxx quota pari ad ½ di nuda proprietà di area in Treia F.95 P.lle 1 e 2

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2011 - Registro Particolare 7542 Registro Generale 11845 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 115685/11775 del 03/08/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Da Xxxxxxxx a Xxxxxxxx quota pari ad ½ di piena proprietà di area in Treia F.95 P.lle 1 e 2

L'usufruttuario Xxxxxxxx Pietro è deceduto in data 20-07-2002 e Xxxxxxxx diviene proprietario per quota 1/ 1 della piena proprietà delle aree in Treia F. 95 P.lle 1 e 2.

Dall'esame degli atti effettuato all' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni per la quota pari a 580/ 1000 di piena proprietà in capo a Xxxxxxxx dei beni distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 7 e P.lla 1156 sub 9, derivano da

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/07/1994 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 7365 Pubblico ufficiale CARLO CONTI Repertorio 38521 del 11/07/1994 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA da Xxxxxxxx nato a a Xxxxxxxx quota pari ad ½ di nuda proprietà di area in Treia F.95 P.lle 1 e 2

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2011 - Registro Particolare 7542 Registro Generale 11845 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 115685/11775 del 03/08/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Da Xxxxxxxx nato a a Xxxxxxxx quota pari ad ½ di piena proprietà di area in Treia F.95 P.lle 1 e 2

L'usufruttuario Xxxxxxxx è deceduto in data 20-07-2002 e Xxxxxxxx diviene proprietario per quota 1/ 1 della piena proprietà delle aree in Treia F. 95 P.lle 1 e 2.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2011 - Registro Particolare 7541 Registro Generale 11844 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 115685/11775 del 03/08/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Xxxxxxxx per quota pari a 420/1000 di piena proprietà vende a XXXXX nata a area in Treia F.95 P.lle 1 e 2

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare 8194 Registro Generale 11122 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 4607/3280 del 28/09/2017 ATTO TRA VIVI – XXXXXXXXX vende a XXXXX nata a quota pari a 210/1000 di p.Proprieta' ed a XXXXXX nato a quota pari a 210/1000 p.Proprieta' area in Treia F.95 P.lle 1 e 2, ora F. 95 P.lle 1156 sub 7 e 1156 sub 9.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546229f522d498d8f

TITOLARIETA' E PROVENIENZA LOTTO N° 2

Dall'esame degli atti effettuato all' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni per la quota pari a 1/ 2 di piena proprietà in capo a Xxxxxxxx dei beni distinti al Foglio 99 P.lle 331 e 341 derivano da

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/1979 - Registro Particolare 87 Registro Generale 101 -ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI Notaio Alessandrini Calisti Claudio rep n. 18407 del 27-12-1978- XXXXXXXXX nato a per ½ di piena proprietà e Xxxxxxxx nato a per ½ di piena proprietà acquistano aree in Treia distinte al F. 99 P.lle 331 e 321 (attuale 341).

TITOLARIETA' E PROVENIENZA LOTTO N° 3

Dall'esame degli atti effettuato all' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni per la quota pari a 1/ 2 di piena proprietà in capo a Xxxxxxxx del bene distinto al Foglio 56 P.lle 1531 sub 7 deriva da

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/1983 - Registro Particolare 5078 Registro Generale 5078 -ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Notaio Nicola Marchesini rep n. 48116 del 23-06-1983- XXXXX nato a si assegna quota 1/1 di p. proprietà di magazzino in Macerata Via Maffeo Pantaleoni distinto al Foglio 56 P.lla 205.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03-10-2003 - Registro Particolare 8454 Registro Generale 13457 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Notaio Paolo Chessa rep n. 177476/18518 del 10-09-2003- XXXXXXX nato a vende alla sede quota intera di piena proprietà di fabbricato in Macerata Via Maffeo Pantaleoni distinto al Foglio 56 P.lla 205 e corte P.lla 307 e 1465.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2006 - Registro Particolare 7107 Registro Generale 11939 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Repertorio 73320/16050 del 22/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La XXXXXXX vende a XXXXXXXX nato a Proprieta' ½ in regime di separazione dei beni ed a XXXXXX nata a Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, porzione immobiliare sita a Macerata Via Maffeo Pantaleoni distinto al Foglio 56 P.lla 1531 sub 7

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

LOTTO N° 1

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/1 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 4** sulla quota di **580/1000 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 7 e P.lla 1156 sub 9 in capo a Xxxxxxxx .**

LOTTO N° 2

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/2 della piena proprietà dei beni siti in Treia F. 99 P.lle 331 e 341 in capo a Xxxxxxxx .**

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

LOTTO N° 3

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/2 della piena proprietà del bene sito in Macerata F. 56 P.lla 1531 sub 7 in capo a Xxxxxxxx .**

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

LOTTO N° 1

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni in capo al **comproprietario Xxxxxxxx** **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta al sovrastante *"Quesito 2".*

LOTTO N° 2

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni in capo al **comproprietario Xxxxxxxx** **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta al sovrastante *"Quesito 2".*

LOTTO N° 3

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni in capo al **comproprietario Xxxxxxxx** **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta al sovrastante *"Quesito 2".*

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

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

LOTTO N° 1

La consultazione dei Registri Immobiliari ha permesso di accertare che sugli immobili grava la seguente **iscrizione pregiudizievole.**

ISCRIZIONE CONTRO del 28-08-2020 - RP 1172 – RG 9546 **IPOTECA GIUDIZIALE**
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27-07-2020 Numero di repertorio 1199 -
Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 120 80430 Sede MACERATA (MC)
Capitale € 630.000,00 - Totale € 98.039,22
A FAVORE: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI *Sede* BERGAMO (BG)
Codice fiscale 03053920165
CONTRO: XXXXXXXX
GRAVA SU : **Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68:** ***foglio 95 particella 1156 sub 4***
Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: ***foglio 95 particella 1156 sub 7***
Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: ***foglio 95 particella 1156 sub 9***
Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*
Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*
Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: *foglio 56 particella 1531 sub 7*

LOTTO N° 2

La consultazione dei Registri Immobiliari ha permesso di accertare che sugli immobili grava la seguente **iscrizione pregiudizievole.**

ISCRIZIONE CONTRO del 28-08-2020 - RP 1172 – RG 9546 **IPOTECA GIUDIZIALE**
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27-07-2020 Numero di repertorio 1199 -
Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 120 80430 Sede MACERATA (MC)
Capitale € 630.000,00 - Totale € 98.039,22

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546229f522d498d8f

A FAVORE: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI *Sede* BERGAMO (BG)

Codice fiscale 03053920165

CONTRO: XXXXXXXX

GRAVA SU : Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: *foglio 95 particella 1156 sub 4*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 7*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 9*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: *foglio 56 particella 1531 sub 7*

LOTTO N° 3

La consultazione dei Registri Immobiliari ha permesso di accertare che sugli immobili grava la seguente **iscrizione pregiudizievole.**

ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2013 - RP 1520 RG 11671 **–**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - CANCELLATA VEDI NOTA SOTTOSTANTE - Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 12/09/2013 Numero di repertorio 81650/21425 Notaio CONTI CARLO

Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 - Durata 10 anni

A FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede RECANATI (MC) 01176450433

CONTRO: *DEBITORE IPOTECARIO* XXXXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

TERZO DATORE DI IPOTECA XXXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

GRAVA SU : Negozio in Macerata Via M Pantaleoni F. 56 P.lla 1531 sub 7

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

Annotazioni:

Comunicazione n. 1663 del 18/08/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2022.

Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 28-08-2020 - RP 1172 – RG 9546 **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27-07-2020 Numero di repertorio 1199 - Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 120 80430 Sede MACERATA (MC)

Capitale € 630.000,00 - Totale € 98.039,22

A FAVORE: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI *Sede* BERGAMO (BG)

Codice fiscale 03053920165

CONTRO: XXXXXXXX

GRAVA SU : Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: *foglio 95 particella 1156 sub 4*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 7*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 9*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: ***foglio 56 particella 1531 sub 7***

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

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

LOTTO N° 1

Fanno parte del LOTTO N. 1 i due fabbricati distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 4 e le due aree urbane distinte alle P.lle 1156 sub 7 e 1156 sub 9, Comune di Treia.

Dalla consultazione della documentazione tecnica ricevuta dal Comune di Treia a seguito di richiesta di accesso agli atti, è emerso che

La costruzione del fabbricato ad uso garage distinto alla P.lla 1156 sub 4 è stata autorizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria N° 912/S, rilasciata dal Comune di Treia in data 23-09-1989 prot. 9189/4/86 previa richiesta di sanatoria edilizia presentata il 30/09/1986 a nome Xxxxxxxx .

La costruzione del fabbricato ad uso deposito distinto alla P.lla 1156 sub 4 è stata autorizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria N° 154/S2, rilasciata dal Comune di Treia in data 20-04-1990 prot. 2757/4/86 previa richiesta di sanatoria edilizia presentata il 27/03/1986 a nome Xxxxxxxx .

Per gli immobili distinti alla P.lla 1156 sub 4 non è stata fatta richiesta di Certificato di Agibilità e le unità ne sono prive.

Per le due aree urbane non è presente alcuna richiesta di autorizzazione; per le stesse, che sviluppano una superficie totale di mq. 907,00 non corre l'obbligo di richiesta e produzione di CDU.

Nel vigente PRG del Comune di Treia gli immobili facenti parte del LOTTO N° 1, sono posti all'interno della Zona Agricola di interesse Paesistico , regolata dall'Art.lo 30 delle NTA

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

LOTTO N° 2

Fanno parte del LOTTO N° 2 due aree distinti al Foglio 99 P.lla 331 e P.lla 341, Comune di Treia.

Per le due aree non è presente alcuna richiesta di autorizzazione; per le stesse, che sviluppano una superficie totale di mq. 49,00 non corre l'obbligo di produzione e richiesta di CDU.

Nel vigente PRG del Comune di Treia gli immobili facenti parte del LOTTO N° 2, sono poste all'interno della Zona Residenziale di Espansione "C" Art.lo 21 NTA

LOTTO N° 3

Fa parte del LOTTO N°3 un locale uso negozio distinto al Foglio 56 P.lla 1531 sub 7, Comune di Macerata.

Dalla consultazione della documentazione tecnica messa a disposizione dal Comune di Macerata, a seguito di richiesta di accesso agli atti, è emerso che

La costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame è stata autorizzata con

P. di C. N° 13197/2004 del 04-06-2004

Variante N° 54 del 30-03-2005

DIA prot. n. 43554 del 29-09-2005

DIA prot. n.12721 del 22-03-2006

Certificato di Agibilità n. 250 del 04-11-2006.

Nel vigente PRG del Comune di Macerata il bene facente parte del LOTTO N° 3, è posto all'interno della Zona Residenziale di Completamento, sottozona 3, posta all'interno della Zonizzazione Z11 Piano di Recupero esistente, regolata dall'Art.lo 4 delle NTA.

Vista la totale assenza di aree libere scoperte, per l'unità non corre l'obbligo di richiesta e produzione di CDU

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA

LOTTO N° 1

Fanno parte del LOTTO N. 1 i due fabbricati distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 4 e le due aree urbane distinte alle P.lle 1156 sub 7 e 1156 sub 9, Comune di Treia.

Dal confronto tra lo stato autorizzato (doc fornita dal Comune di Treia) e quanto rinvenuto sul posto, si evidenziano alcune difformità come di seguito si specifica.

CONFORMITA' fabbricato destinato a garage p.lla 1156 sub 4

CATASTALE: Conforme

URBANISTICA : Conforme

EDILIZIA : Conforme ma privo di certificato di agibilità

COSTI SANATORIA €. 0,00

CONFORMITA' Fabbricato uso deposito p.lla 1156 sub 4

CATASTALE: Non conforme ma sanabile mediante redazione di nuova planimetria catastale previo ottenimento sanatoria edilizia COSTI €. 600,00

URBANISTICA : Conforme

EDILIZIA : Non conforme ma SANABILE attraverso redazione di Sanatoria edilizia da concordare con SUE di Treia

COSTI SANATORIA €. 1.500,00 oltre oneri amministrativi e sanzioni

CONFORMITA' Aree urbane p.lla 1156 sub 7 e p.lla 1156 sub 9

CATASTALE: Conforme

URBANISTICA : Conforme

EDILIZIA: Conforme

COSTI SANATORIA €. 0,00

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

LOTTO N° 2

Fanno parte del LOTTO N. 2 due aree distinte al Foglio 99 P.lla 331 e P.lla 341

CONFORMITA' area P.lla 331

CATASTALE: Conforme

URBANISTICA : Conforme

EDILIZIA: Conforme

COSTI SANATORIA €. 0,00

CONFORMITA' area P.lla 341

CATASTALE: Conforme

URBANISTICA : Conforme

EDILIZIA: Conforme

COSTI SANATORIA €. 0,00

LOTTO N° 3

Fa parte del LOTTO N.3 un locale ad uso negozio distinto al Foglio 56 P.lla 1531 sub 7

Dal confronto tra lo stato autorizzato (doc fornita dal Comune di Macerata) e quanto rinvenuto sul posto, si evidenziano alcune difformità come di seguito si specifica.

CONFORMITA' Negozio p.lla 1531 sub 7

CATASTALE: Non conforme per diversa distribuzione interna ma sanabile mediante redazione di nuova planimetria catastale previo ottenimento sanatoria edilizia COSTI €. 600,00

URBANISTICA : Conforme

EDILIZIA : Non conforme ma SANABILE attraverso redazione di Sanatoria edilizia da concordare con SUE di Macerata

COSTI SANATORIA €. 1.500,00 oltre oneri amministrativi e sanzioni

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546291522d498d8f

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

LOTTO N° 1

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal proprietario, per i fabbricati, e dal comproprietario, per le aree, sig. Xxxxxxxx

LOTTO N° 2

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi

LOTTO N° 3

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata dall'affittuario sig. Leombruni Roberto con contratto di Locazione della durata di anni 6 dal 15-11-2021 al 14-11- 2027 per un canone annuo pari ad €. 8.400,00, da versare ai comproprietari Xxxxxxxx e XXXXX (vedere allegato Contratto).

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

LOTTO N° 1

A seguito degli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, si è accertato che **Xxxxxxxx** risulta proprietaria dei beni **per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 4** sulla quota di **580/1000 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 7 e P.lla 1156 sub 9 in capo a Xxxxxxxx .**

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

LOTTO N° 2

A seguito degli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, si è accertato che **Xxxxxxxx** risulta proprietario dei beni **per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni siti in Treia F. 99 P.lle 331 e 341 in capo a Xxxxxxxx .**

LOTTO N° 3

A seguito degli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, si è accertato che **Xxxxxxxx** risulta proprietaria dei beni **per la quota 1/2 della piena proprietà del bene sito in Macerata F. 56 P.lla 1531 sub 7 in capo a Xxxxxxxx .**

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

LOTTO N° 1

I beni risultano acquistati dal debitore **Xxxxxxxx** in regime di separazione dei beni.

LOTTO N° 2

I beni risultano acquistati dal debitore **Xxxxxxxx** in regime di separazione dei beni.

LOTTO N° 3

I beni risultano acquistati dal debitore **Xxxxxxxx** in regime di separazione dei beni.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

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

LOTTO N° 1

Non si conoscono, non risultano trascrizioni in capo a detti beni

LOTTO N° 2

Non si conoscono, non risultano trascrizioni in capo a detti beni

LOTTO N° 3

Non si conoscono, non risultano trascrizioni in capo a detti beni

Si precisa che il bene facente parte del LOTTO N.3 è parte di un fabbricato condominiale.

L'unità in esame reca i seguenti millesimi: TAB. A generale: 71,12/1000 – TAB. B. Scale; 44,42/1000 – TAB B1. Ascensore : 29,61/1000 Spese condominiali esercizio 2024 pari ad €. 376,19 (compresa piccola quota dell'anno 2023).

Non risultano altri importi da versare.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

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

LOTTO N° 1

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che i beni sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/08/2022 - RP 9992 RG 13528 ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/08/2022 Numero di repertorio 2083 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Codice fiscale 800 107 20433

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per €. 630.540,00

A FAVORE: SIRIO NPL SRL Sede CONEGLIANO (TV) 05122460263

CONTRO: XXXXXXXX

GRAVA SU : **Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68:** ***foglio 95 particella 1156 sub 4***

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: ***foglio 95 particella 1156 sub 7***

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: ***foglio 95 particella 1156 sub 9***

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: *foglio 56 particella 1531 sub 7*

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

LOTTO N° 2

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che i beni sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/08/2022 - RP 9992 RG 13528 ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/08/2022 Numero di repertorio 2083 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Codice fiscale 800 107 20433

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per €. 630.540,00

A FAVORE: SIRIO NPL SRL Sede CONEGLIANO (TV) 05122460263

CONTRO: XXXXXXXX

GRAVA SU : Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: *foglio 95 particella 1156 sub 4*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 7*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 9*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: *foglio 56 particella 1531 sub 7*

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

LOTTO N° 3

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che i beni sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/08/2022 - RP 9992 RG 13528 ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/08/2022 Numero di repertorio 2083 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Codice fiscale 800 107 20433

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per €. 630.540,00

A FAVORE: SIRIO NPL SRL Sede CONEGLIANO (TV) 05122460263

CONTRO: XXXXXXXX

GRAVA SU : Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: *foglio 95 particella 1156 sub 4*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 7*

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 9*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: *foglio 56 particella 1531 sub 7*

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

- Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).
- I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.
- Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Analisi delle compravendite

Verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all' area di interesse.
La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.
La ricerca è stata effettuata con l'ausilio di annunci di immobili simili della zona.

Comparabili

L' analisi di mercato condotta ha evidenziato che il Comune di Treia, per la zona di interesse e tipologia di immobili, non sono reperibili annunci e/o atti di vendita riferiti a fabbricati accessori rurali da porre a confronto con i beni in esame. Per questo motivo sono stati reperiti annunci di fabbricati a destinazione residenziale il cui valore ritrovato è stato ragguagliato alla destinazione dei beni oggetto di esecuzione e pari al 50% in quanto accessorio diretto del fabbricato rurale. L'analisi di mercato condotta ha evidenziato che il Comune di Macerata, per le zona di interesse e per la tipologia degli immobili, sono reperibili annunci che sono stati utilizzati per lo sviluppo della ricerca del valore di mercato.

Criteri Valutativi

Avendo reperito annunci immobiliari da porre a confronto del bene in esame, trattandosi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, e considerando che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche, tra cui dimensione e manutenzione, si è applicato il metodo di confronto di mercato MCA ritenuto il più diretto, probante e documentato per la puntuale ricerca del più probabile valore di mercato.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

LOTTO N° 1 CONSISTENZE SUPERFICIARIE TOTALI DELLE UNITA'

ID CATASTALE COMUNE DI TREIA	DESTINAZIONE	PIANO	SUP CATASTALE MQ	COEFF %	SUP COMM RAGG
F. 95 P.LLA 1156/4 (*)	**MAGAZZ-GARAGE**	**T**	147,00	*100*	147,00
F. 95 P.LLA 1156/7 (**)	**AREA URB**	**T**	457	*3*	13,50
F.95 P.LLA 1156/9 (**)	**AREA URB**	**T**	450	*3*	13,50
	SUPERFICIE CATASTALE		**1.054,00 MQ**		
				SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	**174,00 MQ**

(*) L'esecutato Xxxxxxxx è proprietario per quota pari ad 1/1 p.p.
(**) L'esecutato Xxxxxxxx è proprietario per quota pari ad 580/1000 p. p.

LOTTO N° 2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE TOTALI UNITA'

ID CATASTALE COMUNE DI TREIA	DESTINAZIONE	PIANO	SUP CATASTALE MQ	COEFF %	SUP COMM RAGG
F. 99 P.LLA 331 (*)	**TERRENO**	**T**	5,00	*100*	5,00
F. 99 P.LLA 341 (*)	**TERRENO**	**T**	44,00	*100*	44,00
	SUPERFICIE CATASTALE		**49,00 MQ**		
				SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	**49,00 MQ**

(*) L'esecutato Xxxxxxxx è proprietario per quota pari ad 1/2 p.p.

LOTTO N° 3 CONSISTENZE SUPERFICIARIE TOTALI UNITA'

ID CATASTALE COMUNE DI MACERATA	DESTINAZIONE	PIANO	SUP CATASTALE MQ	COEFF %	SUP COMM RAGG
F. 56 P.LLA 1531/7 (*)	**NEGOZIO**	**T**	94	*100*	94,00
	SUPERFICIE CATASTALE		**94,00 MQ**		
				SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	**94,00 MQ**

(*) L'esecutato Xxxxxxxx è proprietario per quota pari ad 1/2 p.p.

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

LOTTO N° 1

STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO
(MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	loc. Valchiusa	Passo Treia	S.M.in Piana	Loc. Valcerasa	Via
Distanza dal soggetto di stima	1200	800	2600	----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	129.000,00	115.000,00	150.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	8	1	9	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	12,00%	12,00%	12,00%	----------	%
Prezzo adottato	**113.520,00**	**101.200,00**	**132.000,00**	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	**160,00**	**153,00**	**300,00**	**147,00**	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	**2**	**1**	**0**	**1**	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**0**	**1**	**0**	**0**	n.
Servizi igienici	**1**	**1**	**1**	**0**	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	**3**	**3**	**2**	**3**	n.
Zona (es. +1, +2, ….,-1, -2, …)	**1**	**2**	**0**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ….,-1, -2, …)	**1**	**0**	**0**	**0**	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		**-1,00%**
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		**0,25**
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		**0,50**
Giardino (€./mq.)		
Posto auto (€./cad.)		**4.000,00**
Livello di piano - saggio di incremento (%)		**2,00%**
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	**8.000,00**
	vetustà dei servizi igienici (anni)	**35**
	vita utile di un servizio igienico (anni)	**35**
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	**20.000,00**
Zona - saggio di incremento (%)		**5,00%**
Qualità - saggio di incremento (%)		**10,00%**

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	160,00	Prezzo marginale	€ 709,50		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	153,00	Prezzo marginale	€ 661,44	**Prezzo marginale assunto :**	**€ 440,00**
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	300,00	Prezzo marginale	€ 440,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	147,00				

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	94,60	84,33	110,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	440,00	440,00	440,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	110,00	110,00	110,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	220,00	220,00	220,00
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.270,40	1.984,31	2.640,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	5.676,00	5.060,00	6.600,00
Qualità	11.352,00	10.120,00	13.200,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	113.520,00	101.200,00	132.000,00
Data	-756,80	-84,33	-990,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-5.720,00	-2.640,00	-67.320,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	-4.000,00	0,00	4.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-1.984,31	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	20.000,00
Zona	-5.676,00	-10.120,00	0,00
Qualità	-11.352,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**86.015,20**	**86.371,35**	**87.690,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**86.692,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,95%

errore < 6% : accettabile

Lo sviluppo del calcolo dei comparati sopra esposti – attraverso la metodologia estimativa MCA, rende un prezzo corretto medio per i fabbricati pari ad €./mq.590,00 che debitamente rapportato alla destinazione dei beni in esame risulta essere pari ad €/mq.295,00

VALORE FABBRICATI P.LLA 1156 sub 4= €.43.000,00 per quota 1/1 p.p.

VALORE AREA P.LLA 1156 sub 7= €. 3.982,50 per la quota 1/1 p.p. corrispondente ad €. 2.300,00 CT per quota di 580/1000 in capo a Xxxxxxxx e

VALORE AREA P.LLA 1156 sub 9= €. 3.982,50 per la quota 1/1 p.p. corrispondente ad €. 2.300,00 CT per quota di 580/1000 in capo a Xxxxxxxx e

Il tutto per un valore totale del lotto n. 1 di €. 50.965,00 per quota 1/1 p.p.

VALORE LOTTO N. 1 RIFERITO ALLA QUOTA IN CAPO ALL'ESECUTATO XXXXXXXX = €. 47.600,00

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

LOTTO N° 2

Vista la particolare tipologia dei beni, posizione ed utilizzabilità, per gli stessi verrà utilizzato il metodo estimativo " a corpo" non potendo – altri metodi- essere applicati in quanto le aree facenti parte del LOTTO N. 2 sono aree residue di area edificabile il cui edificio risulta terminato e completo da molti anni, con totale consumo della potenzialità edificatoria.

I beni risultano essere non utilizzabili come posti auto e gli stessi sono idonei solo allo sviluppo di verde privato.

Il valore " a corpo" attribuito agli stessi risulta essere pari ad €. /mq. 30,00.

VALORE AREA P.LLA 331 = €. 150,00 per quota intera piena proprietà

VALORE AREA P.LLA 341 = €. 1.320,00 per quota intera piena proprietà

Il tutto per un valore totale lotto n° 2 per quota intera piena proprieta' = €. 1.470,00 arrotondato ad €. 1.500,00

VALORE LOTTO N. 2 RIFERITO ALLA QUOTA IN CAPO ALL'ESECUTATO XXXXXXXX = €. 750,00

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

LOTTO N° 3

STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO
(MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via M.Pantaleoni	Via Carducci	Via M.Pantaleoni	Via M. Pantaleoni	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	200	150	----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	----
Prezzo rilevato	70.000,00	235.000,00	121.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	12	1	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	12,00%	12,00%	12,00%	----------	%
Prezzo adottato	**61.600,00**	**206.800,00**	**106.480,00**	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	**46,00**	**154,00**	**65,00**	**94,00**	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**0**	**1**	**0**	**0**	n.
Servizi igienici	**1**	**2**	**1**	**1**	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	**4**	**4**	**5**	**5**	n.
Zona (es. +1, +2, ….,-1, -2, …)	**1**	**0**	**0**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ….,-1, -2, …)	**0**	**0**	**0**	**0**	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		**-1,00%**
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina	**0,25**	
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa	**0,50**	
Giardino (€./mq.)		
Posto auto (€./cad.)	**4.000,00**	
Livello di piano - saggio di incremento (%)		**2,00%**
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	**8.000,00**
	vetustà dei servizi igienici (anni)	**15**
	vita utile di un servizio igienico (anni)	**35**
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	**25.000,00**
Zona - saggio di incremento (%)	**5,00%**	
Qualità - saggio di incremento (%)	**10,00%**	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	46,00	Prezzo marginale	€ 1.339,13	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	154,00	Prezzo marginale	€ 1.342,86	**Prezzo marginale assunto : € 1.339,13**
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	65,00	Prezzo marginale	€ 1.638,15	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	94,00			

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	51,33	172,33	88,73
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.339,13	1.339,13	1.339,13
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	334,78	334,78	334,78
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	669,57	669,57	669,57
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Servizi igienici	4.571,43	4.571,43	4.571,43
Livello di piano	1.232,00	4.054,90	2.129,60
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	3.080,00	10.340,00	5.324,00
Qualità	6.160,00	20.680,00	10.648,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	61.600,00	206.800,00	106.480,00
Data	-616,00	-172,33	-88,73
Superficie principale/ragguagliata (*)	64.278,26	-80.347,83	38.834,78
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	-4.571,43	0,00
Livello di piano	0,00	-4.054,90	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	0,00
Zona	-3.080,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**147.182,26**	**142.653,51**	**145.226,05**

Prezzo corretto medio (€.)	**145.021,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,17%

errore < 6% : accettabile

Lo sviluppo del calcolo dei comparati sopra esposti – attraverso la metodologia estimativa MCA, rende un prezzo corretto medio per i fabbricati pari ad €./mq.1.500,00 VALORE NEGOZIO P.LLA 1531 sub 7= €.141.000,00 per quota 1/1 p.p.

VALORE LOTTO N. 3 RIFERITO ALLA QUOTA IN CAPO ALL'ESECUTATO XXXXXXXX = €. 70.500,00

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

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

Per ubicazione, consistenza e tipologia i beni si rendono vendibili in N° 3 LOTTI come sopra già espresso

LOTTO N° 1

Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: Locale uso rimessa al PT, della consistenza catastale di mq. 139,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 4; per quota pari a 1/1 P.P. in capo a Xxxxxxxx €. 43.000,00***

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana al PT, della consistenza catastale di mq.457,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 7 per quota pari a 580/1000 P.P. in capo a Xxxxxxxx €. 2.300,00***

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana al PT, della consistenza catastale di mq.450,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 9 per quota pari a 580/1000 P.P. in capo a Xxxxxxxx €. 2.300,00***

LOTTO N° 1

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà e 580/1000 di piena proprietà):

Euro 47.600,00

AL LORDO DELLE SPESE INDICATIVE DI REGOLARIZZAZIONE

SPESA INDICATIVA DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE IN PARTE SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO -*OVE POSSIBILE*-: SPESA INDICATIVA €. 2.100,00 DA CUI DERIVA UN VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL NETTO *DELLE SPESE INDICATIVE DI REGOLARIZZAZIONE PARI AD €. 45.500,00.*

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

LOTTO N° 2

Comune di Treia Loc.: terreno al PT, della consistenza catastale di mq.5,00 distinto al catasto terreni al ***foglio 99 particella 331 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx €. 75,00***

Comune di Treia Loc.: terreno al PT, della consistenza catastale di mq.44,00 distinto al catasto terreni al ***foglio 99 particella 341 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx €. 675,00***

- LOTTO N° 2

Valore di mercato (1/2 di piena proprietà): **Euro 750,00**

AL LORDO DELLE SPESE INDICATIVE DI REGOLARIZZAZIONE

SPESA INDICATIVA DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE IN PARTE SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO *-OVE POSSIBILE-*: NESSUNA, DA CUI DERIVA UN VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE *PARI AD €. 750,00.*

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f

LOTTO N° 3

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: Negozio al PT, della consistenza catastale di mq.81,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 56 particella 1531 sub 7 per quota pari a 1/2 P.P. in capo a Xxxxxxxx €. 70.500,00***

- LOTTO N° 3

Valore di mercato (1/2 di piena proprietà): **Euro 70.500,00**

AL LORDO DELLE SPESE INDICATIVE DI REGOLARIZZAZIONE

SPESA INDICATIVA DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE IN PARTE SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO -*OVE POSSIBILE*-: SPESA INDICATIVA €. 2.100,00 DA CUI DERIVA UN VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL NETTO *DELLE SPESE INDICATIVE DI REGOLARIZZAZIONE PARI AD €. 68.400,00.*

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

Delle unità oggetto della presente relazione, l'unico che necessita della Certificazione Energetica è l'unità -negozio- sita a Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13, distinta al catasto fabbricati al **Foglio 56 Particella 1521 sub 7** e la stessa risulta essere già dotata di Attestato della Prestazione Energetica "A.P.E." ancora in corso di validità.

Certificato APE: n. ***CODICE IDENTIFICATIVO 20211112-043023-11225 del 12-11-2021 VALIDO FINO: 12-11-2031***

CLASSE ENERGETICA "C", redatta dal Geom. Massimo Carletti

Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca454629f522d498d8f

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale, di aver esattamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Il CTU

Geom.Lucia Smorlesi

Macerata li, 15-07-2024



Firmato Da: SMORLESI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2380d12fe6a57ca4546629f522d498d8f