



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC. COOP. A R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Tinessa Tiziana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Maria Maddalena Di Lorenzo

CF:DLRMMD66P67B963L

con studio in RECANATI (MC) Via G. Carducci, 15

telefono: 3343183767

email: arch2m.dilorenzo@libero.it

PEC: mariamaddalena.dilorenzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a RECANATI Contrada S. Pietro snc, della superficie commerciale di **21.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato nella zona a sud-ovest del territorio comunale di Recanati e ricade in quella porzione di territorio che nel Piano Regolatore Generale vigente (TAV n. 08) è inclusa nel Piano Particolareggiato Colle dell'Infinito (in fase di definizione).

L'area è in parte in zona agricola normale, parte in zona agricola di interesse paesistico e parte in zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale.

L'accesso alla proprietà avviene da una strada interpoderale con ingresso da via Cirofoglio. La strada è asfaltata, non in perfette condizioni ma transitabile con auto, ha una rilevante pendenza.

Un fabbricato colonico (estraneo alla procedura) con relativa corte è quasi completamente circondato dal terreno oggetto di stima.

Dalla strada di accesso si vede l'estensione dell'intera proprietà in quanto il terreno si sviluppa sul fianco di una collina con andamento in pendenza verso la strada di accesso (posta a nord). Si sviluppa prevalentemente lungo l'asse nord - sud, con forma rettangolare per la parte verso sud , trapezoidale per la parte a nord.

La parte a sud è delimitata da un piccolo bosco, quella a ovest da campi coltivati di proprietà legate ad attività turistico ricettive *** DATO OSCURATO *** a nord da un fosso attraversato da un piccolo ruscello, ad est da altri terreni in parte coltivati in parte utilizzati per altra attività turistico ricettiva *** DATO OSCURATO *** .

Il confine con la proprietà posta ad est è recintato con pali in legno e rete in metallo. Gli altri confini della proprietà non sono dotati di recinzione.

Al momento del sopralluogo il terreno è coltivato a grano. E' dotato di un pozzo per l'approvvigionamento idrico, ubicato sulla particella 591 e riportato nella documentazione fotografica (all. 3 doc_fot_rec). Il pozzo è stato regolarmente denunciato e regolarizzato per uso irriguo domestico.

(QUESITO 1)

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4960, reddito agrario 17,93 € reddito dominicale 17,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 19/01/1993 Voltura n. 766.1/1993 in atti dal 02/08/1994 Repertorio n. 108977 Rogante Cardarelli , sede Macerata, registrato a Macerata al n. 304 del 03/02/1993

Coerenze: foglio 76, particella 592 e 589, stessa proprietà, particelle 91 e 564, proprietà **Torres Michela**, particella 511 proprietà **Lorenzini Francesco, Lorenzini Paola, Paoletti Franca** foglio 75 particella 72 proprietà **Società agricola Raggioverde di Paolini Gianmarco, Sandro & C** con sede in Recanati.

La particella 587 è stata generata dalla soppressione della particella 129 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.

- foglio 76 particella 589 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 11521, reddito agrario 41,65 € reddito dominicale 41,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da atto pubblico del 19/01/1993 Voltura n. 766.1/1993 in atti dal 02/08/1994 Repertorio n. 108977 Rogante **Cardarelli**, sede Macerata, registrato a Macerata al n. 304 del 03/02/1993

Coerenze: foglio 76, particella 429, 587, 591, 592 stessa proprietà, particella 73 proprietà **Cingolani Giorgio** 91 e 564 proprietà **Torresi Michela**

La particella 589 è stata generata dalla soppressione della particella 428 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.

- foglio 76 particella 591 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 249, reddito agrario 0,90 € reddito dominicale 0,90 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 19/01/1993 Voltura n. 766.1/1993 in atti dal 02/08/1994 Repertorio n. 108977 Rogante **Cardarelli**, sede Macerata, registrato a Macerata al n. 304 del 03/02/1993

Coerenze: foglio 76, particella 589 e 592 stessa proprietà, particelle 114 e 71 proprietà **Apriletti Elena**

La particella 591 è stata generata e/o variata dalla soppressione della particella 69 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.

- foglio 16 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4350, reddito agrario 15,73 € reddito dominicale 15,73 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: foglio 76 particelle 591, 589, 587 stessa ditta, particella 114 proprietà **Apriletti Elena**, foglio 75 particelle 151, 68, 72 di proprietà **Società Agricola Raggioverde** di **Paolini Gianmarco** **Sandro** & C. con sede in Recanati.

La particella 592 è stata generata e/o variata dalla soppressione della particella 69 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.024,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.024,00
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'accesso effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'ufficio provinciale di Macerata ha permesso di accertare che esistono sia trascrizioni pregiudizivoli sia iscrizioni ipotecarie.

(QUESITO 5)

Si sono rilevate DIFFORMITA' 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. Infatti in data 28.09.2015 sono state soppresse le particelle indicate negli atti trascritti (foglio 76

particelle n. 428, 69, 129) la soppressione ha originato le particelle n. 587, 589, 591, 592.
(QUESITO 3)

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2012 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. rep. 29941/8190 di repertorio, iscritta il 07/03/2012 a Macerata ai nn. reg. gen. 3268 reg. part. 410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. reg. gen. 2672 reg. part. 352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.348,01.

Nell'Unità Negoziale n. 1 sono individuati i beni ubicati in Recanati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. reg. gen. 7461 reg. part. 5533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Nell'Unità Negoziale n. 1 sono individuati i beni ubicati in Recanati

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accesso effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'ufficio provinciale di Macerata ha permesso di accertare che l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi

di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dalla lettura dell'atto di compravendita, a firma del Notaio Antonio Cardarelli di Macerata, n. 108977 rep, 19327 rac., trascritto a Macerata il 28.01.1993 ai nn 819 r.g. e 715 r.p., risulta che i beni non sono stati acquistati dal debitore in regime di comunione legale con il coniuge.

(QUESITO 9)

Dai documenti reperiti non risultano l'esistenza di diritti reali di terzi (o di godimento o di garanzia), nè risultano servitù prediali.

(QUESITO 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/01/1993 a firma di Notaio Antonio Cardarelli ai nn. rep. 108977 di repertorio, trascritto il 28/01/1993 a Macerata ai nn. reg. gen. 819 reg. part. 715, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati ha permesso di accertare la destinazione urbanistica dei terreni (terreno agricolo).

Sulla proprietà è presente un pozzo (n. 57619) denunciato presso il competente Ufficio del Genio Civile di Macerata in data 09 agosto 1994 prot. n. 011061 e di cui è stata presentata anche la relativa regolarizzazione del prelievo (come riportato nell'all_5_doc_ed e til_rec).

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona Agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del PRG n. 21, 22, 23, 24

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN RECANATI CONTRADA S. PIETRO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a RECANATI Contrada S. Pietro snc, della superficie commerciale di **21.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato nella zona a sud-ovest del territorio comunale di Recanati e ricade in quella porzione di territorio che nel Piano Regolatore Generale vigente (TAV n. 08) è inclusa nel Piano Particolareggiato Colle dell'Infinito (in fase di definizione).

L'area è in parte in zona agricola normale, parte in zona agricola di interesse paesistico e parte in zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale.

L'accesso alla proprietà avviene da una strada interpoderale con ingresso da via Cirfoglio. La strada è asfaltata, non in perfette condizioni ma transitabile con auto, ha una rilevante pendenza.

Un fabbricato colonico (estraneo alla procedura) con relativa corte è quasi completamente circondato dal terreno oggetto di stima.

Dalla strada di accesso si vede l'estensione dell'intera proprietà in quanto il terreno si sviluppa sul fianco di una collina con andamento in pendenza verso la strada di accesso (posta a nord). Si sviluppa prevalentemente lungo l'asse nord - sud, con forma rettangolare per la parte verso sud , trapezoidale per la parte a nord.

La parte a sud è delimitata da un piccolo bosco, quella a ovest da campi coltivati di proprietà legate ad attività turistico ricettive *** DATO OSCURATO *** a nord da un fosso attraversato da un piccolo ruscello, ad est da altri terreni in parte coltivati in parte utilizzati per altra attività turistico ricettiva *** DATO OSCURATO ***.

Il confine con la proprietà posta ad est è recintato con pali in legno e rete in metallo. Gli altri confini della proprietà non sono dotati di recinzione.

Al momento del sopralluogo il terreno è coltivato a grano. E' dotato di un pozzo per l'approvvigionamento idrico, ubicato sulla particella 591 e riportato nella documentazione fotografica (all. 3 doc_fot_rec). Il pozzo è stato regolarmente denunciato e regolarizzato per uso irriguo domestico.

(QUESITO 1)

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4960, reddito agrario 17,93 € reddito dominicale 17,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 19/01/1993 Voltura n. 766.1/1993 in atti dal 02/08/1994 Repertorio n. 108977 Rogante Cardarelli , sede Macerata, registrato a Macerata al n. 304 del 03/02/1993
 Coerenze: foglio 76, particella 592 e 589, stessa proprietà, particelle 91 e 564, proprietà **Torres Michela**, particella 511 proprietà **Lorenzini Francesco, Lorenzini Paola, Paolelli Franca**, foglio 75 particella 72 proprietà **Società Agricola Raggioverde di Paolini Gianmarco, Sandro & C.** con sede in Recanati.
 La particella 587 è stata generata dalla soppressione della particella 129 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.
- foglio 76 particella 589 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 11521, reddito

agrario 41,65 € reddito dominicale 41,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 19/01/1993 Voltura n. 766.1/1993 in atti dal 02/08/1994 Repertorio n. 108977 Rogante Cardarelli , sede Macerata, registrato a Macerata al n. 304 del 03/02/1993

Coerenze: foglio 76, particella 429, 587, 591, 592 stessa proprietà, particella 73 proprietà Cingolani Giorgio 91 e 564 proprietà Torresi Michela

La particella 589 è stata generata dalla soppressione della particella 428 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.

- foglio 76 particella 591 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 249, reddito agrario 0,90 € reddito dominicale 0,90 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 19/01/1993 Voltura n. 766.1/1993 in atti dal 02/08/1994 Repertorio n. 108977 Rogante Cardarelli , sede Macerata, registrato a Macerata al n. 304 del 03/02/1993

Coerenze: foglio 76, particella 589 e 592 stessa proprietà, particelle 114 e 71 proprietà Apriletti Elena

La particella 591 è stata generata e/o variata dalla soppressione della particella 69 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.

- foglio 16 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4350, reddito agrario 15,73 € reddito dominicale 15,73 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: foglio 76 particelle 591, 589, 587 stessa ditta, particella 114 proprietà Apriletti Elena, foglio 75 particelle 151, 68, 72 di proprietà Società Agricola Raggioverde di Paolini Gianmarco Sandro & C. con sede in Recanati.

La particella 592 è stata generata e/o variata dalla soppressione della particella 69 in seguito a frazionamento del 28/09/2015 n. 70407.1/2015 in atti dal 28/09/2015.



Vista della proprietà dalla strada di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Loreto (13 Km), Macerata (18 Km), Civitanova Marche (22 Km)). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Casa Leopardi e Colle dell'infinito (Recanati), Santuario di Loreto, Montelupone e Montecassiano, Sferisterio di Macerata.



Ubicazione dell'area in riferimento al Centro Storico di Recanati

COLLEGAMENTI

autostrada distante 14 km dal casello di Loreto - Porto Recanati

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 12 Km dalla stazione di Loreto

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

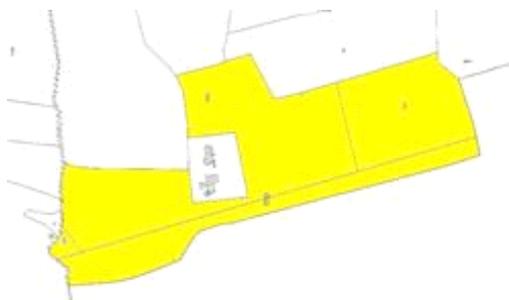
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	21.080,00	x	100 %	=	21.080,00
Totale:	21.080,00				21.080,00



Stralcio planimetria catastale, in giallo le particelle oggetto di procedura.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/06/2016

Fonte di informazione: Studio Castelfidardo srl.

Descrizione: Terreno Agricolo sito nella immediata periferia del comune di Recanati. E' posizionato in leggero declivio, esposizione sud, in sito a coltivazione cerealicola, ottima facilità di accesso da strada pubblica.

Superfici principali e secondarie: 20000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 56.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Progetto casa immobiliare

Descrizione: Terreno agricolo di Ha 10.00 quasi completamente ottima posizione, esposto a sud.

Indirizzo: Località Bagnolo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 2,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/03/2014

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Macerata (nota 333 r.g. e 308 r.p.)

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Contrada San Pietro

Superfici principali e secondarie: 16600

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 42.500,00 pari a 2,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare, analizzando terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima si è ricavato un prezzo di mercato di 2,53 €/mq.

Considerando le caratteristiche della proprietà, sia intrinseche, e nello specifico la facilità di approvvigionamento idrico, ed estrinseche, quali l'ubicazione in zona non lontana dalla delimitazione del centro cittadino, inserita in un contesto di terreni utilizzati per attività turistico ricettive, si ritiene congruo un valore di mercato di **2,80 €/mq**. (QUESITO 12).

Il bene non è divisibile in lotti. (QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21.080,00	x	2,80	=	59.024,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 59.024,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 59.024,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è esaminato il mercato immobiliare del Comune di Recanati. Si sono analizzate le offerte delle varie agenzie immobiliari presenti sul territorio per valutare l'offerta e la disponibilità nel segmento di mercato locale di terreni agricoli con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Recanati, Sambucheto, Porto Recanati, ed inoltre: Intervista diretta agli operatori del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	21.080,00	0,00	59.024,00	59.024,00
				59.024,00 €	59.024,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 12).

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: **€ 59.024,00**

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: **€ 59.024,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **78,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

Dai due ingressi pedonali su Viale Umberto I, coperti con struttura a volta in metacrilato trasparente, si accede ai corpi scale interni, che con i relativi ascensori, permettono il collegamento verticale tra i vari piani. Rampe di scale esterne completano i collegamenti tra i diversi livelli.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

L'accesso all'unità immobiliare, ubicata al piano 2°, sottotetto, avviene dall'ingresso posto alla sinistra del prospetto su Viale Umberto I. Il numero civico non è indicato in quanto sono in fase di assegnazione.

Il piano è servito da ascensore. L'ingresso alla mansarda è da corridoio comune che serve altre due unità immobiliari destinate ad abitazione.

L'interno è organizzato ed utilizzato per un uso abitativo con opere eseguite senza titolo abilitativo essendo l'immobile accatastato come sottotetto (all.11 doc_fot_sub_36). I locali, con altezza al colmo di 3,00 m ed altezza alle pareti perimetrali di 1,45 m, sono ben illuminati e facilmente fruibili.

Dalla porta di ingresso ci si immette in un'ampia zona giorno con camino, area pranzo, area tv, angolo bar e, schermata da parete in cartongesso, la cucina. Dalla zona giorno si accede al terrazzo (25 mq) che offre un bello scorcio sul paesaggio circostante.

Attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte e servizi, con camera da letto, ripostiglio, area studio/pluriuso e bagno.

Tutti i locali sono ben tenuti, intonacati e tinteggiati di colore bianco. Le porte sono in legno tamburato di colore noce chiaro, con porta del disimpegno con ante in vetro, ed i pavimenti sono in gres di colore grigio-beige sfumato effetto cotto.

E' presente l'impianto di riscaldamento con termostato ambiente ubicato nella zona giorno.

L'immobile non è dotato di certificazione energetica essendo catastalmente un sottotetto.

Completa la proprietà un locale cantina, ubicato al piano S2 (ove sono ubicati anche i garage) e facilmente raggiungibile dal piano secondo con l'ascensore interno. Il locale, è ben tenuto e, nonostante sia un locale interrato, non vi sono segni di umidità.

(QUESITO 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300/145. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 87 mq, rendita 125,81 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I SNC, piano: 2/s2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 n. C01212.1/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: Per la parte di proprietà ubicata al piano 2°, sub 37, proprietà **Boncagni Dino** e **Cocciaretto Anna Maria** sub 34, proprietà **Maiolati Maria** e **Sene El Hadji Maleye** corte condominiale; per la parte di proprietà ubicata al piano S2, sub 39 e sub 82 proprietà della **Ditta Mogetta Giuseppe** sub 13, b.c.n.c.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.695,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.221,83
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2014, con scadenza il 31/03/2018, registrato il 20/03/2015 a Tolentino ai nn. 918 serie3 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2760,00.

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** è subentrato in data 21.05.2015 (data successiva a quella del pignoramento) alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** titolare del "Contratto di locazione ad uso deposito" dell'unità immobiliare.

(QUESITO 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso la l'Ufficio Provinciale del Territorio, servizio Pubblicità Immobiliare, sono state rilevate due iscrizioni di ipoteca ed una trascrizione.

(QUESITO 5).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2011 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 29838/8124 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Macerata ai nn. 11785 Reg. gen. 2225 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. gen. 352 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.348,01.

Il bene è riportato nell'elenco degli immobili dell'Unità Negoziale n. 2 (Immobile n. 1)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. gen. 5533 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Il bene è riportato nell'elenco degli immobili dell'Unità Negoziale n. 2 (Immobile n. 1)

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:	€ 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 473,17
Millesimi condominiali:	17,951

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore del condominio, il Sig. *** DATO OSCURATO *** dello Studio *** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato E' CONFORME ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione acquisita, i beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3690 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.

La trascrizione è riferita al foglio 2 particella 154 (cat D1), edificio demolito per la realizzazione del complesso immobiliare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. gen. 3689 Reg. part., in forza di atto di compravendita.

La trascrizione è riferita al foglio 2 particelle 310 e 311 del catasto terreni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione edilizia è stato accertato che l'immobile è CONFORME alle norme urbanistiche.

L'agibilità, per la proprietà in oggetto, identificata con il sub 36, non è stata richiesta in quanto il bene risulta essere un sottotetto/deposito non abitabile.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **968/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato esistente, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968/C di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972/C di protocollo

Variante concessione edilizia n. 972 N. **1150/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica quote esterne, realizzazione di mansarde abitabili, rilasciata il 29/07/1995 con il n. 1150/A di protocollo

Variante concessione edilizia n. 972 N. **1220/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica scale esterne, presentata il 07/09/1995, rilasciata il 15/12/1995

Rinnovo concessione edilizia n. 972 N. **1235/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 prot. di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

Variante concessione edilizia n. 1235 N. **1271/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante piano interrato , presentata il 21/11/1996 con il n. 4315 prot. di protocollo, rilasciata il 08/02/1997 con il n. 1271 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 27 del 30.11.2013, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 12 delle NTA del PRG ; If (indice di densità fondiaria) 1,50 mc/mq, H max (altezza massima) 7,50 ml + piano attico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON CI SONO 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. (QUESITO 3).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: locali sottotetto adibiti ad abitazione, sono state eseguite opere senza titolo abilitativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per accertamento di conformità in applicazione dell'art.36 del TU 380/2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri concessori e spese tecniche: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da 6 a 12 mesi.

Dovranno essere accertate le conformità degli impianti installati (elettrico, idrico, termico) e la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente ai fini del contenimento dei consumi energetici.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate delle opere (parete in cartongesso, camino in muratura e muretto in mattoni) che hanno determinato una variazione planimetrica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per variazione planimetrica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I SNC

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **78,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

Dai due ingressi pedonali su Viale Umberto I, coperti con struttura a volta in metacrilato trasparente, si accede ai corpi scale interni, che con i relativi ascensori, permettono il collegamento verticale tra i vari piani. Rampe di scale esterne completano i collegamenti tra i diversi livelli.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

L'accesso all'unità immobiliare, ubicata al piano 2°, sottotetto, avviene dall'ingresso posto alla sinistra del prospetto su Viale Umberto I. Il numero civico non è indicato in quanto sono in fase di assegnazione.

Il piano è servito da ascensore. L'ingresso alla mansarda è da corridoio comune che serve altre due unità immobiliari destinate ad abitazione.

L'interno è organizzato ed utilizzato per un uso abitativo con opere eseguite senza titolo abilitativo essendo l'immobile accatastato come sottotetto (all.11 doc_fot_sub_36). I locali, con altezza al colmo di 3,00 m ed altezza alle pareti perimetrali di 1,45 m, sono ben illuminati e facilmente fruibili.

Dalla porta di ingresso ci si immette in un'ampia zona giorno con camino, area pranzo, area tv, angolo bar e, schermata da parete in cartongesso, la cucina. Dalla zona giorno si accede al terrazzo (25 mq) che offre un bello scorcio sul paesaggio circostante.

Attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte e servizi, con camera da letto, ripostiglio, area studio/pluriuso e bagno.

Tutti i locali sono ben tenuti, intonacati e tinteggiati di colore bianco. Le porte sono in legno tamburato di colore noce chiaro, con porta del disimpegno con ante in vetro, ed i pavimenti sono in gres di colore grigio-beige sfumato effetto cotto.

E' presente l'impianto di riscaldamento con termostato ambiente ubicato nella zona giorno.

L'immobile non è dotato di certificazione energetica essendo catastalmente un sottotetto.

Completa la proprietà un locale cantina, ubicato al piano S2 (ove sono ubicati anche i garage) e facilmente raggiungibile dal piano secondo con l'ascensore interno. Il locale, è ben tenuto e, nonostante sia un locale interrato, non vi sono segni di umidità.

(QUESITO 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300/145. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 87 mq, rendita 125,81 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I SNC, piano: 2/s2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 n. C01212.1/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: Per la parte di proprietà ubicata al piano 2°, sub 37, proprietà **Boncagni Dino** e **Cocciaretto Anna Maria** sub 34, proprietà **Maolati Maria** e **Sene El Hadji Maleye** corte condominiale; per la parte di proprietà ubicata al piano S2, sub 39 e sub 82 proprietà della **Ditta Mogetta Giuseppe** sub 13, b.c.n.c.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Prospetto sud-est



Prospetto nord-ovest (lato con terrazzo). Vista dall'ingresso di via Fonte dei Cavalli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino (14 km), San Severino (23 Km), Macerata (30 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nel centro storico di Caldarola, Castello Pallotta, Palazzo dei Cardinali Pallotta, Lago di Caccamo (3 Km), Lago di Fiastra (27 Km), Borgo di San Ginesio (14 Km), Basilica di S. Nicola e Castello Della Rancia (14 Km), .

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 50 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane a battente realizzati in legno. Le persiane sono presenti nelle finestre degli abbaini al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzati in plastica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: finestre realizzati in legno. Gli infissi sono dotati di vetrocamera nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in blocchi Leca di colore giallo chiaro e grigio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: con rivestimento in marmo nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: conforme nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a metano nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

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



Zona ingresso-soggiorno



Vista dal terrazzo della zona giorno

CONSISTENZA:

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

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

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

Mansarda	93,00	x	75 %	=	69,75
Terrazzo scoperto	24,00	x	30 %	=	7,20
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	124,00				78,70



Stralcio della planimetria di progetto del Piano Secondo. Sono indicati gli abbaini dei locali posti a sud-est. In giallo l'area destinata a terrazzo



Planimetria catastale del sottotetto e della cantina.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2016

Fonte di informazione: Immobiliare Deal SAS di La Fontana Diego

Descrizione: Appartamento ubicato al 2° piano, con terrazzo abitabile di 24 mq e garage di 27 mq

Indirizzo: Viale Umberto I

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 801,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2016

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Appartamento piano terra con zona giorno, cucina, tre camere due bagni.

Indirizzo: Viale Umberto I

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 30

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2016

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 86.300,00 pari a 863,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/08/2016

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.700,00 pari a 857,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliari si ritiene congruo poter assegnare un valore di mercato pari a **850,00€/mq**

(QUESITO 12)

Il bene potrebbe essere ulteriormente diviso, essendo costituito da deposito e cantina, ma si ritiene non economicamente vantaggiosa un'ulteriore divisione del lotto.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,70	x	850,00	=	66.895,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 66.895,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 66.895,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del valore di mercato del bene si è esaminato il mercato immobiliare locale, si sono analizzate le quotazioni OMI, quelle del Borsino Immobiliare oltre che il prezzo di vendita di due immobili che sono ubicati nel medesimo complesso immobiliare e che attualmente sono sul mercato.

La proprietà, di cui bisogna determinare il valore di mercato, è una mansarda con un'altezza interna che la rende facilmente fruibile.

Nel mercato immobiliare, la valutazione di un locale con tali caratteristiche, è pari al 75% del valore di mercato delle abitazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Caldarola, Tolentino, Macerata, San Severino, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, OMI, ed inoltre: Intervista diretta

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	mansarda	78,70	0,00	66.895,00	66.895,00
				66.895,00 €	66.895,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.695,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 473,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.221,83**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **82,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'.

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

Dai due ingressi pedonali su Viale Umberto I, coperti con struttura a volta in metacrilato trasparente, si accede ai corpi scale interni, che con i relativi ascensori, permettono il collegamento verticale tra i vari piani. Rampe di scale esterne completano i collegamenti tra i diversi livelli.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

L'accesso all'unità immobiliare, ubicata al piano 1°, sottostrada, avviene dall'ingresso posto alla destra del prospetto su Viale Umberto I. Il numero civico non è indicato in quanto sono in fase di assegnazione.

Il piano è servito da ascensore. L'ingresso al piano 1° sottostradato è da corridoio comune che serve un'altra unità immobiliari destinata ad abitazione.

Lo spazio dell'appartamento è articolato in un'ampia zona giorno, con cucina a vista area soggiorno-pranzo illuminata da una porta finestra e da una finestra che affacciano sul lastrico di proprietà. Dalla zona giorno si accede ad un piccolo disimpegno che conduce alla zona notte con bagno e camera matrimoniale.

La superficie complessiva dell'alloggio è di 69 mq commerciali, completati da 43 mq di lastrico, 25 mq di corte esclusiva e da una cantina di 7 mq ubicata al piano S2, raggiungibile dal piano S1 tramite ascensore condominiale o scala condominiale interna.

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

- foglio 2 particella 154 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 69 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 n. C01212.1/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: Appartamento al piano S1: sub 38, **Filippi Rosa** e **Severini Giorgio**, sub 15, **Bocci Calzature** di **Bocci Luigi & C. SNC**, via Fonte dei Cavalli; cantina al piano S2: sub 13, b.c.n.c. (corridoio cantine), sub 36 stessa ditta e sub 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.655,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.480,69
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non essere abitato.
(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, servizio Pubblicità Immobiliare, risultano due iscrizioni ipotecarie ed una trascrizione.
(QUESITO 5).

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2011 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 29838/8124 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Macerata ai nn. 11785 Reg. Gen. 2225 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 1, Immobile n. 2.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. Gen. 352 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.348,01.

Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2, Immobile n.2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare. Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2, Immobile n. 2.

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:	€ 174,76
Millesimi condominiali:	11,864

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore del condominio, il Sig. *** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato E' CONFORME ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione acquisita, i beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Caldarelli Antonio ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.

La trascrizione è riferita alle proprietà identificate al foglio 2 part. 310 e 311 (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3690 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.

La trascrizione è riferita al foglio 2 particella 154 (cat. D1), edificio demolito per la realizzazione del complesso immobiliare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione edilizia è stata accertata la conformità della destinazione urbanistica dei terreni, la conformità dell'edificio alle norme urbanistiche e l'agibilità relativamente

all'appartamento identificato con il sub 39.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **968/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1996 con il n. 972 di protocollo

Variante concessione edilizia n. 972 N. **1150/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica quote esterne, realizzazione di mansarde abitabili, presentata il 08/07/1994 con il n. 2539 di prot. di protocollo, rilasciata il 29/07/1995

Variante concessione edilizia n. 972 N. **1220/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica scale esterne prolungate fino al sottotetto, presentata il 07/09/1995, rilasciata il 15/03/1995 con il n. 1220 di protocollo

Rinnovo concessione edilizia n. 972 N. **1235/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 prot. di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

Variante concessione edilizia n. 1235/C N. **1271/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione del piano interrato destinato a garage, presentata il 21/11/1996 con il n. 4315 prot. di protocollo, rilasciata il 08/02/1997 con il n. 1271 di protocollo, agibilità del 13/05/1997 con il n. 001980 prot. di protocollo.

L'agibilità richiesta è parziale come riportato nell' allegato_18_doc_ed_titoli_cald_

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 27 del 30.11.2013, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 NTA del PRG; indici: If (indice di densità fondiaria) 1,50 mc/mq; H massima 7,50 ml + piano attico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON CI SONO 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.

(QUESITO 3).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **82,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'.

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

Dai due ingressi pedonali su Viale Umberto I, coperti con struttura a volta in metacrilato trasparente, si accede ai corpi scale interni, che con i relativi ascensori, permettono il collegamento verticale tra i vari piani. Rampe di scale esterne completano i collegamenti tra i diversi livelli.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

L'accesso all'unità immobiliare, ubicata al piano 1°, sottostrada, avviene dall'ingresso posto alla destra del prospetto su Viale Umberto I. Il numero civico non è indicato in quanto sono in fase di assegnazione.

Il piano è servito da ascensore. L'ingresso al piano 1° sottostradato è da corridoio comune che serve un'altra unità immobiliari destinata ad abitazione.

Lo spazio dell'appartamento è articolato in un'ampia zona giorno, con cucina a vista area soggiorno-pranzo illuminata da una porta finestra e da una finestra che affacciano sul lastrico di proprietà. Dalla zona giorno si accede ad un piccolo disimpegno che conduce alla zona notte con bagno e camera matrimoniale.

La superficie complessiva dell'alloggio è di 69 mq commerciali, completati da 43 mq di lastrico, 25 mq di corte esclusiva e da una cantina di 7 mq ubicata al piano S2, raggiungibile dal piano S1 tramite ascensore condominiale o scala condominiale interna.

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

- foglio 2 particella 154 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 69 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 n. C01212.1/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: Appartamento al piano S1: sub 38, **Filippi Rosa** e **Severini Giorgio**, sub 15, **Bocci Calzature** di **Bocci Luigi** & **C. SNC**, via Fonte dei Cavalli; cantina al piano S2: sub 13, b.c.n.c. (corridoio cantine), sub 36 stessa ditta e sub 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Ingresso appartamento da Viale Umberto I



Prospetto nord-ovest con ingresso pedonale sul lastrico di proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino (14 km), San Severino (23 Km), Macerata (30 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Caldarola, Lago di Caccamo (3 Km), Lago di Fiastra (27 Km), Borgo di San Ginesio (14 Km), Basilica di S. Nicola e Castello Della Rancia (14 Km).

SERVIZI

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato, porte interne

nella media ★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

nella media ★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media ★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in blocchi Leca, effetto bugnato, colre grigio e giallo chiaro

nella media ★★★★★★★★

scale: con rivestimento in marmo

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale

nella media ★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★

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

nella media ★★★★★★★★



Soggiorno



Camera da letto

CLASSE ENERGETICA:

[176,8 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 201622590 registrata in data 28/06/2016

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	69,00	x	100 %	=	69,00
lastrico	25,00	x	30 %	=	7,50
lastrico	18,00	x	10 %	=	1,80
corte esclusiva	25,00	x	10 %	=	2,50
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	144,00				82,55



Planimetria catastale sub 39 con indicazione dell'appartamento e della cantina



Stralcio della planimetria di progetto del piano S1, con individuata la proprietà e le aree esterne (indicate in giallo)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2016

Fonte di informazione: Immobiliare Deal SAS di La Fontana Diego e C.

Descrizione: Appartamento al 2° piano di 91 mq, 24 mq di terrazzo e 27 mq di garage

Indirizzo: Viale Umberto I
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie: 15
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 801,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/09/2016
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: appartamento al piano terra con soggiorno cucina tre camere e due bagni, lastrico, garage e cantina
Indirizzo: Viale Umberto I
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie: 30
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2016
Fonte di informazione: Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: abitazione civile
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 86.300,00 pari a 863,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2016
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Appartamento civile abitazione
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.700,00 pari a 857,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare, si è ricavato un valore di mercato per gli appartamenti pari a 850,00€/mq.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento, si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- livello di piano 0,97 (piano seminterrato);
- panoramicità 0,97 (la visuale è ostruita da altro edificio);
- esposizione 0,95 (prevanetemente nord-ovest);

Il coefficiente correttivo da applicare è 0.89.

Il valore di mercato $850 \text{ €/mq} \times 0.89 = 759,00 \text{ €/mq}$

(QUESITO 12)

Il lotto potrebbe essere ulteriormente diviso, essendo costituito da appartamento e cantina, ma si ritiene non economicamente vantaggiosa un'ulteriore divisione.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,55 x 759,00 = **62.655,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.655,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.655,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del valore di mercato del bene si è esaminato il mercato immobiliare locale, si sono analizzate le quotazioni OMI, quelle del Borsino Immobiliare oltre che il prezzo di vendita di due immobili che sono ubicati nel medesimo complesso immobiliare e che attualmente sono sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Caldarola, Tolentino, Macerata, San Severino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: intervista diretta

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	82,55	0,00	62.655,45	62.655,45
				62.655,45 €	62.655,45 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 12)

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: € 62.655,45

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 174,76

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.480,69

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CALDAROLA Viale Umberto I, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

La viabilità interna del piano adibito a garage è organizzata con senso unico, con una rampa in entrata, sul lato destro del fronte del complesso immobiliare che prospetta su via Fonte dei Cavalli, ed un rampa in uscita sul lato opposto.

L'accesso pedonale, dal piazzale, è consentito da scala coperta con volta in metalicrato ubicata in posizione centrale del prospetto posteriore.

Ulteriore accesso pedonale può avvenire dal fronte principale dell'edificio, su viale Umberto I, dall'ingresso ubicato sulla destra del fabbricato (lato Bocci Calzature), e mediante scala interna od ascensore si arriva al piano S2.

Il posto auto coperto, è in prossimità del punto di arrivo dell'accesso pedonale dalla rampa su descritta. Non è delimitato da segnaletica orizzontale.

La pavimentazione in cemento è in buono stato d'uso (documentazione fotografica nell' allegato 13).

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: sub 11, corsia garage, bcnc, sub 78 stessa **Ditta** sub 19, proprietà **Diletti Francesco** sub 81, proprietà **Ricca Vincenzo**

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

12,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.052,91
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame dei Registri Immobiliari, sono state accertate un'iscrizione di ipoteca ed una trascrizione pregiudizievole.
(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. Gen. 352 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 20.000,00.
Importo capitale: 12.348,00.
Il bene è indicato nell'Unità Negoziabile n.2, Immobile n. 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7641 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Il bene è indicato nell' Unità Negoziabile n. 2 Immobile n. 3

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:	€ 7,09
Millesimi condominiali:	0,408

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore del condominio, il Sig. *** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato E' CONFORME ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione acquisita, i beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.

La trascrizione riguarda le particelle 310 e 311 del foglio 2 (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/05/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/05/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3690 Reg. part., in forza di atto di compravendita.

La trascrizione è riferita al foglio 2 particella 154 (cat. D1) edificio demolito per la realizzazione del complesso immobiliare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione edilizia è stata accertata la CONFORMITA' della destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche. Si è inoltre accertato che la zona destinata a garage e posti auto coperti, ubicata nel piano interrato, NON E' AGIBILE, poichè non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi da parte del competente Comando dei Vigili del Fuoco di Macerata.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Opere di urbanizzazione del lotto N. **968/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo

Rinnovo concessione N. 1235/C e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 prot. di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 27 del 30.11.2013, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA del PRG. Indici: If (indice di fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq, H massima, 7,50 ml + piano attico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per il piano interrato destinato a garage e posti auto non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi dal Comando dei Vigili del Fuoco di Macerata. Sono state rilevate delle irregolarità e redatte delle prescrizioni (fra cui la certificazione di resistenza al fuoco delle strutture portanti e separanti, segnalata la presenza di dispositivi di condizionamento dei locali presenti ai piani superiori non opportunamente separati dalle aree destinate ad autorimessa) che ad oggi non sono state ancora ottemperate. Il condominio si sta attivando per avviare la procedura e gli adeguamenti richiesti per il rilascio del Certificato.

(QUESITO 6).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CALDAROLA Viale Umberto I, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

La viabilità interna del piano adibito a garage è organizzata con senso unico, con una rampa in entrata, sul lato destro del fronte del complesso immobiliare che prospetta su via Fonte deo Cavalli, ed un rampa in uscita sul lato opposto.

L'accesso pedonale, dal piazzale, è consentito da scala coperta con volta in metalicrato ubicata in posizione centrale del prospetto posteriore.

Ulteriore accesso pedonale può avvenire dal fronte principale dell'edificio, su viale Umberto I, dall'ingresso ubicato sulla destra del fabbricato (lato Bocci Calzature), e mediante scala interna od ascensore si arriva al piano S2.

Il posto auto coperto, è in prossimità del punto di arrivo dell'accesso pedonale dalla rampa su descritta. Non è delimitato da segnaletica orizzontale.

La pavimentazione in cemento è in buono stato d'uso (documentazione fotografica nell' allegato 13).
(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: sub 11, corsia garage, bcnc, sub 78 stessa **Ditta** sub 19, **proprietà Diletta Francesco**, sub 81, proprietà **Ricca Vincenzo**

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



posto auto



corsia garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino (14 km), San Severino (23 Km), Macerata (30 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Caldarola, Lago di Caccamo (3 Km), Lago di Fiastra (27 Km), Borgo di San Ginesio (14 Km), Basilica di S. Nicola e Castello Della Rancia (14 Km).

SERVIZI

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cementonella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armatonella 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
posto auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare locale, si è determinato un valore di mercato per immobili simili a quello oggetto di stima pari a **300 €/mq.**

(QUESITO 12).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 300,00 = **3.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione del piano interrato	-540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.060,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.060,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Tolentino, Caldarola, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Intervista diretta

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	3.060,00	3.060,00
				3.060,00 €	3.060,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 12)

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: **€ 3.060,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 7,09**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.052,91**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

La viabilità interna del piano adibito a garage è organizzata con senso unico, con una rampa in entrata, sul lato destro del fronte del complesso immobiliare che prospetta su via Fonte dei Cavalli, ed un rampa in uscita sul lato opposto.

L'accesso pedonale, dal piazzale, è consentito da scala coperta con volta in metalicrato ubicata in posizione centrale del prospetto posteriore.

Ulteriore accesso pedonale può avvenire dal fronte principale dell'edificio, su viale Umberto I, dall'ingresso ubicato sulla destra del fabbricato (lato Bocci Calzature), e mediante scala interna od ascensore, si arriva al piano S2.

Il posto auto coperto, è in prossimità del punto di arrivo dell'accesso pedonale dalla rampa di scale precedentemente descritta. Non è delimitato da segnaletica orizzontale.

La pavimentazione in cemento è in buono stato d'uso (documentazione fotografica nell'allegato 13)

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 in atti dal 24/12/1996 (n. C01212.0/1996)
Coerenze: sub 77, stessa Ditta sub 11, corsia garage, sub 51 di proprietà di Abbiglianesi Elito e Ciolo Lidia

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **12,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.053,44
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame dei Registri Immobiliari, sono state accertate un'iscrizione di ipoteca ed una trascrizione pregiudizievole.
(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. Gen. 352 Reg. Part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 20.000,00.
Importo capitale: 12.384,01.
Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2, Immobile n. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2, Immobile n. 4

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:	€ 6,56
Millesimi condominiali:	0,625
Ulteriori avvertenze:	
I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore del condominio, il *** DATO OSCURATO ***	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato E' CONFORME ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione acquisita, i beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è relativa alle particelle n. 311 e 310 del foglio 2 (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3690 Reg. part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è riferita alla particella 154 del foglio 2 (cat. D1) edificio demolito per la costruzione del complesso immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione edilizia è stata accertata la CONFORMITA' della destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche. Si è inoltre accertato che la zona destinata a garage e posti auto coperti, ubicata nel piano interrato, NON E' AGIBILE, poichè non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi da parte del competente Comando dei Vigili del Fuoco di Macerata.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **968/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato esistente, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992

Rinnovo concessione edilizia N. **1235/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO

*** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 di protocollo, rilasciata il 31/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 27 del 30.11.2013, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA del PRG, indici: If 1,50 mc/mq, H max 7,50 ml + piano attico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per il piano interrato destinato a garage e posti auto non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi dal Comando dei Vigili del Fuoco di Macerata. Sono state rilevate delle irregolarità e redatte delle prescrizioni (fra cui la certificazione di resistenza al fuoco delle strutture portanti e separanti, segnalata la presenza di dispositivi di condizionamento dei locali presenti ai piani superiori non opportunamente separati dalle aree destinate ad autorimessa) che ad oggi non sono state ancora ottemperate. Il condominio si sta attivando per avviare la procedura e gli adeguamenti richiesti per il rilascio del Certificato.

(QUESITO 6).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

La viabilità interna del piano adibito a garage è organizzata con senso unico, con una rampa in entrata, sul lato destro del fronte del complesso immobiliare che prospetta su via Fonte dei Cavalli, ed una rampa in uscita sul lato opposto.

L'accesso pedonale, dal piazzale, è consentito da scala coperta con volta in metalicrato ubicata in posizione centrale del prospetto posteriore.

Ulteriore accesso pedonale può avvenire dal fronte principale dell'edificio, su viale Umberto I, dall'ingresso ubicato sulla destra del fabbricato (lato Bocci Calzature), e mediante scala interna od ascensore, si arriva al piano S2.

Il posto auto coperto, è in prossimità del punto di arrivo dell'accesso pedonale dalla rampa di scale precedentemente descritta. Non è delimitato da segnaletica orizzontale.

La pavimentazione in cemento è in buono stato d'uso (documentazione fotografica nell'allegato 13) (QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 in atti dal 24/12/1996 (n. C01212.0/1996) Coerenze: sub 77, stessa Ditta, sub 11, corsia garage, sub 51 di proprietà di Appignanesi Elio e Ciola Lidia

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



posto auto coperto



ingresso garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino (14 km), San Severino (23 Km), Macerata (30 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Caldarola, Lago di Caccamo (3 Km), Lago di Fiastra (27 Km), Borgo di San Ginesio (14 Km), Basilica di S. Nicola e Castello Della Rancia (14 Km).

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in 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
posto auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare locale, si è determinato un valore di mercato per la tipologia di immobile oggetto di stima pari a **300 €/mq.**

(QUESITO 12).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 300,00 = **3.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione del piano interrato	-540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.060,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.060,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Caldarola, Tolentino, Macerata, S. Severino Marche, ed inoltre: intervista diretta

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	3.060,00	3.060,00
				3.060,00 €	3.060,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 12)

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: **€ 3.060,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 6,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.053,44**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso alla cantina può avvenire dall'ingresso posto a destra del prospetto principale su Viale Umberto I, e tramite ascensore o scala interna si può raggiungere il piano S2.

Il locale è ben tenuto, non presenta segni di umidità, è dotato di impianto elettrico. Il pavimento è in battuto di cemento, i muri sono intonacati e tinteggiati (documentazione fotografica nell'allegato 14)

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 7,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 (n. C01212.1/1996)

Coerenze: sub 36 , stessa Ditta, sub 13 corridoio condominiale, sub 53 **Refa Martina e Piccinini Matteo**, sub 52 **Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia Comune di Pievevitorina Società Cooperativa**

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.092,40
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

(QUESITO 7).

Alla data del sopralluogo la cantina risulta essere ingombrato da pochi oggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame dei Registri Immobiliari, sono state accertate un'iscrizione di ipoteca ed una trascrizione pregiudizievole.

(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. Gen. 352 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.348,01.

Il bene è riportato nell'Unità negoziale n. 2, Immobile n. 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

IL bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2, Immobile n. 6

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:	€ 7,60
Millesimi condominiali:	0.625

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato E' CONFORME ai passaggi di proprietà

dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione acquisita, i beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è riferita alle particelle 310 e 311 del foglio 2 (catasto terreni).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è riferita alla particella 154 del foglio 2 (cat. D1) edificio demolito per la realizzazione del complesso immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione edilizia è stata accertata la CONFORMITA' della destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **968/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo

Rinnovo concessione edilizia n. 972 N. **1235/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 prot. di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso alla cantina può avvenire dall'ingresso posto a destra del prospetto principale su Viale Umberto I, e tramite ascensore o scala interna si può raggiungere il piano S2.

Il locale è ben tenuto, non presenta segni di umidità, è dotato di impianto elettrico. Il pavimento è in battuto di cemento, i muri sono intonacati e tinteggiati (documentazione fotografica nell'allegato 14)

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 7,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 (n. C01212.1/1996)
Coerenze: sub 36 , stessa Ditta, sub 13 corridoio condominiale, sub 53 **Pefè Martina** e **Piccinini Matteo** sub 52 **Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia Comune di Plevatorina Società Cooperativa**

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino (14 km), San Severino (23 Km), Macerata (30 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare locale, si è determinato un valore di mercato per la tipologia di immobile oggetto di stima pari a **300 €/mq.**

(QUESITO 12).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 300,00 = **2.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Tolentino, Macerata, s. Severino, ed inoltre: intervista diretta

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	7,00	0,00	2.100,00	2.100,00
				2.100,00 €	2.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 12).

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 7,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.092,40

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

La viabilità interna del piano adibito a garage è organizzata con senso unico, con una rampa in entrata, sul lato destro del fronte del complesso immobiliare che prospetta su via Fonte dei Cavalli, ed un rampa in uscita sul lato opposto.

L'accesso pedonale, dal piazzale, è consentito da scala coperta con volta in metalicrato ubicata in posizione centrale del prospetto posteriore.

Ulteriore accesso pedonale può avvenire dal fronte principale dell'edificio, su viale Umberto I, dall'ingresso ubicato sulla destra del fabbricato (lato Bocci Calzature), e mediante scala interna od ascensore si arriva al piano S2.

Il posto auto coperto, è in prossimità del punto di arrivo dell'accesso pedonale dalla rampa di scale precedentemente descritta. Non è delimitato da segnaletica orizzontale. Sul posto auto è presente un lucernaio.

La pavimentazione in cemento è in buono stato d'uso (documentazione fotografica nell'allegato 14) (QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40/2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq, rendita 57,48 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: sub 11, corsia garage, sub 83 stessa **Ditta** sub 50 proprietà **Biondi Ezio** e **Broggia Mariama**

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

55,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.051,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.978,45
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame dei Registri Immobiliari, sono state accertate un'iscrizione di ipoteca ed una trascrizione pregiudizievole.
(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. Gen. 352 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 20.000,00.
Importo capitale: 12.348,01

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Il bene è riportato nell'Unità Negoziabile n. 2, immobile n. 8

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:	€ 72,80
Millesimi condominiali:	4,645

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore del condominio, il Sig. *** DATO OSCURATO ***.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato E' CONFORME ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione acquisita, i beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 1073863 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. Gen. 3689 Reg. part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è inerente le particelle n. 310 e 311 del foglio 2 (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3690 Reg. part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è relativa alla particella 154 del foglio 2 (cat. D1), edificio demolito per la realizzazione del complesso immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione edilizia è stata accertata la CONFORMITA' della destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche. Si è inoltre accertato che la zona destinata a garage e posti auto coperti, ubicata nel piano interrato, NON E' AGIBILE, poichè non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi da parte del competente Comando dei Vigili del Fuoco di Macerata.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **968/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso con appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo

Rinnovo concessione edilizia n. 972 N. **1235/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 prot. di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 27 del 30/11/2013, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 NTA del PRG; indici: If (indice di fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq, H max 7,50 ml + piano attico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per il piano interrato destinato a garage e posti auto non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi dal Comando dei Vigili del Fuoco di Macerata. Sono state rilevate delle irregolarità e redatte delle prescrizioni (fra cui la certificazione di resistenza al fuoco delle strutture portanti e separanti, segnalata la presenza di dispositivi di condizionamento dei locali presenti ai piani superiori non opportunamente separati dalle aree destinate ad autorimessa) che ad oggi non sono state ancora ottemperate. Il condominio si sta attivando per avviare la procedura e gli adeguamenti richiesti per il rilascio del Certificato.

(QUESITO 6).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

La viabilità interna del piano adibito a garage è organizzata con senso unico, con una rampa in entrata, sul lato destro del fronte del complesso immobiliare che prospetta su via Fonte dei Cavalli, ed una rampa in uscita sul lato opposto.

L'accesso pedonale, dal piazzale, è consentito da scala coperta con volta in metalicrato ubicata in

posizione centrale del prospetto posteriore.

Ulteriore accesso pedonale può avvenire dal fronte principale dell'edificio, su viale Umberto I, dall'ingresso ubicato sulla destra del fabbricato (lato Bocci Calzature), e mediante scala interna od ascensore si arriva al piano S2.

Il posto auto coperto, è in prossimità del punto di arrivo dell'accesso pedonale dalla rampa di scale precedentemente descritta. Non è delimitato da segnaletica orizzontale. Sul posto auto è presente un lucernaio.

La pavimentazione in cemento è in buono stato d'uso (documentazione fotografica nell'allegato 14) (QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40/2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq, rendita 57,48 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, costituzione del 24/12/1996 in atti dal 24/12/1996
Coerenze: sub 11, corsia garage, sub 83 stessa **Ditta** sub 50 proprietà **Biondi Ezio** e **Broglia Marianna**

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



posto auto coperto



lucernario su posto auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Caldarola, Lago di Caccamo (3 Km), Lago di Fiastra (27 Km), Borgo di San Ginesio (14 Km), Basilica di S. Nicola e Castello Della Rancia (14 Km).

SERVIZI

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

Delle Strutture:

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

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

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
posto auto coperto	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare locale, considerando la particolare ubicazione e distribuzione planimetrica (due posti auto con corsia interna di manovra) si è determinato un valore di mercato per la tipologia di immobile oggetto di stima pari a **215 €/mq.**

(QUESITO 12).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 215,00 = **11.825,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione del piano interrato	-1.773,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.051,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.051,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Caldarola, Tolentino, S. Severino Marche, Macerata, ed inoltre: intervista diretta

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	55,00	0,00	10.051,25	10.051,25
				10.051,25 €	10.051,25 €

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: **€ 10.051,25**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 72,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.978,45**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Ristorante** a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **493,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro storico di Caldarola (Terra dei Castelli), nota località turistica per il suo ricco patrimonio storico (Castello Pallotta, Palazzo dei Cardinali Pallotta, Santuario di Santa Maria del Monte) ed inserita in un contesto storico architettonico ed ambientale di sicuro interesse.

Il grande complesso immobiliare in cui è inserita la proprietà è ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico. Il complesso di notevoli dimensioni per la tipologia abitativa della zona (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

La proprietà è costituita da:

- ampio locale destinato ad attività di ristorante con una zona organizzata e destinata occasionalmente a sala da ballo di superficie commerciale di 479,00 mq ubicato al piano primo sottostrada, con accesso diretto da viale Umberto I, tramite scala esterna, e da via Fonte dei Cavalli, tramite lastrico esclusivo (48 mq) e portico esclusivo (31 mq);
- locale adibito a deposito (33 mq);
- un'area deposito (4 mq) ubicata nel piano interrato;
- un posto auto (13 mq) antistante l'area su indicata.

A. RISTORANTE

Il locale, ubicato al piano seminterrato ha il lato ovest e sud-ovest verso il terrapieno. I rimanenti lati sono, per le zone non confinanti con altre proprietà, sono completamente finestrati.

L'ingresso ai locali è dal portico esclusivo (31,00 mq). Si entra in un'ampia sala per la ristorazione (248,72 mq); sulla destra dell'ingresso c'è un ripostiglio (nel vano sottoscala) ed a seguire l'angolo bar ed il fondo, in prossimità dell'uscita di sicurezza, un altro ripostiglio/guardaroba, sulla sinistra, la cucina (38,54 mq) con relativi servizi e spogliatoi per il personale (5,30 mq), l'angolo pizzeria, un locale destinato al lavaggio stoviglie (7,50 mq) ed i servizi igienici per i clienti (20 mq).

Sul fondo della sala ristorazione sono presenti due ingressi ad altra sala ristorazione (mq 100) che può essere occasionalmente adibita a sala da ballo di circa mq 100 (con indice di affollamento massimo di 70 persone).

L'attività di ristorazione è stata attiva fino alla fine del mese di febbraio 2016 (con la denominazione "La pecora nera"). Lo stato d' uso e manutenzione dei locali è buono.

Si è notato, in prossimità del disimpegno del bagno clienti, una parte di intonaco ammalorata, conseguente ad infiltrazioni di acqua dal solaio del piano sovrastante (in corrispondenza dell'area condominiale sub 4).

I materiali e finiture interne sono curate come riportato nella documentazione fotografica in allegato 15.

L'impianto di illuminazione è realizzato parte con faretti ad incasso (nelle aree controsoffittate) parte con lampade a sospensione o a parete.

L'impianto di riscaldamento è con termoventilatori.

L'impianto di trattamento aria, con sistema di ventilazione meccanica, ha le macchine esterne ubicate nel piano interrato.

L'impianto di diffusione sonora è presente in tutti gli ambienti per la ristorazione.

Nella zona adibita a ristorante con occasionale sala da ballo, per motivi di acustica, gli infissi, tranne che per l'uscita di sicurezza, sono del tipo fisso.

A1. DEPOSITO.

Il locale adibito a deposito, ubicato al piano S2, ha l'accesso da una rampa di scale coperta da volta in metalicrato posta in prossimità lastrico esclusivo ubicato all'ingresso del ristorante.

Il locale è dotato di una finestra che affaccia proprio sulla scala di accesso. L'interno del locale è ben tenuto. Ha uno sviluppo planimetrico ad L, l'altezza interna è di 2,40 m. I locali hanno le pareti perimetrali rivestite fino a 2,00 m di altezza, nella zona di ingresso con piastrelle di colore rosa salmone, nella zona deposito con strato di vernice lavabile di colore grigio.

Nella zona di ingresso è installato un lavello in acciaio inox con doppia vasca, nella zona deposito, oltre le scaffalature è stata installata una cella frigorifera.

A2. DEPOSITO A3. POSTO AUTO

Sia il deposito che il posto auto, confinanti per un lato, sono vicino alla rampa carrabile di ingresso al piano interrato (lato destro del fronte posteriore del complesso immobiliare). Sul deposito (4 mq) sono ubicate le macchine degli impianti di trattamento aria dei locali adibiti a sala da ballo posti al piano superiore. Il posto auto è stato inserito nel lotto di vendita in quanto si ritiene che per la particolare ubicazione può essere funzionale per una corretta gestione e manutenzione delle macchine ubicate sull'adiacente deposito.

(QUESITO 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270/300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 2.340,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, variazione del 09/03/2005 n. 22140.1/2005 in atti dal 11/04/2005
Coerenze: sub 1 bcnc, sub 15, proprietà **Bocci Calzatura** di **Bocci Luigi & C. SNC** terrapieno, sub 3 bcnc ai sub 20, 27 e 35, sub 92, stessa **Ditta** sub 42 proprietà **Lommano Giovanbattista**
Il sub è stato originato dalla soppressione e fusione dei sub 43,44 e 45

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina, composto da locale adibito a cantina e deposito , sviluppa una superficie commerciale di **8,75 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 24/12/1996
Coerenze: sub 11 bcnc, sub 84 stessa **Ditta** sub 50 proprietà **Biondi Ezio Broglia Marianna** sub 32 proprietà **Carlini Gentili Francesco**

A.2 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,00 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da costituzione del 24/12/1996

Coerenze: sub 11, corsia garage, sub 80, stessa **Ditta** sub 87 proprietà **Diletti Francesco**

A.3 **posto auto**, composto da posto auto coperto, sviluppa una superficie commerciale di **2,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 10,07 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione in atti del 24/12/1996
Coerenze: sub 11, corsia garage, sub 88 stessa **Ditta** sub 87 proprietà **Diletti Francesco**

la consistenza è pari al 20% e non 25% in quanto si è tenuto conto delle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione del piano interrato per il rilascio del Certificato della Prevenzione Incendi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	493,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,35 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 648.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 646.800,00
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'accesso effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'ufficio provinciale di Macerata ha permesso di accertare che esistono sia iscrizioni ipotecarie che trascrizioni pregiudizievoli .

(QUESITO 5)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2007 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 28701/7279 di repertorio, iscritta il 28/12/2007 a Macerata ai nn. 21088 Reg. Gen. 5491 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'iscrizione è riferita ai sub 83 ed 89

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. Gen. 352 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.348,01.

I beni sono riportati nell'Unità Negoziale n. 2, Immobili n. 5, 7, 9, 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2025 di repertorio, trascritta il 23/06/2015 a Macerata ai nn. 6894 Reg. Gen. 5161 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

I beni riportati sono il sub 89 ed il sub 83

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

I beni sono riportati nell'Unità Negoziale n. 2, Immobili n. 5, 7, 9, 10

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:	€ 1.200,00
Millesimi condominiali:	175,325

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore del condominio, *** DATO OSCURATO ***

Il dettaglio degli importi relativi ai singoli sub componenti il lotto di vendita (sub 80,83,88,89) si può visionare nell'allegato 21 dove sono riportate le tabelle condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato E' CONFORME ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione acquisita, i beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è relativa alle particelle 310 e 311 del foglio 2 (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/05/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è riferita alla particella 154 del foglio 2 (cat D1), edificio demolito per la realizzazione del complesso immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della copiosa documentazione edilizia è stata accertata la CONFORMITA' della destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche. Si è inoltre accertato che i locali destinati a Ristorante SONO AGIBILI.

Le unità esterne degli impianti di trattamento aria dei locali destinati alla parte del ristorante, che può occasionalmente essere utilizzata come sala da ballo, sono ubicati nel piano interrato (adibito a garage e posti auto), sull'area identificata con il sub 88.

Il Condominio ha avviato la procedura per ottenere il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per il piano interrato che, dalla ultimazione dei lavori di costruzione del Complesso Immobiliare, non è mai stato rilasciato.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **968/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo

Concessione edilizia (rinnovo concessione n. 972/C) N. **1235/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

DIA N. **3252**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riorganizzazione degli spazi interni per attività di ristorazione, presentata il 31/05/2002 con il n. 3252 prot. di protocollo, agibilità del 27/07/2002 con il n. 1/2001 di protocollo.

La DIA interessa solo una parte del sub 89. Infatti tale sub è nato dalla unione e soppressione dei sub 43 e 44. Nella richiesta dell'agibilità essa era stata ottenuta solo per il sub 43.

DIA N. **2117**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Ristorante "I 5 Castelli", , presentata il 05/05/2004 con il n. 002117 prot. di protocollo, agibilità del 11/10/2004 con il n. 004428 prot. di protocollo.

L'agibilità è relativa ai sub 44 e 45. A lavori ultimati si è provveduto al nuovo accatastamento del locale, con l'unione e soppressione dei sub 43, 44 e 45 è stato originato il sub 89.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Solo gli immobili ubicati nel piano interrato adibito a garage e posti auto risultano attualmente NON CONFORMI. Il condominio si è da tempo attivato per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per la parte di piano interrato destinata a garage e posti auto che dalla data di ultimazione lavori del complesso immobiliare non è mai stato rilasciato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I SNC

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Ristorante a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **493,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro storico di Caldarola (Terra dei Castelli), nota località turistica per il suo ricco patrimonio storico (Castello Pallotta, Palazzo dei Cardinali Pallotta, Santuario di Santa Maria del Monte) ed inserita in un contesto storico architettonico ed ambientale di sicuro interesse.

Il grande complesso immobiliare in cui è inserita la proprietà è ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico. Il complesso di notevoli dimensioni per la tipologia abitativa della zona (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

La proprietà è costituita da:

- ampio locale destinato ad attività di ristorante con una zona organizzata e destinata occasionalmente a sala da ballo di superficie commerciale di 479,00 mq ubicato al piano primo sottostrada, con accesso diretto da viale Umberto I, tramite scala esterna, e da via Fonte dei Cavalli, tramite lastrico esclusivo (48 mq) e portico esclusivo (31 mq);
- locale adibito a deposito (33 mq);
- un'area deposito (4 mq) ubicata nel piano interrato;
- un posto auto (13 mq) antistante l'area su indicata.

A. RISTORANTE

Il locale, ubicato al piano seminterrato ha il lato ovest e sud-ovest verso il terrapieno. I rimanenti lati sono, per le zone non confinanti con altre proprietà, sono completamente finestrati.

L'ingresso ai locali è dal portico esclusivo (31,00 mq). Si entra in un'ampia sala per la ristorazione (248,72 mq); sulla destra dell'ingresso c'è un ripostiglio (nel vano sottoscala) ed a seguire l'angolo bar ed il fondo, in prossimità dell'uscita di sicurezza, un altro ripostiglio/guardaroba, sulla sinistra, la cucina (38,54 mq) con relativi servizi e spogliatoi per il personale (5,30 mq), l'angolo pizzeria, un locale destinato al lavaggio stoviglie (7,50 mq) ed i servizi igienici per i clienti (20 mq).

Sul fondo della sala ristorazione sono presenti due ingressi ad altra sala ristorazione (mq 100) che può essere occasionalmente adibita a sala da ballo di circa mq 100 (con indice di affollamento massimo di 70 persone).

L'attività di ristorazione è stata attiva fino alla fine del mese di febbraio 2016 (con la denominazione "La pecora nera"). Lo stato d'uso e manutenzione dei locali è buono.

Si è notato, in prossimità del disimpegno del bagno clienti, una parte di intonaco ammalorata, conseguente ad infiltrazioni di acqua dal solaio del piano sovrastante (in corrispondenza dell'area condominiale sub 4).

I materiali e finiture interne sono curate come riportato nella documentazione fotografica in allegato 15.

L'impianto di illuminazione è realizzato parte con faretti ad incasso (nelle aree controsoffittate) parte con lampade a sospensione o a parete.

L'impianto di riscaldamento è con termoventilatori.

L'impianto di trattamento aria, con sistema di ventilazione meccanica, ha le macchine esterne ubicate nel piano interrato.

L'impianto di diffusione sonora è presente in tutti gli ambienti per la ristorazione.

Nella zona adibita a ristorante con occasionale sala da ballo, per motivi di acustica, gli infissi, tranne che per l'uscita di sicurezza, sono del tipo fisso.

A1. DEPOSITO.

Il locale adibito a deposito, ubicato al piano S2, ha l'accesso da una rampa di scale coperta da volta in metalicrato posta in prossimità lastrico esclusivo ubicato all'ingresso del ristorante.

Il locale è dotato di una finestra che affaccia proprio sulla scala di accesso. L'interno del locale è ben tenuto. Ha uno sviluppo planimetrico ad L, l'altezza interna è di 2,40 m. I locali hanno le pareti perimetrali rivestite fino a 2,00 m di altezza, nella zona di ingresso con piastrelle di colore rosa salmone, nella zona deposito con strato di vernice lavabile di colore grigio.

Nella zona di ingresso è installato un lavello in acciaio inox con doppia vasca, nella zona deposito, oltre le scaffalature è stata installata una cella frigorifera.

A2. DEPOSITO A3. POSTO AUTO

Sia il deposito che il posto auto, confinanti per un lato, sono vicino alla rampa carrabile di ingresso al piano interrato (lato destro del fronte posteriore del complesso immobiliare). Sul deposito (4 mq) sono ubicate le macchine degli impianti di trattamento aria dei locali adibiti a sala da ballo posti al piano superiore. Il posto auto è stato inserito nel lotto di vendita in quanto si ritiene che per la particolare ubicazione può essere funzionale per una corretta gestione e manutenzione delle macchine ubicate sull'adiacente deposito.

(QUESITO 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270/300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 2.340,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, variazione del 09/03/2005 n. 22140.1/2005 in atti dal 11/04/2005

Coerenze: sub 1 benc, sub 15, proprietà Bocci Calzature di Bocci Luigi & C SNC terrapieno, sub 3 benc ai sub 20, 27 e 35, sub 92, stessa Dittra sub 42 proprietà Lommano Giovanbattista

Il sub è stato originato dalla soppressione e fusione dei sub 43,44 e 45

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2005.



Ingresso dal viale Umberto I



Ingresso locale al piano seminterrato, lato via Fonte dei Cavalli



Sala ristorazione



angolo bar



angolo pizzeria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino (14 km), San Severino (23 Km), Macerata (30 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Caldarola, Lago di Caccamo (3 Km), Lago di Fiastra (27 Km), Borgo di San Ginesio (14 Km), Basilica di S. Nicola e Castello Della Rancia (14 Km).

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica. Per la zona a lastrico e portico esclusivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento. rifinito con pittura lavabile effetto spatolato colore salmone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in zona ristorazione, bar, pizzeria realizzato in mattone faccia a vista	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in linoleum. nella sala ristorante insonorizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>diffusione</i> : sottotraccia conformità: conforme	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : a parete con alimentazione in metano i diffusori sono in termoventilatori conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:

[17,459 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2013/19075 registrata in data 07/11/2013

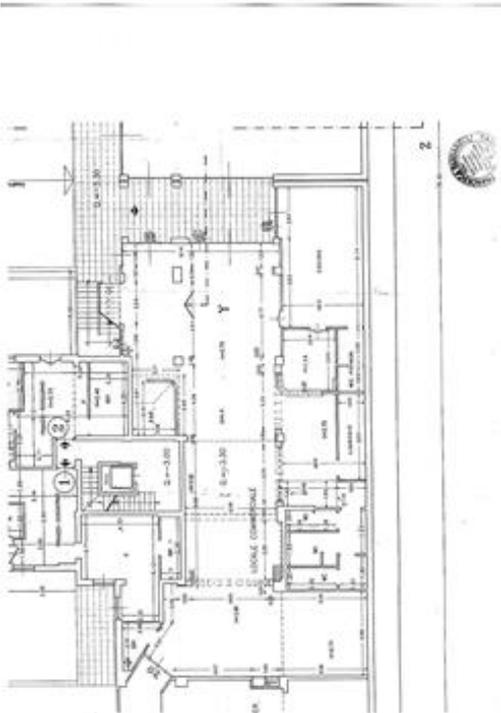
CONSISTENZA:

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

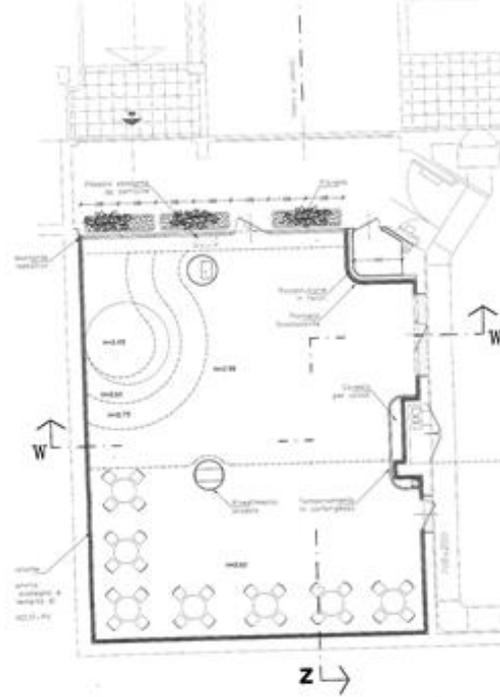
Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ristorante, bar, pizzeria con annessa sala da ballo	480,00	x	100 %	=	480,00
lastrico esclusivo (48 mq + 32 mq)	80,00	x	10 %	=	8,00

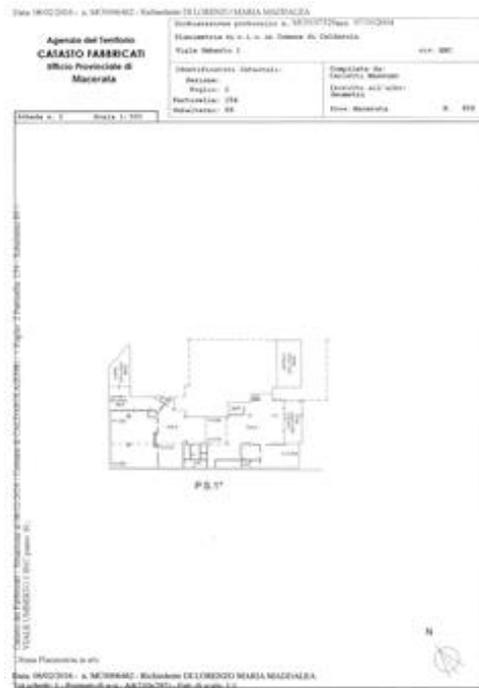
corte esclusiva	28,00	x	10 %	=	2,80
portico esclusivo	31,00	x	10 %	=	3,10
Totale:	619,00				493,90



Planimetria ristorante



Planimetria sala ristorante (ampliamento)



Planimetria catastale

ACCESSORI:

cantina, composto da locale adibito a cantina e deposito , sviluppa una superficie commerciale di **8,75 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 24/12/1996
Coerenze: sub 11 bcnc, sub 84 stessa **Ditta** sub 50 proprietà **Biondi Ezio Broglia Marianna** sub 32 proprietà **Carlini Gentili Francesco**

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,00 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 24/12/1996
Coerenze: sub 11, corsia garage, sub 80, stessa **Ditta** sub 87 proprietà **Diletti Francesco**

posto auto, composto da posto auto coperto, sviluppa una superficie commerciale di **2,60 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 10,07 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione in atti del 24/12/1996
Coerenze: sub 11, corsia garage, sub 88 stessa **Ditta** sub 87 proprietà **Diletti Francesco**

la consistenza è pari al 20% e non 25% in quanto si è tenuto conto delle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione del piano interrato per il rilascio del Certificato della Prevenzione Incendi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel quantificare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima si sono esaminate le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Per le caratteristiche estrinseche:

- posizionale: zona centrale appena a ridosso del centro storico di Caldarola;
- posizionale funzionale: vicinanza di scuole, musei, uffici pubblici (municipio).

Per le caratteristiche intrinseche:

- estetica e stato di conservazione del complesso immobiliare: i due corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare, edificati a metà degli anni '90, sono ben mantenuti e conservano inalterate le caratteristiche architettoniche originarie;
- stato di conservazione (riferito alla proprietà): i locali sono tutti in buono stato di conservazione;
- posizionali: l'immobile principale (ristorante) è ubicato al piano seminterrato e prospetta su strada secondaria (via Fonte dei Cavalli);
- funzionali: la qualità degli impianti e la dotazione (insonorizzazione) della sala da ballo.

Dai valori desunti dal mercato immobiliare, dalle fonti precedentemente citate, tarati sulle

caratteristiche descritte, si ritiene che il valore di mercato sia pari a **1280,00 €/mq**.

Il valore complessivo del bene non include la parte dei beni mobili non strettamente legata all'agibilità dei locali.

(QUESITO 12)

Non si ritiene che i beni possano essere ulteriormente divisi in lotti

(QUESITO 13)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	493,90	x	1.280,00	=	632.192,00
Valore superficie accessori:	12,35	x	1.280,00	=	15.808,00
					648.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 648.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 648.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato, per la particolare tipologia del bene, ha richiesto un'ampia ricerca sull'intero territorio della provincia di Macerata per poter determinare a quanto l'immobile potrebbe essere compravenduto nell'attuale mercato immobiliare.

Si sono esaminate le stime OMI, per gli immobili simili, quelle del Borsino Immobiliare, oltre a ricercare eventuali compravendite di beni simili nell'intera provincia di Macerata. Inoltre, si sono consultate le offerte immobiliari delle varie agenzie e contattati tecnici del settore immobiliare e tecnici ed operatori del settore della ristorazione per conoscere appieno il segmento di mercato immobiliare e le sue dinamiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Caldarola, Macerata, Tolentino, San Severino, Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: intervista diretta

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	Ristorante	493,90	12,35	648.000,00	648.000,00
				648.000,00 €	648.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono stati pignorati per quote.

(QUESITO 12).

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: **€ 648.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 646.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **83,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'.

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

Dai due ingressi pedonali su Viale Umberto I, coperti con struttura a volta in metacrilato trasparente, si accede ai corpi scale interni, che con i relativi ascensori, permettono il collegamento verticale tra i vari piani. Rampe di scale esterne completano i collegamenti tra i diversi livelli.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

L'accesso all'unità immobiliare, ubicata al piano 1°, sottostrada, avviene dall'ingresso posto alla sinistra del prospetto su Viale Umberto I (lato Banca). Il numero civico non è indicato in quanto sono in fase di assegnazione.

Il piano è servito da ascensore. L'ingresso al piano 1° sottostradato è da corridoio comune che serve un'altra unità immobiliari destinata ad abitazione.

Lo spazio dell'appartamento è articolato in un'ampia zona giorno, con cucina a vista area soggiorno-pranzo illuminata da una porta finestra e da una finestra che affacciano sul lastrico di proprietà. Dalla zona giorno si accede ad un piccolo disimpegno che conduce alla zona notte con bagno e camera matrimoniale.

La superficie complessiva dell'alloggio è di 70 mq commerciali, completati da 48 mq di lastrico, 24 mq di corte esclusiva e da una cantina di 7 mq ubicata al piano S2, raggiungibile dal piano S1 tramite ascensore condominiale o scala condominiale interna.

La cantina attualmente è utilizzata come deposito di vario materiale.

(QUESITO 1).

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

- foglio 2 particella 154 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, frazionamento del 04/05/2009
Coerenze: sub 89, stessa **Ditta** sub 90 bcnc, sub 42 proprietà **Lommano Giovanbattista**
Il sub 92 è stato generato dalla soppressione e variazione del sub 41

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.623,71
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'accesso effettuato presso l'ufficio Provinciale di Macerata, Servizio Pubblicità Immobiliare ha permesso di accertare che sull'immobile gravano due ipoteche ed una trascrizione pregiudizievole.
(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2011 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 29838/8124 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Macerata ai nn. 11785 Reg. Gen. 2225 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Il bene è riportato nell'Unità Negoziabile n. 1 Immobile n. 3.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 334/2015 di repertorio, iscritta il 09/03/2015 a Macerata ai nn. 2672 Reg. Gen. 352 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.348,01.

IL bene è riportato nell'Unità Negoziabile n. 2 Immobile n. 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2 Immobile n. 11

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:	€ 176,29
Millesimi condominiali:	12,7
Ulteriori avvertenze:	

I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore del condominio, il Sig. *** DATO OSCURATO *** .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è proprietario del bene da più di venti anni.

(QUESITO 4).

I beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 14/05/1992 a Macerata ai nn. 4947 Reg. Gen. 3689 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione riguarda le particelle n. 310 e n. 311 del foglio 2 (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1992 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 107383 di repertorio, trascritto il 15/04/1992 a Macerata ai nn. 4948 Reg. Gen. 3690 Reg. Part., in forza di atto di compravendita.
La trascrizione è inerente la particella 154 del foglio 2 (cat. D1), edificio demolito per poter realizzare il complesso immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola, hanno permesso di accertare la CONFORMITA' alla destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche ed infine che l'immobile è AGIBILE.

(QUESITO 6)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **968/c**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato esistente, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo

Concessione edilizia N. **972/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo

Concessione edilizia (rinnovo concessione n. 972/C) N. **1235/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 prot. di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo, agibilità del 13/05/1997 con il n. 001980 prot. di protocollo. Nell'agibilità viene indicato il sub 41, che poi è stato modificato e soppresso determinando il sub 92

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 27 del 30/11/2013, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 NTA del PRG; indici, If 1,50 mc/mq, H max 7,50+piano attico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione planimetrica dell'area giorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione planimetrica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione di DOCFA per variazione planimetrica: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDAROLA Viale Umberto I snc, della superficie commerciale di **83,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ'

La proprietà è inserita in un complesso immobiliare ubicato in Viale Umberto I, una delle strade di accesso al centro storico di Caldarola.

Il complesso di notevoli dimensioni (1326,78 mq coperti e 8470 mc) è articolato su cinque livelli, due destinati esclusivamente a civile abitazione (piano primo e mansarde) due ad uso misto, con civili abitazioni ed attività commerciali (piano terra e piano seminterrato), ed uno interrato adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

Dai due ingressi pedonali su Viale Umberto I, coperti con struttura a volta in metacrilato trasparente, si accede ai corpi scale interni, che con i relativi ascensori, permettono il collegamento verticale tra i vari piani. Rampe di scale esterne completano i collegamenti tra i diversi livelli.

L'accesso carrabile ai garage avviene da via Fonte dei Cavalli. Su tale strada è ubicato anche un ampio parcheggio pubblico.

L'accesso all'unità immobiliare, ubicata al piano 1°, sottostrada, avviene dall'ingresso posto alla sinistra del prospetto su Viale Umberto I (lato Banca). Il numero civico non è indicato in quanto sono in fase di assegnazione.

Il piano è servito da ascensore. L'ingresso al piano 1° sottostradato è da corridoio comune che serve un'altra unità immobiliare destinata ad abitazione.

Lo spazio dell'appartamento è articolato in un'ampia zona giorno, con cucina a vista area soggiorno-pranzo illuminata da una porta finestra e da una finestra che affacciano sul lastrico di proprietà. Dalla zona giorno si accede ad un piccolo disimpegno che conduce alla zona notte con bagno e camera matrimoniale.

La superficie complessiva dell'alloggio è di 70 mq commerciali, completati da 48 mq di lastrico, 24 mq di corte esclusiva e da una cantina di 7 mq ubicata al piano S2, raggiungibile dal piano S1 tramite ascensore condominiale o scala condominiale interna.

La cantina attualmente è utilizzata come deposito di vario materiale.

(QUESITO 1).

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

- foglio 2 particella 154 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Viale Umberto I, piano: S1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 14/04/1992 repertorio 107383 rogante Caldarelli, frazionamento del 04/05/2009
Coerenze: sub 89, stessa Ditta sub 90 bcnc, sub 42 proprietà Lommano Giovanbattista
Il sub 92 è stato generato dalla soppressione e variazione del sub 41

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Prospetto est



Prospetto su via Fonte dei Cavalli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di

Caldarola, Lago di Caccamo (3 Km), Lago di Fiastra (27 Km), Borgo di San Ginesio (14 Km), Basilica di S. Nicola e Castello Della Rancia (14 Km).

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in muro lato lastrico realizzato in blocchi Leca effetto bugnato colore grigio e giallo chiaro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: conforme

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[165,11 KWh/m²/anno]

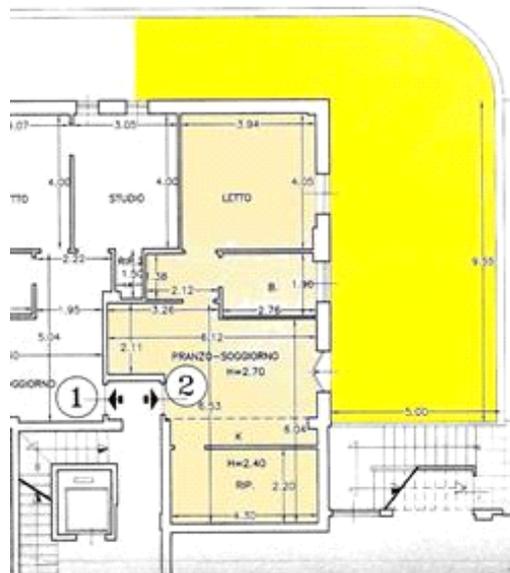
Certificazione APE N. 2015-16277 registrata in data 19/05/2015

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	70,00	x	100 %	=	70,00
lastrico esclusivo	24,00	x	30 %	=	7,20
lastrico esclusivo	24,00	x	10 %	=	2,40
corte esclusiva	24,00	x	10 %	=	2,40
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	149,00				83,75



Planimetria dell'appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/09/2016
Fonte di informazione: Immobiliare DEAL sas
Descrizione: Appartamento di mq 91, con terrazzo e garage
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie: 15
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 801,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/09/2016
Fonte di informazione: privato
Descrizione: appartamento al piano terra con soggiorno cucina tre camere e due bagni, lastrico e garage
Indirizzo: Viale Umberto I Caldarola
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie: 30
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2016
Fonte di informazione: OMI
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 86.300,00 pari a 863,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2016
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.700,00 pari a 857,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento, si ritiene utile applicare dei coefficienti di

differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- livello di piano 0,98 (piano seminterrato)
- panoramicità 0,98 (la visuale è ostruita da altro edificio)

Coefficiente correttivo da applicare: $0,97 \times 0,97 = 0,94$

Dall'esame del mercato immobiliare, si è ricavato un valore di mercato per gli appartamenti pari a 850,00€/mq. Per l'appartamento in valutazione, il valore sarà di $850 \text{ €/mq} \times 0,94 = 800,00 \text{ €/mq}$

(QUESITO 12)

Il lotto potrebbe essere ulteriormente diviso, essendo costituito da appartamento e cantina, ma si ritiene non economicamente vantaggiosa un'ulteriore divisione.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,75	x	800,00	=	67.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 67.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 67.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del valore di mercato del bene si è esaminato il mercato immobiliare locale, si sono analizzate le quotazioni OMI, quelle del Borsino Immobiliare oltre che il prezzo di vendita di due immobili che sono ubicati nel medesimo complesso immobiliare e che attualmente sono sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, agenzie: Tolentino, San Severino, Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: intervista diretta

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	83,75	0,00	67.000,00	67.000,00
				67.000,00 €	67.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è pignorato per quote.

(QUESITO 12).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.800,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 176,29****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.623,71**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano terra, lato sinistro dell'ingresso al fabbricato principale. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq) disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in buono stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 26) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1)

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

- foglio 12 particella 117 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5

vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal
27/11/1996 repertorio: 110972, rogante: Notaio Antonio Caldarelli
Coerenze: sub 2, bene comune, sub 4 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.506,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.506,00
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2015, con scadenza il 31/01/2019 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.400,00.
Non è stato possibile accertare se il contratto fornito dal conduttore dell'immobile sia stato registrato, in quanto sulla copia del documento consultata non risultano gli estremi dell'avvenuta registrazione.

(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.

(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2002 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn.

24969/5443 di repertorio, iscritta il 01/08/2002 a Macerata ai nn. 10378 Reg. Gen. 2150 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 307.500,00.

Importo capitale: 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1 del 11/02/2003 Reg. Gen. 2028 Reg. Part. 320 annotazione n. 2 del 26/11/2012 Reg. Gen. 15309 Reg. Part. 2582

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 28836/7384 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Macerata ai nn. 6903 Reg. Gen. 1697 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 8 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2, immobile n. 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:

Non sono state redatte tabelle condominiali relative alla proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è proprietario dell'immobile da più di venti anni.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/1994 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 110972 di repertorio, trascritto il 05/10/1994 a Macerata ai nn. 9209 Reg. Gen. 6901 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione edilizia ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano, si è accertato che la destinazione urbanistica dei terreni è CONFORME, gli edifici sono CONFORMI alle norme urbanistiche, l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3266**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di edifici in località Montebulciano, presentata il 18/01/2002 con il n. 939 prot. di protocollo, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 4243 di protocollo, agibilità del 07/05/2003 con il n. 7153 di protocollo

DIA N. **5291**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante concessione edilizia 4243/02, presentata il 01/04/2003 con il n. 5291 prot. di protocollo, agibilità del 12/12/2003 con il n. 19475 di protocollo.

L'agibilità è riferita al sub 7 (mansarda)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ep (agricola di interesse paesistico) Ea (agricola di interesse ambientale). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 e 29 delle NTA del PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visura della documentazione catastale risulta che la rappresentazione grafica dei sub non è corretta. L'ingresso ai fabbricati è ubicato ad ovest, verso l'ampia corte esterna e non verso est, in prossimità del confine della proprietà, come riportato in planimetria.

La planimetria relativa all'immobile è CONFORME.

Sull'ingresso al fabbricato principale (contenete le unità immobiliari identificate con i sub 3,4,5,6,7) è stata realizzata una pensilina non riportata sugli elaborati di progetto consultati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecassiano. L'intervento di entità minima, strettamente funzionale, può essere regolarizzato con una SCIA in sanatoria con una spesa relativa all'oblazione pari 516,00 €oltre spese tecniche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITÀ MONTEBULCIANO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano terra, lato sinistro dell'ingresso al fabbricato principale. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq) disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in buono stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 26) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1)

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

- foglio 12 particella 117 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal 27/11/1996 repertorio: 110972, rogante: Notaio Antonio Caldarelli
Coerenze: sub 2, bene comune, sub 4 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



annesso destinato ad appartamento



ingresso pedonale



veduta insieme

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Appignano (11 km), Macerata (13 km), Treia e Recanati (20 km), Porto Recanati (30 km)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Montecassiano, Villa Cimarella (Villa Potenza), Sferisterio di Macerata, centro storico di Treia.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 km

nella media

autostrada distante 32 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno e

nella media

vetro

pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di al di sopra della media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. porte interne nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni e forati con coibentazione in polistirene, il rivestimento è realizzato in intonaco in calce e cemento nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: conforme nella media 

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 

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

CLASSE ENERGETICA:



[175,7 KWh/m²/anno]

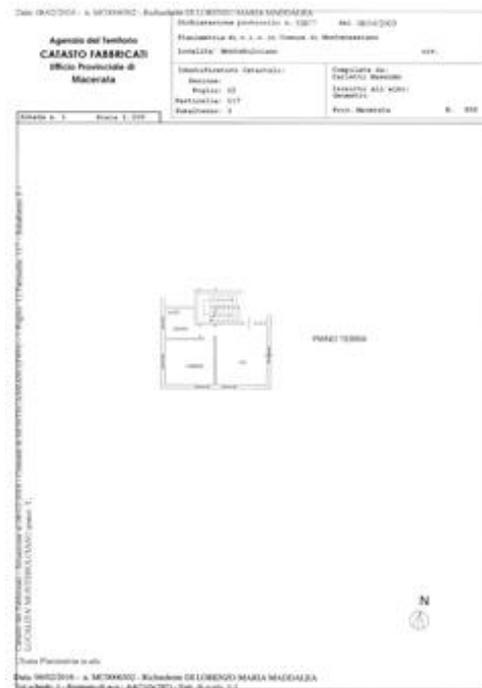
Certificazione APE N. 2016-22580 registrata in data 27/06/2016

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	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/08/2016

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Casale in zona collinare, abitabile, su due livelli con corte di 2200 mq

Indirizzo: Strada Provinciale Cimarella 17

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 851,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le quotazioni immobiliari determinano un prezzo medio di vendita richiesto per gli appartamenti di 820,00 €/mq.

Immobili in vendita in zona sono per lo più casolari adibiti a case mono o bifamiliari, con superfici per singole unità immobiliari molto ampie.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie

dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche estrinseche si sono valutate:

- posizionali 0,90 (vicinanza a servizi connessi con l'abitazione, scuole negozi ecc.);
- qualità ambientale 1,05 (contesto in cui è inerito il fabbricato)

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- età e qualità dell'edificio 1,00 (edificio è stato costruito da 14 anni ed è ben conservato);
- livello di piano 0,98 (l'appartamento è ubicato al piano terra);
- illuminazione ed esposizione 0,98 (ha un lato della zona giorno esposta a nord);
- stato conservativo 1,00 (si tiene conto dei pavimenti, soffitti, pareti, infissi, impianto elettrico, idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento);
- panoramicità generale 0,98 (due dei tre lati sono parzialmente ostruiti)
- dotazioni condominiali 1.10 (ampia corte piantumata e diversi spazi adibiti a parcheggi)

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a $0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,10 = \mathbf{0,98}$

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 820 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi,

$820,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 802,00$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **802,00 €/mq**.

(QUESITO 12)

Il bene non è ulteriormente divisibile in lotti.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	802,00	=	42.506,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 42.506,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 42.506,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore di mercato degli appartamenti si è fatto riferimento alle valutazioni riportate dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it oltre alla ricerca di eventuali compravendite avvenute di beni simili nella zona immobiliare di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Montecassiano, Macerata, Recanati, Sambucheto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: intervista diretta

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	53,00	0,00	42.506,00	42.506,00
				42.506,00 €	42.506,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 8).

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: **€ 42.506,00**

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: **€ 42.506,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECASSIANO Località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano terra, lato destro dell'ingresso al fabbricato principale. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq) disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in discreto stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 27) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti 27/11/1996 repertorio 110972 Rogante Caldarelli
Coerenze: sub 2, bene comune , sub 3 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 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:	€ 43.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.460,00
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 19/04/2014, con l'importo dichiarato di 2.400,00.

Non è stato possibile accertare se il contratto esibito dalla conduttrice dell'immobile sia stato registrato, in quanto sulla copia del documento consultata non risultano gli estremi dell'avvenuta registrazione.

(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.

(QUESITO 5).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2002 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 24969/5443 di repertorio, iscritta il 01/08/2002 a Macerata ai nn. 10378 Reg. Gen. 2150 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 307.500,00.

Importo capitale: 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1 del 11/02/2003 Reg. Gen. 2028 Reg. Part. 320 annotazione n. 2 del 26/11/2012 Reg. Gen. 15309 Reg. Part. 2582

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di Notaio Aita Neroni ai nn. 28836/7384 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Macerata ai nn. 6903 Reg. Gen. 1697 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 8 mesi.

Il bene è riportato come immobile n. 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

I beni sono riportati nell'Unità Negoziabile n. 2, Immobile n. 4

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:

Non sono state redatte tabelle condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è proprietario dell'immobile da più di venti anni.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/1994 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 110972 di repertorio, trascritto il 05/10/1994 a Macerata ai nn. 9209 Reg. Gen. 6901 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione edilizia ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano, si è accertato che la destinazione urbanistica dei terreni è CONFORME, gli edifici sono CONFORMI alle norme urbanistiche, l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3266**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia di edifici in località Montebulciano, presentata il 18/01/2002 con il n. 939 prot di protocollo, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 4243 di protocollo, agibilità del 07/05/2003 con il n. 7153 prot. di protocollo

DIA N. **5291**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia n. 4243/02, presentata il 01/04/2003 con il n. 5291 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico (Ep) e salvaguardia ambientale (Ea). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 e 29 NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visura della documentazione catastale risulta che la rappresentazione grafica dei sub non è corretta. L'ingresso ai fabbricati è ubicato ad ovest, verso l'ampia corte esterna e non verso est, in prossimità del confine della proprietà, come riportato in planimetria.

La planimetria relativa all'immobile è CONFORME.

Sull'ingresso al fabbricato principale (contenete le unità immobiliari identificate con i sub 3,4,5,6,7) è stata realizzata una pensilina non riportata sugli elaborati di progetto consultati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecassiano. L'intervento di entità minima, strettamente funzionale, può essere regolarizzato con una SCIA in sanatoria con una spesa relativa all'oblazione pari 516,00 €oltre spese tecniche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITÀ MONTEBULCIANO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO Località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano terra, lato destro dell'ingresso al fabbricato principale. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq) disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in discreto stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 27) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti 27/11/1996 repertorio 110972 Rogante Caldarelli
Coerenze: sub 2, bene comune , sub 3 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



veduta strada di accesso



edificio principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Appignano (11 km), Macerata (13 km), Treia e Recanati (20 km), Porto Recanati (30 km)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Montecassiano, Villa Cimarella (Villa Potenza), Sferisterio di Macerata, centro storico di Treia.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 km

nella media

autostrada distante 32 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

nella media

infissi interni: porte realizzati in legno

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni e mattoni forati con coibentazione in polistirene , il rivestimento è realizzato in intonaco in calce e cemento

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: conforme

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta

nella media

da rete comunale conformità: conforme

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio
 conformità: conforme

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

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

nella media

CLASSE ENERGETICA:



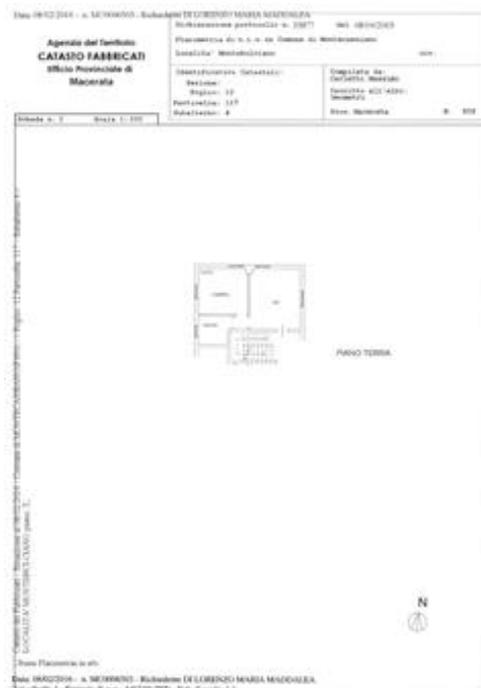
Certificazione APE N. 2016-4905 registrata in data 11/06/2016

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	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/08/2016

Fonte di informazione: privato

Descrizione: casolare in posizione panoramica su due livelli, abitabile, con corte di 2200 mq

Indirizzo: strada provinciale Cimarella, 17

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 851,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le quotazioni immobiliari determinano un prezzo medio di vendita richiesto per gli appartamenti di 820,00 €/mq.

Immobili in vendita in zona sono per lo più casolari adibiti a case mono o bifamiliari, con superfici per singole unità immobiliari molto ampie.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche estrinseche si sono valutate:

- posizionali 0,90 (vicinanza a servizi connessi con l'abitazione, scuole negozi ecc.);
- qualità ambientale 1,05 (contesto in cui è inerito il fabbricato)

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- età e qualità dell'edificio 1,00 (edificio è stato costruito da 14 anni ed è ben conservato);
- livello di piano 0,98 (l'appartamento è ubicato al piano terra);
- illuminazione ed esposizione 1,00 (con lato nord chiuso dal vano scale);
- stato conservativo 1,00 (si tiene conto dei pavimenti, soffitti, pareti, infissi, impianto elettrico, idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento);
- panoramicità generale 0,98 (due dei tre lati sono parzialmente ostruiti alberi ed altro fabbricato)
- dotazioni condominiali 1,10 (ampia corte piantumata e diversi spazi adibiti a parcheggi)

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a $0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,10 = 1,00$

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 820,00 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi, $820,00 \text{ €/mq} \times 1,00 = 820,00 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **820,00 €/mq**.

(QUESITO 12)

Il bene non è ulteriormente divisibile in lotti.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 820,00 = **43.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore di mercato degli appartamenti si è fatto riferimento alle valutazioni riportate dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it oltre alla ricerca di eventuali compravendite di beni simili nella zona immobiliare di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Macerata, Recanati, Montecassiano, Sambucheto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: intervista diretta a tecnici ed operatori del settore immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,00	0,00	43.460,00	43.460,00
				43.460,00 €	43.460,00 €

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: **€ 43.460,00**

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: **€ 43.460,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche, invece, sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano primo, lato destro del pianorotolo di arrivo della rampa di scale interna del fabbricato. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq), disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in discreto stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 28) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti 27/11/1996 repertorio n. 110972 rogante Caldarelli

Coerenze: sub 2, bene comune, sub 6 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.506,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.506,00
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.
(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 28839/7384 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Macerata ai nn. 6903 Reg. Gen. 1697 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 8 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/04/2003 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn.

24969/5443 di repertorio, iscritta il 01/08/2002 a Macerata ai nn. 10378 Reg. Gen. 2150 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 307.500,00.

Importo capitale: 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1 del 11/02/2003 Reg. Gen. 2028 Reg. Part. 320 annotazione n. 2 del 26/11/2012 Reg. Gen. 15309 Reg. Part. 2582

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il bene è riportato nell'Unita' Negoziale n. 2 , Immobile n. 5

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:

Non sono state redatte tabelle condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è proprietario dell'immobile da più di venti anni.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/1994 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 110972 di repertorio, trascritto il 05/10/1994 a Macerata ai nn. 9209 Reg. Gen. 6901 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione edilizia ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano, si è accertato che la destinazione urbanistica dei terreni è CONFORME, gli edifici sono CONFORMI alle

norme urbanistiche, l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3266**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia edifici in località Montebulciano, presentata il 18/01/2002 con il n. 939 prot. di protocollo, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 4243 di protocollo, agibilità del 07/05/2003 con il n. 7153 prot. di protocollo

DIA N. **5291**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia 4243/02 , presentata il 01/04/2003 con il n. 5291 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ep (agricola di salvaguardia paesistica) Ea (agricola di salvaguardia ambientale). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 e 29 NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visura della documentazione catastale risulta che la rappresentazione grafica dei sub non è corretta. L'ingresso ai fabbricati è ubicato ad ovest, verso l'ampia corte esterna e non verso est, in prossimità del confine della proprietà, come riportato in planimetria.

La planimetria relativa all'immobile è CONFORME.

Sull'ingresso al fabbricato principale (contenete le unità immobiliari identificate con i sub 3,4,5,6,7) è stata realizzata una pensilina non riportata sugli elaborati di progetto consultati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecassiano. L'intervento di entità minima, strettamente funzionale, può essere regolarizzato con una SCIA in sanatoria con una spesa relativa all'oblazione pari 516,00 € oltre spese tecniche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITÀ MONTEBULCIANO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio

circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche, invece, sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano primo, lato destro del pianorotolo di arrivo della rampa di scale interna del fabbricato. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq), disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in discreto stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 28) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti 27/11/1996 repertorio n. 110972 rogante Caldarelli
Coerenze: sub 2, bene comune, sub 6 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



vista d'insieme

prospetto lato sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Appignano (11 km), Macerata (13 km), Treia e Recanati (20 km), Porto Recanati (30 km)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Montecassiano, Villa Cimarella (Villa Potenza), Sferisterio di Macerata, centro storico di Treia.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 km nella media 
 autostrada distante 32 km nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni e mattoni forati con coibentazione in polistirene , il rivestimento è realizzato in intonaco in calce e cemento nella media 

Degli Impianti:

citofonico: conformità: conforme nella media 

elettrico: sottotraccia conformità: conforme nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale nella media 

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 

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

CLASSE ENERGETICA:

[94,45 KWh/m²/anno]

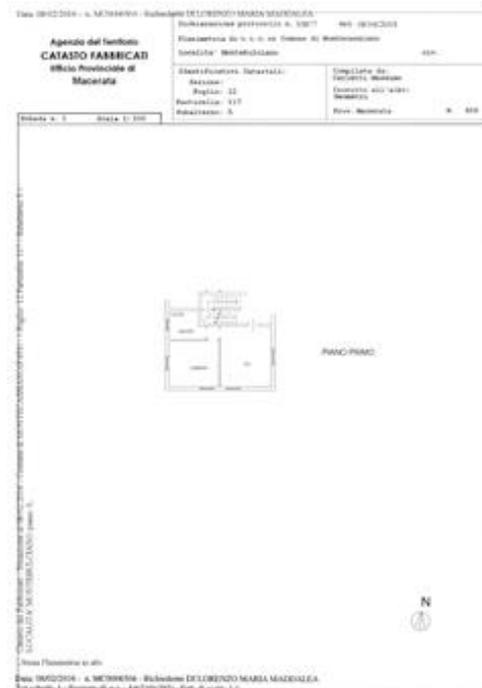
Certificazione APE N. 2016-1626 registrata in data 19/01/2016

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	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *02/08/2016*

Fonte di informazione: privato

Descrizione: casolare su due livelli panoramico con corte di 2200 mq

Indirizzo: strada provinciale Cimarella, 17

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 851,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le quotazioni immobiliari determinano valore medio di vendita richiesto per gli appartamenti di 820,00 €/mq.

Immobili in vendita in zona sono per lo più casolari adibiti a case mono o bifamiliari, con superfici per singole unità immobiliari molto ampie.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche estrinseche si sono valutate:

- posizionali 0,90 (vicinanza a servizi connessi con l'abitazione, scuole negozi ecc.);
- qualità ambientale 1,05 (contesto in cui è inerito il fabbricato)

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- età e qualità dell'edificio 1,00 (edificio è stato costruito da 14 anni ed è ben conservato);
- livello di piano 1,00 (l'appartamento è ubicato al piano terra);
- illuminazione ed esposizione 0,98 (ha un lato della zona giorno esposta a nord);
- stato conservativo 1,00 (si tiene conto dei pavimenti, soffitti, pareti, infissi, impianto elettrico, idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento);
- panoramicità generale 1,00 (due dei tre lati sono parzialmente ostruiti);
- dotazioni condominiali 1,10 (ampia corte piantumata e diversi spazi adibiti a parcheggio)

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a $0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,10 = \mathbf{0,98}$

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 820 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi, $820,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 802,00 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **802,00 €/mq**.

(QUESITO 12)

Il bene non è ulteriormente divisibile in lotti.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	802,00	=	42.506,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 42.506,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 42.506,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore di mercato degli appartamenti si è fatto riferimento alle valutazioni riportate dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it oltre alla ricerca di eventuali compravendite di beni simili nella zona immobiliare di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Macerata, Recanati, Montecassiano, Sambucheto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: intervista diretta a tecnici ed operatori del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,00	0,00	42.506,00	42.506,00
				42.506,00 €	42.506,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 8)

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: **€ 42.506,00**

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: **€ 42.506,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano primo, lato sinistro del pianerottolo di arrivo della rampa di scale interna del fabbricato. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq) disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in discreto stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 29) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal 27/11/1996 repertorio 110972 rogante Caldarelli

Coerenze: sub 2, bene comune, sub 5 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.958,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.958,00
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/03/2014, con scadenza il 28/02/2018 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Non è stato possibile accertare se il contratto esibito dal conduttore dell'immobile sia stato registrato, in quanto sulla copia del documento consultata non risultano gli estremi dell'avvenuta registrazione.

(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.

(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 28836/7384 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Macerata ai nn. 6903 Reg. Gen. 1697 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito.

Importo ipoteca: 320.000,00.
Importo capitale: 160.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno e 8 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2002 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 24969/5443 di repertorio, iscritta il 01/08/2002 a Macerata ai nn. 10378 Reg. Gen. 2150 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 307.500,00.
Importo capitale: 205.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
Annotazione n. 1 del 11/02/2003 Reg. Gen. 2028 Reg. Part. 320 annotazione n. 2 del 26/11/2012 Reg. Gen. 15309 Reg. Part. 2582

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
IL bene è riportato nell'Unità Negoziabile n. 2 Immobile n. 17

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:	
Non sono state redatte tabelle condominiali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è proprietario dell'immobile da più di venti anni.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/1994 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 110972 di repertorio, trascritto il 05/10/1994 a Macerata ai nn. 9209 Reg. Gen. 6901 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione edilizia ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano, si è accertato che la destinazione urbanistica dei terreni è CONFORME, gli edifici sono CONFORMI alle norme urbanistiche, l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3266**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia edifici in località Montebulciano, presentata il 18/01/2002 con il n. 939 prot. di protocollo, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 4243 di protocollo, agibilità del 07/05/2003 con il n. 7153 di protocollo

DIA N. **5291**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione n. 4243/02, presentata il 01/04/2003 con il n. 5291 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ea (zona agricola di salvaguardia ambientale) Ep (zona agricola di interesse paesistico).. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 ed art. 29 delle NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visura della documentazione catastale risulta che la rappresentazione grafica dei subalterni non è corretta. L'ingresso ai fabbricati è ubicato ad ovest, verso l'ampia corte esterna e non verso est, in prossimità del confine della proprietà, come riportato in planimetria.

La planimetria relativa all'immobile è CONFORME.

Sull'ingresso al fabbricato principale (contenete le unità immobiliari identificate con i sub 3,4,5,6,7) è stata realizzata una pensilina non riportata sugli elaborati di progetto consultati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecassiano. L'intervento di entità minima, strettamente funzionale, può essere regolarizzato con una SCIA in sanatoria con una spesa relativa all'oblazione pari 516,00 €oltre spese tecniche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITÀ MONTEBULCIANO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **53,00**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato al piano primo, lato sinistro del pianerottolo di arrivo della rampa di scale interna del fabbricato. Ha una superficie commerciale di 53,00 mq, suddivisa in zona giorno (20 mq) disimpegno, camera da letto matrimoniale (15,60 mq) e bagno (6,5, mq).

I locali sono in discreto stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 29) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal 27/11/1996 repertorio 110972 rogante Caldarelli
Coerenze: sub 2, bene comune, sub 5 stessa Ditta, sub 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



Ingresso pedonale



insieme

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Appignano (11 km), Macerata (13 km), Treia e Recanati (20 km), Porto Recanati (30 km)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Montecassiano, Villa Cimarella (Villa Potenza), Sferisterio di Macerata, centro storico di Treia.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 km

nella media

autostrada distante 32 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro. finestre con vetrocamera

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni e forati con coibentazione in polistirene , il

nella media

rivestimento è realizzato in intonaco in calce e cemento

Degli Impianti:

citofonico: conformità: conforme

nella media 

elettrico: sottotraccia conformità: conforme

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

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

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[171,73 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2014-35628 registrata in data 27/02/2014

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	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/08/2016

Fonte di informazione: privato

Descrizione: casolare panoramico, su due livelli, abitabile, con corte di 2200 mq

Indirizzo: strada provinciale Cimarella, 17

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 851,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le quotazioni immobiliari determinano valore medio di vendita richiesto per gli appartamenti di 820,00 €/mq.

Immobili in vendita in zona sono per lo più casolari adibiti a case mono o bifamiliari, con superfici per singole unità immobiliari molto ampie.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie

dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche estrinseche si sono valutate:

- posizionali 0,90 (vicinanza a servizi connessi con l'abitazione, scuole negozi ecc.);
- qualità ambientale 1,05 (contesto in cui è inerito il fabbricato)

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- età e qualità dell'edificio 1,00 (edificio è stato costruito da 14 anni ed è ben conservato);
- livello di piano 1,00 (l'appartamento è ubicato al piano primo);
- illuminazione ed esposizione 1,02 (ha prevalentemente sud-ovest);
- stato conservativo 1,00 (si tiene conto dei pavimenti, soffitti, pareti, infissi, impianto elettrico, idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento);
- panoramicità generale 1,02;
- dotazioni condominiali 1,10 (ampia corte piantumata e diversi spazi destinati a parcheggi).

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a $0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,10 = 1,08$

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 820 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi, $820,00 \text{ €/mq} \times 1,08 = 886,00 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **886,00 €/mq**.

(QUESITO 12)

Il bene non è ulteriormente divisibile in lotti.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	886,00	=	46.958,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 46.958,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 46.958,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore di mercato degli appartamenti si è fatto riferimento alle valutazioni riportate dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it oltre alla ricerca di eventuali compravendite di beni simili nella zona immobiliare di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Macerata, Recanati, Montecassiano, Sambucheto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: intervista diretti a tecnici ed operatori del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,00	0,00	46.958,00	46.958,00
				46.958,00 €	46.958,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 8).

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: **€ 46.958,00**

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: **€ 46.958,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **75,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

Il complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo. E' suddiviso in due aree che, agli atti, sono una zona giorno un disimpegno ed un bagno ubicati sul lato destro con arrivo dalla rampa di scale, ed una zona notte con disimpegno, camera singola e bagno ubicati sul lato sinistro della rampa. In realtà, al momento del sopralluogo l'unità era organizzata come due distinte unità immobiliari (documentazione fotografica allegato n. 30), con due impianti di riscaldamento, due contatori acqua, due contatori elettrici e due impianti citofonici.

I locali ubicati nel sottotetto, hanno una parte abitabile (altezza 240/3,00 ml) con altezza media di 2,70 ml, ed una parte utilizzabile (tra i 2,20/1,50 ml).

Apposita pratica edilizia potrebbe rendere parti del sottotetto da utilizzabili ad abitabili rendendo così possibile utilizzare il bene come due distinte unità immobiliari con un minimo di opere da eseguire.

I locali sono in buono stato d'uso e manutenzione.

Sono state redatte due certificazioni energetiche relative alle due parti di abitazione, una per la zona giorno ed una per la zona notte:

1. zona giorno, classe F ,180,02 KWh/mq anno certificato n. 2015-12087 del 30/03/2015;
2. zona notte, classe F, 169,12 KWh/mq anno certificato n. 2015-12089 del 30/03/2015.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: 1 -2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal 27/11/1996 repertorio n. 110972 rogante Carderelli
Coerenze: sub 1 e sub 2 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,53 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:	€ 57.133,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.133,65
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

(QUESITO 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.

(QUESITO 5).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2002 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 24969/5443 di repertorio, iscritta il 01/08/2002 a Macerata ai nn. 10378 Reg. Gen. 2150 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 307.500,00.

Importo capitale: 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1 del 11/02/2003 Reg. Gen. 2028 Reg. Part. 320 annotazione n. 2 del 26/11/2012 Reg. Gen. 15309 Reg. Part. 2582

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 28836/7384 di repertorio, iscritta il 22/04/2006 a Macerata ai nn. 6903 Reg. Gen. 1697 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno ed 8 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2 Immobile n. 18

*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:

Non sono state redatte tabelle condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è proprietario dell'immobile da più di venti anni.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/1994 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 110972 di repertorio, trascritto il 05/10/1994 a Macerata ai nn. 9209 Reg. Gen. 6901 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione edilizia ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano, si è accertato che la destinazione urbanistica dei terreni è CONFORME, gli edifici sono CONFORMI alle norme urbanistiche, l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3266**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia edifici in località Montebulciano, presentata il 18/01/2002 con il n. 939 prot. di protocollo, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 4243 di protocollo

DIA N. **5291**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione n. 4243/02 , presentata il 01/04/2002 con il n. 5291 prot. di protocollo, agibilità del 12/12/2003 con il n. 19475 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ea (zona agricola di salvaguardia ambientale) Ep (zona agricola di interesse paesistico). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 ed art. 29 delle NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visura della documentazione catastale risulta che la rappresentazione grafica dei subalterni non è corretta. L'ingresso ai fabbricati è ubicato ad ovest, verso l'ampia corte esterna e non verso est, in prossimità del confine della proprietà, come riportato in planimetria.

Sull'ingresso al fabbricato principale (contenete le unità immobiliari identificate con i sub 3,4,5,6,7) è stata realizzata una pensilina non riportata sugli elaborati di progetto consultati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecassiano. L'intervento di entità minima, strettamente funzionale, può essere regolarizzato con una SCIA in sanatoria con una spesa relativa all'oblazione pari 516,00 €oltre spese tecniche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi abitativi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia per accertamento di conformità in applicazione dell'art. 36 del TU n. 380/2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e spese tecniche: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da 3 a 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per variazione planimetrica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione di DOCFA per variazione planimetrica: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITÀ MONTEBULCIANO 8

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **75,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpoderale parzialmente asfaltata.

Il complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo. E' suddiviso in due aree che, agli atti, sono una zona giorno un disimpegno ed un bagno ubicati sul lato destro con arrivo dalla rampa di scale, ed una

zona notte con disimpegno, camera singola e bagno ubicati sul lato sinistro della rampa. In realtà, al momento del sopralluogo l'unità era organizzata come due distinte unità immobiliari (documentazione fotografica allegato n. 30), con due impianti di riscaldamento, due contatori acqua, due contatori elettrici e due impianti citofonici.

I locali ubicati nel sottotetto, hanno una parte abitabile (altezza 240/3,00 ml) con altezza media di 2,70 ml, ed una parte utilizzabile (tra i 2,20/1,50 ml).

Apposita pratica edilizia potrebbe rendere parti del sottotetto da utilizzabili ad abitabili rendendo così possibile utilizzare il bene come due distinte unità immobiliari con un minimo di opere da eseguire.

I locali sono in buono stato d'uso e manutenzione.

Sono state redatte due certificazioni energetiche relative alle due parti di abitazione, una per la zona giorno ed una per la zona notte:

1. zona giorno, classe F ,180,02 KWh/mq anno certificato n. 2015-12087 del 30/03/2015;
2. zona notte, classe F, 169,12 KWh/mq anno certificato n. 2015-12089 del 30/03/2015.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: 1 -2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal 27/11/1996 repertorio n. 110972 rogante Carderelli
Coerenze: sub 1 e sub 2 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

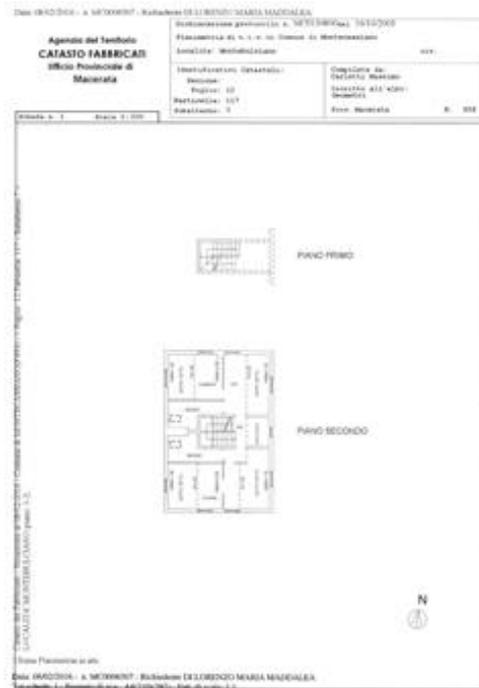


prospetto sud-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Appignano (11 km), Macerata (13 km), Treia e Recanati (20 km), Porto Recanati (26 km)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

Totale:	120,50	75,53
----------------	---------------	--------------



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le quotazioni immobiliari determinano valore medio di vendita richiesto per gli appartamenti di 820,00 €/mq.

Immobili in vendita in zona sono per lo più casolari adibiti a case mono o bifamiliari, con superfici per singole unità immobiliari molto ampie.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche estrinseche si sono valutate:

- posizionali 0,90 (vicinanza a servizi connessi con l'abitazione, scuole negozi ecc.);
- qualità ambientale 1,05 (contesto in cui è inerito il fabbricato)

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- età e qualità dell'edificio 1,00 (edificio è stato costruito da 14 anni ed è ben conservato);
- livello di piano 0,98 (l'appartamento è ubicato al piano secondo ma privo di ascensore);
- illuminazione ed esposizione 0,97 (le aperture non sono ampie anche se i locali sono ben esposti);
- stato conservativo 1,00 (si tiene conto dei pavimenti, soffitti, pareti, infissi, impianto elettrico,

idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento);

- panoramicità generale 1,02;
- dotazioni condominiali 1,10 (ampia corte piantumata e diversi spazi adibiti a parcheggi);

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a $0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,15 = 1,01$

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 820 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi, $820,00 \text{ €/mq} \times 1,01 = 828,00 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **828,00 €/mq**.

(QUESITO 12)

Il bene, allo stato attuale, non è ulteriormente divisibile in lotti.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,53 x 826,00 = **62.383,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.383,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.383,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore di mercato degli appartamenti si è fatto riferimento alle valutazioni riportate dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it oltre alla ricerca di eventuali compravendite di beni simili nella zona immobiliare di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Macerata, Recanati, Montecassiano, Sambucheto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: intervista diretta a tecnici ed operatori del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	mansarda	75,53	0,00	62.383,65	62.383,65
				62.383,65 €	62.383,65 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è pignorato per quote.

(QUESITO 8)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.133,65**

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: **€ 57.133,65**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpodereale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato nel fabbricato adibito ad annesso. Ha una superficie commerciale di 52,00 mq suddivisa in una zona giorno (17,92 mq) un disimpegno, una camera da letto matrimoniale (15,71 mq) ed un bagno (4,50 mq).

I locali sono in buono stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 31) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30/3,15. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal 27/11/1996 repertorio 110972 rogante Caldarelli

Coerenze: sub 1 corte comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 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:	€ 46.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.040,00
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(QUESITO 7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.
(QUESITO 5).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 28836/7384 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Macerata ai nn. 6903 Reg. Gen. 1697 Reg Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno ed 8 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2002 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn.

24969/5443 di repertorio, iscritta il 01/08/2002 a Macerata ai nn. 10378 Reg. Gen. 2150 Gen. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 307.500,00.

Importo capitale: 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1 del 11/02/2003 Reg. Gen. 2028 Reg. Part. 320 annotazione n. 2 del 26/11/2012 Reg. Gen. 15309 Reg. Part. 2582

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

IL bene è riportato nell'Unità Negoziabile n. 2 Immobile n. 19

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:

Non sono state redatte le tabelle condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è proprietario dell'immobile da più di venti anni.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/1994 a firma di Notaio Antonio Caldarelli ai nn. 110972 di repertorio, trascritto il 05/10/1994 a Macerata ai nn. 9209 Reg. Gen. 6901 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione edilizia ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano, si è accertato che la destinazione urbanistica dei terreni è CONFORME, gli edifici sono CONFORMI alle

norme urbanistiche, l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3266**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia edifici in località Montebulciano, presentata il 18/01/2002 con il n. 939 prot. di protocollo, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 4243 di protocollo, agibilità del 07/05/2003 con il n. 7153 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ea (zona agricole di salvaguardia ambientale) Ep (zona agricola di interesse paesistico). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 28 e 29 delle NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visura della documentazione catastale risulta che la rappresentazione grafica dei subalterni non è corretta. L'ingresso al fabbricato (ex accessorio) è ubicata ad ovest, verso l'ampia corte esterna e non verso est, in prossimità del confine della proprietà, come riportato in planimetria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un tramezzo a divisione delle camere da letto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle opere realizzate e ripristino dello stato di progetto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione della parete in cartongesso e ripristino dello stato di progetto: €500,00

La parete in cartongesso deve essere rimossa in quanto entrambe le due camere, così realizzate, non raggiungono la superficie minima per le camere da letto (9 mq)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITÀ MONTEBULCIANO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO località Montebulciano 8, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà, ubicata a metà strada tra i comuni di Montecassiano ed Appignano, è posta sul versante di una collina, con il lato ad est verso il versante e gli altri tre lati aperti verso il territorio circostante. E' raggiungibile dalla strada provinciale Jesina (SP 362) nel tratto che va da Villa Potenza ad Osteria Nuova o dalla strada Statale Provinciale Montecassiano Cimarella, con altra interpoderale parzialmente asfaltata.

IL complesso immobiliare, ubicato su un lotto di terreno di 2800 mq, è costituito da due fabbricati (edificio con annesso) che in seguito ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2002 sono stati completamente ricostruiti e suddivisi in sei unità immobiliari (cinque nell'edificio principale ed una nell'annesso). La tipologia edilizia, tipica della zona, è stata mantenuta, con fabbricati ad impianto rettangolare, intonacati nei colori delle terre naturali, con mattoni in cotto a cornice delle finestre, persiane in legno a battente di colore marrone, tetto a capanna con doppia falda, realizzato con tegole di laterizio in coppi e canali, gronde e pluviali in rame.

Il lotto è completamente recintato (muro in cemento, pali in ferro e rete metallica), è dotato di ingresso pedonale (con impianto citofonico) e carrabile (con cancello elettrico) posto a nord della proprietà. L'area interna è destinata in parte alla viabilità interna (realizzata con battuto di ghiaia), in parte a parcheggio ed, un'ampia parte, a verde piantumato, ad uliveto. I fabbricati hanno una buona esposizione, gli ingressi sono stati realizzati sul lato lungo esposto ad ovest, che prospetta sull'ampia zona a verde, aperto verso le colline circostanti, lato sud libero, il lato est parzialmente ombreggiato dalle alberature presenti lungo la recinzione (documentazione fotografica in allegato 25).

I fabbricati, contornati da marciapiedi perimetrali, illuminati da apposito impianto, complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

L'acqua e l'energia elettrica sono dirette da rete comunale con contatori separati per le singole unità immobiliari. Il gas è fornito da serbatoio interrato ubicato nell'area vicino al cancello di ingresso.

Le acque reflue domestiche sono smaltite mediante fossa Imhoff posizionata nell'area destinata a verde.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'appartamento è ubicato nel fabbricato adibito ad annesso. Ha una superficie commerciale di 52,00 mq suddivisa in una zona giorno (17,92 mq) un disimpegno, una camera da letto matrimoniale (15,71 mq) ed un bagno (4,50 mq).

I locali sono in buono stato d'uso e manutenzione (documentazione fotografica in allegato 31) sono dotati di impianto di riscaldamento con termostato ambiente. La caldaia per il riscaldamento è alloggiata internamente in apposito vano ubicato in cucina.

(QUESITO 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30/3,15. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 117 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: località Montebulciano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 28/09/1994 voltura in atti dal 27/11/1996 repertorio 110972 rogante Caldarelli
Coerenze: sub 1 corte comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



annesso ad uso abitativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Appignano (11 km), Macerata (13 km), Treia e Recanati (20 km), Porto Recanati (26 km)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Montecassiano, Villa Cimarella (Villa Potenza), Sferisterio di Macerata, centro storico di Treia.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 32 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro. gli infissi sono dotati di vertocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

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

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[234,58 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2015-15638 registrata in data 08/05/2015

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento in ex annesso	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le quotazioni immobiliari determinano valore medio di vendita richiesto per gli appartamenti di 820,00 €/mq.

Immobili in vendita in zona sono per lo più casolari adibiti a case mono o bifamiliari, con superfici per singole unità immobiliari molto ampie e solo accessori adibiti ad abitazione con dimensioni simili a quello in valutazione.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento, ubicato in un ex-annesso, si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti).

Per le caratteristiche estrinseche si sono valutate:

- posizionali 0,90 (vicinanza a servizi connessi con l'abitazione, scuole negozi ecc.);
- qualità ambientale 1,05 (contesto in cui è inerito il fabbricato)

Per le caratteristiche intrinseche si sono valutate:

- età e qualità dell'edificio 1,00 (edificio è stato costruito da 14 anni ed è ben conservato);
- livello di piano 1,00 (l'appartamento è ubicato al piano terra in un edificio isolato);
- illuminazione ed esposizione 1,00 (le aperture sono ampie, i locali sono ben esposti, non ci sono ostruzioni esterne);
- stato conservativo 1,00 (si tiene conto dei pavimenti, soffitti, pareti, infissi, impianto elettrico, idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento);
- panoramicità generale 1,00 (non ci sono elementi che ostruiscono il panorama anche se ubicato al piano primo);
- edificio a corpo isolato 1,05;
- dotazioni condominiali 1,10 (ampia corte piantumata e diversi spazi adibiti a parcheggio).

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a $0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,10 = 1,09$

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 820 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi, $820,00 \text{ €/mq} \times 1,09 = 895,00 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **895,00 €/mq**.

(QUESITO 12)

Il bene non è ulteriormente divisibile in lotti.

(QUESITO 13).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,00	x	895,00	=	46.540,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 46.540,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 46.540,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore di mercato degli appartamenti si è fatto riferimento alle valutazioni riportate dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it oltre alla ricerca di eventuali compravendite di beni simili nella zona immobiliare di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Macerata, Recanati, Montecassiano, Sambucheto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: intervista diretta ad operatori e tecnici del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,00	0,00	46.540,00	46.540,00
				46.540,00 €	46.540,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è pignorato per quote

(QUESITO 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.040,00**

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: **€ 46.040,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA via Oberdan 43, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato in un immobile sito nel centro storico di Corridonia, in via Oberdan, in prossimità di Porta Trento.

L'edificio, un fabbricato pericolante, nel 1997 è stato oggetto di ristrutturazione edilizia, demolito e completamente ricostruito.

E' articolato in due unità immobiliari una al piano terra e l'altra sui rimanenti tre livelli.

Il paramento murario esterno è in mattone facciavista, gli infissi in legno con persiane di colore marrone, il tetto realizzato con tegole in coppi e canali, le gronde e i pluviali in rame.

L'ingresso alle unità immobiliari è da un piccolo atrio completamente aperto (sub 1) in cui sono ubicate le cassette della posta, ed i contatori della luce e dell'acqua.

Sulla sinistra dell'ingresso si accede all'appartamento contraddistinto con il sud 3, di 33 mq distribuiti in: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno cieco. Il piano terra è parzialmente interrato, ha la parete del soggiorno e della camera da letto contro terra per un'altezza che varia da 0,75 ml a 1,15 ml.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è discreto.

L'appartamento ha gli oscuranti esterni, persiane, sulla strada pubblica; tali oscuranti, a battente, risultano poco funzionali per un'agevole illuminazione dei locali.

Il bagno cieco ha l'impianto di aspirazione non funzionante.

L'impianto di riscaldamento autonomo ha la caldaia nella zona giorno (a destra della porta di ingresso) funzionante ma priva dell'annuale manutenzione.

(quesito 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 22 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 07/05/1998 repertorio 124892 rogante Chessa Coerenze: particella 42, proprietà **Crivelli Paola** particella 21, proprietà **Batocchi Milena, Gatti D., Gatti F., Gatti P.**, strada comunale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.313,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.313,74
Data della valutazione:	05/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/08/2014, con scadenza il 31/07/2018, registrato il 27/05/2015 a Macerata ai nn. 3451 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.280,00.
(QUESITO 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.
(QUESITO 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2012 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 30047/8269 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Macerata ai nn. 15141 Reg. Gen. 2040 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 160.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2012 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 30048/8270 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Macerata ai nn. 15142 Reg. Gen. 2041 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 0,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il bene è riportato nell'Unità Negoziale n. 2, Immobile n. 12

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:	
Non sono state redatte tabelle condominiali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1998), con atto stipulato il 07/05/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 124892 di repertorio, trascritto il 28/05/1998 a Macerata ai nn. 5791 Reg. Gen. 4309 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione accettata (dal 07/05/1998 fino al 07/05/1998), con atto stipulato il 07/05/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 29076 di repertorio, trascritto il 28/05/1998 a Macerata ai nn. 5790 Reg. Gen. 4308 Reg. Part., in forza di donazione accettata.

La donazione è avvenuta con atto del Notaio Paolo Chessa in data 16.11.1989 repertorio n. 29076 raccolta 2579 L'altra metà della proprietà era stata acquisita dal Comune con procedura di esproprio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corridonia, hanno permesso di accertare la CONFORMITA' alla destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche ed infine che l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2169 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio per n. 2 alloggi di civile abitazione, presentata il 22/03/1997 con il n. 5783 prot di protocollo, rilasciata il 16/06/1997 con il n.

443 di protocollo, agibilità del 09/07/1998 con il n. 014906 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A 1 (centro storico capoluogo).
Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del Piano Particolareggiato del centro storico,
Regolamento edilizio comunale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON CI SONO 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.
(QUESITO 3).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORRIDONIA VIA OBERDAN 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA via Oberdan 43, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato in un immobile sito nel centro storico di Corridonia, in via Oberdan, in prossimità di Porta Trento.

L'edificio, un fabbricato pericolante, nel 1997 è stato oggetto di ristrutturazione edilizia, demolito e completamente ricostruito.

E' articolato in due unità immobiliari una al piano terra e l'altra sui rimanenti tre livelli.

Il paramento murario esterno è in mattone facciavista, gli infissi in legno con persiane di colore marrone, il tetto realizzato con tegole in coppi e canali, le gronde e i pluviali in rame.

L'ingresso alle unità immobiliari è da un piccolo atrio completamente aperto (sub 1) in cui sono ubicate le cassette della posta, ed i contatori della luce e dell'acqua.

Sulla sinistra dell'ingresso si accede all'appartamento contraddistinto con il sud 3, di 33 mq distribuiti in: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno cieco. Il piano terra è parzialmente interrato, ha la parete del soggiorno e della camera da letto contro terra per un'altezza che varia da 0,75 ml a 1,15 ml.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è discreto.

L'appartamento ha gli oscuranti esterni, persiane, sulla strada pubblica; tali oscuranti, a battente, risultano poco funzionali per un'agevole illuminazione dei locali.

Il bagno cieco ha l'impianto di aspirazione non funzionante.

L'impianto di riscaldamento autonomo ha la caldaia nella zona giorno (a destra della porta di

ingresso) funzionante ma priva dell'annuale manutenzione.

(quesito 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 22 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 07/05/1998 repertorio 124892 rogante Chessa
Coerenze: particella 42, proprietà **Crivelli Paola**, particella 21, proprietà **Batocchi Milena, Gatti D., Gatti F., Gatti P.**, strada comunale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.



Prospetto su via Oberdan

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata (8 km), Civitanova Marche (21 km), Montegranaro (13 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sferisterio di Macerata, Riserva Naturale Abbazia di Fiastra, Abbazia di San Claudio, sito archeologico di Urbisaglia.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km

nella media

autostrada distante 21 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo

esposizione:

mediocre

luminosità:

pessimo

panoramicità:

pessimo

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro. finestre dotate di vetrocamera

nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni

al di sopra della media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno

nella media

Degli Impianti:

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme. alla caldaia manca la manutenzione annuale

nella media

elettrico: sottotraccia conformità: conforme

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

nella media

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale

nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[220,61 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2015-5559 registrata in data 18/02/2015

CONSISTENZA:

Critero 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	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/01/2016

Fonte di informazione: Conservatoria di Macerata (rep. 39683 rogante Alessandra Cerreto)

Descrizione: Immobile nel centro storico, 4 vani, piano 2, 3, abitabile

Indirizzo: via Marconi

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'esame del mercato immobiliare del centro storico, per la tipologia di immobili simili a quello oggetto

di stima, ha rilevato valori in una fascia di prezzo che va da 882,35 dell'atto di compravendita, 875,00 dell'OMI (Agenzia del Territorio) e 773,00 del Borsino Immobiliare.

Dai dati reperiti si è determinato un valore di mercato pari a **843,00 €/mq.**

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento, si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti), e nello specifico:

- livello di piano 0,92 (l'appartamento è ubicato al piano terra con parete parzialmente contro terra)
- illuminazione ed esposizione 0,95 (le aperture sono sulla strada pubblica a livello poco più del piano stradale).

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a $0,92 \times 0,95 = 0,874$

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 843 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi, $843,00 \text{ €/mq} \times 0,874 = 736,78 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **736,78 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 736,78 = **24.313,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.313,74**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.313,74**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: Macerata, Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: intervista dirette a tecnici ed operatori del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	33,00	0,00	24.313,74	24.313,74
				24.313,74 €	24.313,74 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 12).

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: **€ 24.313,74**

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: **€ 24.313,74**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2015

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA via Oberdan 43, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato in un immobile sito nel centro storico di Corridonia, in via Oberdan, in prossimità di Porta Trento.

L'edificio, un fabbricato pericolante, nel 1997 è stato oggetto di ristrutturazione edilizia, demolito e completamente ricostruito.

E' articolato in due unità immobiliari una al piano terra e l'altra sui rimanenti tre livelli.

Il paramento murario esterno è in mattone facciavista, gli infissi in legno con persiane di colore marrone, il tetto realizzato con tegole in coppi e canali, le gronde e i pluviali in rame.

L'ingresso alle unità immobiliari è da un piccolo atrio completamente aperto (sub 1) in cui sono ubicate le cassette della posta, ed i contatori della luce e dell'acqua.

Frontalmente all'ingresso si accede all'appartamento contraddistinto con il sub 3, che con si articola su tre livelli collegati da una scala di ampiezza di 90 cm.

Tutti e tre i livelli sono organizzati come mini appartamenti (46 mq lordi a piano), incluso il piano sottotetto non abitabile ma attualmente utilizzato a fini abitativi. L'agilità relativa al piano sottotetto riporta che l'uso può essere solo come accessorio all'abitazione (allegato n.43).

I mini appartamenti hanno zona giorno, camera singola e bagno cieco. L'impianto termico è gestibile separatamente. Anche i contatori di energia elettrica ed acqua hanno linee separate.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è molto scarso. Al piano primo, sulle scale, è presente una grossa parte di intonaco ammalorata a causa di un'infiltrazione d'acqua proveniente dall'adiacente bagno.

(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/2/3, ha un'altezza interna di 2,70 .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 22 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Oberdan , piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 07/05/1998 repertorio 124892 rogante Chessa

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.403,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.403,25**
Data della valutazione: **05/10/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4, stipulato il 29/12/2015, con scadenza il 28/12/2019, registrato il 26/01/2016 a Macerata ai nn. 575 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.400 €

L'unità immobiliare articolata su più livelli, sono in atto due locazioni parziali, una relativa al piano primo , di cui sono riportati gli estremi di registrazione ed una relativa al piano sottotetto, non abitabile, attualmente occupato dalla *** DATO OSCURATO ***

(QUESITO 7

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, gravano sul bene due iscrizioni di ipoteca che una trascrizione pregiudizievole.

(QUESITO 5).

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2012 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 30047/8269 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Macerata ai nn. 15141 Reg. Gen. 2040 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 160.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2012 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 30048/8270 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Macerata ai nn. 15142 Reg. Gen. 2041 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 0,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2367/2015 di repertorio, trascritta il 06/07/2015 a Macerata ai nn. 7461 Reg. Gen. 5533 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

(QUESITO 4).

Dalla lettura dell'atto di compravendita, è stato accertato che l'esecutato ha acquistato il bene in regime di separazione legale con il coniuge.

(QUESITO 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1998), con atto stipulato il 07/05/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 124892 di repertorio, trascritto il 28/05/1998 a Macerata ai nn. 5791 Reg. Gen. 4309 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione donazione (dal 07/05/1998 fino al 07/05/1998), con atto stipulato il 07/05/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 29076 di repertorio, trascritto il 28/05/1998 a Macerata ai nn. 5790 Reg. Gen. 4308 Reg. Part., in forza di accettazione donazione.

La donazione è avvenuta con atto del Notaio Paolo Chessa in data 16.11.1989 repertorio n. 29076 raccolta 2579 L'altra metà della proprietà era stata acquisita dal Comune con procedura di esproprio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corridonia, hanno permesso di accertare la CONFORMITA' alla destinazione urbanistica dei terreni, la CONFORMITA' dell'edificio alle norme urbanistiche ed infine che l'unità immobiliare è AGIBILE.

(QUESITO 6)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2169 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione edificio per n. 2 alloggi di civile abitazione, presentata il 22/03/1997 con il n. 5783 prot di protocollo, rilasciata il 16/06/1997 con il n. 443 di protocollo, agibilità del 09/07/1998 con il n. 014906 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 (centro storico). Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del Piano Particolareggiato del centro storico, Regolamento edilizio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON CI SONO 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. (QUESITO 3).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORRIDONIA VIA OBERDAN 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA via Oberdan 43, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato in un immobile sito nel centro storico di Corridonia, in via Oberdan, in prossimità di Porta Trento.

L'edificio, un fabbricato pericolante, nel 1997 è stato oggetto di ristrutturazione edilizia, demolito e completamente ricostruito.

E' articolato in due unità immobiliari una al piano terra e l'altra sui rimanenti tre livelli.

Il paramento murario esterno è in mattone facciavista, gli infissi in legno con persiane di colore marrone, il tetto realizzato con tegole in coppi e canali, le gronde e i pluviali in rame.

L'ingresso alle unità immobiliari è da un piccolo atrio completamente aperto (sub 1) in cui sono ubicate le cassette della posta, ed i contatori della luce e dell'acqua.

Frontalmente all'ingresso si accede all'appartamento contraddistinto con il sub 3, che con si articola su tre livelli collegati da una scala di ampiezza di 90 cm.

Tutti e tre i livelli sono organizzati come mini appartamenti (46 mq lordi a piano), incluso il piano sottotetto non abitabile ma attualmente utilizzato a fini abitativi. L'agilità relativa al piano sottotetto riporta che l'uso può essere solo come accessorio all'abitazione (allegato n.43).

I mini appartamenti hanno zona giorno, camera singola e bagno cieco. L'impianto termico è gestibile separatamente. Anche i contatori di energia elettrica ed acqua hanno linee separate.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è molto scarso. Al piano primo, sulle scale, è presente una grossa parte di intonaco ammalorata a causa di un'infiltrazione d'acqua proveniente dall'adiacente bagno.

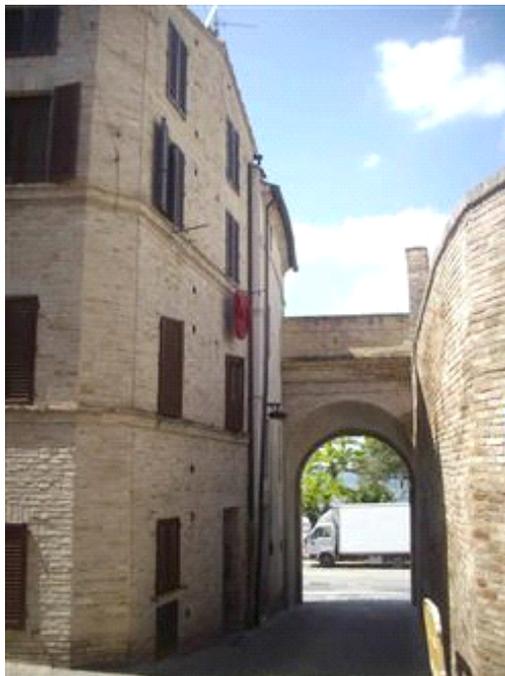
(QUESITO 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/2/3, ha un'altezza interna di

2,70 .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 22 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Oberdan , piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 07/05/1998 repertorio 124892 rogante Chessa

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.



Prospetto su via Oberdan

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata (8 km), Civitanova Marche (21 km), Montegranaro (13 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sferisterio di Macerata, Riserva Naturale Abbazia di Fiastra, Abbazia di San Claudio, sito archeologico di Urbisaglia.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 21 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio. non ci sono i libretti degli impianti per accertarne la manutenzione scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[165,37 KWh/m²/anno]

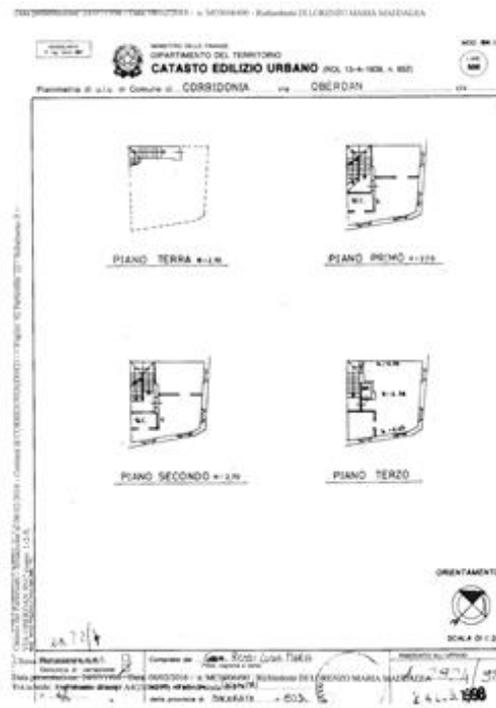
Certificazione APE N. 2014-35638 registrata in data 27/02/2014

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	92,00	x	100 %	=	92,00
sottotetto	46,00	x	50 %	=	23,00
Totale:	138,00				115,00



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/01/2016

Fonte di informazione: Conservatoria di Macerata

Descrizione: immobile centro storico, 4 vani, piano 2,3, abitabile

Indirizzo: via Marconi

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'esame del mercato immobiliare del centro storico, per la tipologia di immobili simili a quello oggetto di stima, ha rilevato valori in una fascia di prezzo che va da 882,35 dell'atto di compravendita, 875,00 dell'OMI (Agenzia del Territorio) e 773,00 del Borsino Immobiliare.

Dai dati reperiti si è determinato un valore di mercato pari a 843,00 €/mq.

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento, si ritiene utile applicare dei coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono legati alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (Fonte Consulente Immobiliare n.839 del 2009 pag 1011, tabelle coefficienti), e nello specifico:

- stato conservativo 0,85 (si tiene conto dei pavimenti, soffitti, pareti, infissi, impianto elettrico, idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento);
- le altre caratteristiche, quali livello di piano, esposizione, luminosità sono pari ad 1,00 e pertanto non incidono sul valore;

Il coefficiente correttivo da applicare è pari a **0,85**.

Il valore medio ricavato dal mercato locale, è pari a 843 €/mq. Applicando i coefficienti correttivi, $843,00 \text{ €/mq} \times 0,850 = 716,55 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato per l'immobile è pari a **716,55 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 716,55 = **82.403,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.403,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.403,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: Macerata, Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: intervista diretta a tecnici ed operatori del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,00	0,00	82.403,25	82.403,25
				82.403,25 €	82.403,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

(QUESITO 12).

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: € 82.403,25

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: € 82.403,25

data 05/10/2017

il tecnico incaricato
Maria Maddalena Di Lorenzo