



TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA



ESECUTATO:



GIUDICE:

Dott. ENRICO ANDREA POLIMENI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2025



TECNICO INCARICATO:

Luca Ottaviani

CF:TTVLCU63R14E783V

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

telefono: 073332205

fax: 073332205

email: ottluca@tin.it

PEC: luca.ottaviani@geopec.it



tecnico incaricato: Luca Ottaviani
Pagina 1 di 43



LOTTO 1
SUB 5-11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

A Appartamento a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P1 della superficie commerciale di 97,00 mq (di cui coperte 91 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 707 Sub.5
Abitazione di tipo economico (A3 di classe 3) avente consistenza catastale di vani 4,5 e superfici catastale complessiva di mq97 di cui mq 91 coperti situata al piano primo, rendita €325,37.

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	707	5			A/3	3	4,5	Totale 97mq Totale escl aree scop. 91mq	325,37	VIA VALLE n.51 Piano 1	Annotazione
Annotazione: classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		
1	[REDACTED]								[REDACTED]		(1) Proprietà 1/1		

Descrizione Generale Sub 5

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale isolato in zona semiperiferica .

Appartamento posto al piano primo di una palazzina isolata a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto via Valle 51 con destinazione prevalente residenziale .

L'unità immobiliare ,avente altezza interna uniforme di m 2,7,si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 91 con ingresso ampio soggiorno in open-space con la cucina ,zona filtro da cui si accede a due camere di dimensioni minime e due bagni, accessori diretti un ampio balcone affacciato a sud.

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

B box singolo a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,PS1 della superficie commerciale di 32,00 mq (utili 28 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 707 Sub.11

Garage (C6 di classe 4) avente consistenza catastale di mq 28 e superfici catastale di mq 32 situata al piano 1S,rendita €43,38.

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	707	11			C/6	4	28,0	32,0	43,38	VIA VALLE n.51 Piano S1	Annotazione
Annotazione: classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		
1	[REDACTED]								[REDACTED]		(1) Proprietà 1/1		

Descrizione Generale Sub 11

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale isolato in zona semiperiferica.

Garage posto al piano primo interrato di una palazzina isolata a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto via Valle 51 con destinazione prevalente residenziale.

L'unità immobiliare, avente altezza interna uniforme di m 2.55, si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 32 con ingresso con ingresso dalla corte comune e dall'area di manovra coperta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 1 Sub 5-11

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 124.300,00
Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova:	€ 119.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria Quota Pignorata dell'immobile per 1000/1000 :	€ 119.000,00

Data della valutazione:

30/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è nella disponibilità della proprietà.

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

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

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.3. Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile, stipulata il 15/11/2004 a firma di Notaio Luciano Varriale ai nn. rep. n. 65764/6587 di repertorio, trascritta il 20/11/2004 all'Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. RG n. 17536, RP n. 10697, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Derivante da atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso. La formalità è riferita solamente a corte comune dell'immobile.

Servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza costante di m.3 che partendo dalla strada provinciale, giunge sino al fondo dominante, correndo lungo il confine nord del terreno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 8739 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 20993/6130 del 29/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 1500000 - Importo capitale: 600000 - Durata ipoteca: 20 anni.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3007 del 02/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1326 del 07/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1761 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 6365
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE FERMO Repertorio 264/2 del 27/04/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- TRASCRIZIONE del 26/07/2012 - Registro Particolare 7141 Registro Generale 9915
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1042 del 11/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE del 22/03/2013 - Registro Particolare 2974 Registro Generale 4329
Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 10034/3376 del 15/03/2013
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA': [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 1557
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 471/2018 del 27/01/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:.	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.200,00
Millesimi condominiali:	127,95
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nn	
Ulteriori avvertenze: nn	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI - TITOLARI DIRITTI REALI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO: DAL 15/03/2013 Ad Oggi

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 15/03/2013), con atto stipulato il 15/03/2013 a firma di ROCCHETTI ALESSANDRO ai nn. 10034/3376 di repertorio, registrato il 22/03/2013 a UFFICIO PROVINCIALE DI MACERATA ai nn. R.G. 4329, R.P. 2974, in forza di ATTO TRA VIVI. CONFERIMENTO DI SOCIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: DAL 15/11/2004 AL 15/03/2013

- [REDACTED] (società che deriva dalla trasformazione della [REDACTED])
[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 15/11/2004 fino al 14/03/2013), con atto stipulato il 15/11/2004 a firma di LUCIANO VARRIALE ai nn. 65764/6587 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a UFFICIO PROVINCIALE DI MACERATA ai nn. RG 17535, RP 10696, in forza di atto tra vivi.

L'atto si riferisce alla particella 656 del foglio 17 del N.C.E.U. di Monte San Giusto, la cui soppressione ha generato la particella 707 del foglio 17.

ANTECEDENTE AL 15/11/2004

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 22/04/1971 fino al 14/11/2004), con atto stipulato il 22/04/1971 a firma di ANTONIO CARDARELLI ai nn. 35549/3091 di repertorio, trascritto il 29/04/1971 a MACERATA ai nn. R.G. 3450, R.P.2530, in forza di atto di donazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

■ Permesso di costruire N. **132/02**, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione edificio civile abitazione con negozi al piano terra, presentata il 25/06/2002 con il n. 3674 di protocollo, rilasciata il 03/09/2003 con il n. 51 di protocollo

■ Permesso di costruire N. **206/05**, intestata a [REDACTED], per lavori di variante costruzione edificio di civile abitazione con negozi al piano terra, presentata il 25/11/2005 con il n. 5980 di protocollo, rilasciata il 17/10/2006 con il n. 44 di protocollo

■ Permesso di costruire N. **31/09**, intestata a [REDACTED], per lavori di variante costruzione edificio plurifamiliare con negozio al piano terra, presentata il 14/02/2009 con il n. 1041 di protocollo, rilasciata il 06/04/2009 con il n. 9 di protocollo

■ Permesso di costruire N. **171/09**, intestata a [REDACTED], per lavori di variante in corso d'opera opere interne P1 P2 P3, presentata il 11/11/2009 con il n. 7067 di protocollo, rilasciata il 27/11/2009 con il n. 38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata il 12/03/2011 e non rilasciata in quanto mancante di alcuni documenti (v. allegato sospensione agibilità)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente l'immobile ricade in zona B- RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO Sottosona B2/09.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NORME TECNICHE COSTRUZIONI e smi)

L'immobile risulta **NON CONFORME**

DIFFORNITA': AGIBILITA' NON PRESENTE

La richiesta di agibilità necessita della documentazione indicata nella sospensione inviata dal Comune di Monte San Giusto alla ditta proprietaria in data 20/04/2011 prot. 2393

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Richiesta agibilità : **800,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 Criticità: minima.

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **CONFORME**

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO 13/04/1939 N.652 e DPR 23/03/1998 N.138 e smi) L'immobile risulta **CONFORME**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **CONFORME**

8.5. CONFORMITÀ TITOLARITA'/CORRISPONDENZA ATTI:

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.6. CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

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

L'immobile risulta **NON CONFORME**.

DIFFORNITA': Non sono presenti o reperibili le Certificazioni degli Impianti

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

Costi di regolarizzazione: Certificazione impianti compresi eventuali saggi **2300,00 Euro**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 Criticità: media.

8.7. ALTRE CONFORMITÀ: **nn**

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 51

APPARTAMENTO SUB 5

DI CUI AL PUNTO A

A Appartamento a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P1 della superficie commerciale di 97,00 mq (di cui coperte 91 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

1.Oggetto descrizione generale Immobile

1.0.0 Oggetto

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

1 FATTORI POSIZIONALI**1.1.1 Ubicazione ed accessibilita', identificazione toponomastica**

L'edificio è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Monte San Giusto identificata toponomasticamente alla via Valle 51 nei pressi del Cimitero di Monte San Giusto lungo la strada Provinciale 80 per Monte San Pietrangeli (FM).

I collegamenti con la viabilità di Classe A (SS77) sono distanti almeno 5km, i centri Capoluoghi di Provincia Macerata e Fermo o grossi centri Civitanova M. distano a circa 15 Km.

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

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

Scarsa presenza di esercizi pubblici entro 500m.

Parcheggi Pubblici non presenti entro 200m

1.1.2 contesto e confini

Il contesto è prevalentemente semicentrale di completamento con spazi limitrofi aperti.

Il lotto ove insiste l'immobile confina sul fronte con la via pubblica sul retro con area verde, lateralmente distacco con altri fabbricati la corte comune adibita a parcheggio con posti auto è completamente pavimentata in cls con finitura a quarzo la corte è recitata.

Il Contesto è ordinario con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione quasi Unifamigliare.

L'edificio presenta ordinarie caratteristiche architettoniche con spazi comuni sistemati ad accesso, parcheggio e manovra.

1	FATTORI POSIZIONALI DELL'EDIFICIO												
A	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	Peso X Punti	Peso% Totale		
A1	Posizione relativa alla zona OMI							0,5	3	1,5	0,41		
A2	Reputazione Percezione della zona/quartiere							1,5	3	4,5	1,22		
A3	Densità popolazione della Zona affollamento (O<INF-SC>SUP)							1	3	3	0,81		
A4	Servizi pubblici entro 500m							1	2	2	0,54		
A5	Trasporti pubblici entro 500m							1	3	3	0,81		
A6	Servizi commerciali entro 500m							1	2	2	0,54		
A7	Verde pubblico entro 500m							1	2	2	0,54		
A8	Dotazione di parcheggi pubblici entro 200m							1	1	1	0,27		
									Media	Media Pond.			
AM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO CONTESTO							8	2,38	2,38	5,16		

2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE EDIFICIO**2.Descrizione organismo edilizio edificio ed unita' immobiliare****2.1.0 Caratteri generali e tipologici**

L'edificio è una costruzione di edilizia residenziale mista degli anni 2000 in particolare: Il piano terra della costruzione è destinato a negozio mentre ai piani superiori sono state realizzate due unità residenziali per ciascun piano, con una parete comune; strutture intelaiata in c.a. a cinque piani di cui uno interrato altezza massima m 12, collegati da scala esterna dotato di ascensore, esposizione prevalente fronti est-ovest, unita' immobiliari residenziali avente altezza a m 2.7 superficie vani nella media schema distributivo con ingresso soggiorno e cucina open space zona notte con due camere e doppi servizi ed accessori diretti balcone.

2.2.0 Strutture portanti

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

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

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

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

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

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

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

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

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

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

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

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

4.0.0 Finiture e dotazioni

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

4.2.0 Finiture interne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti:

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

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

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

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

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

impianto di climatizzazione Estiva/invernale a pompa di calore.

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

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

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unita' immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano ,lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione).

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

L'edificio nel suo complesso e le unita immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età' ed all'uso denotando una inerzia manutentiva/conservativa dei proprietari ed utilizzatori compensata dall'età della struttura.

2	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO												
B	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	PesoX Punti	Peso% Totale		
B1	Prospicienza Ubicazione		5	4	3	2	1		1	4	4	1,09	
B2	Vetustà O<10A-10<D<25-25<S<45-45<M<70-S>75			4					6	4	24	6,51	
B3	Caratteristiche Architettoniche Aspetto Generale			4					5	4	20	5,43	
B4	Caratteristiche Costruttive Strutturali			4					5	4	20	5,43	
B5	Caratteristiche Costruttive Finiture				3				5	3	15	4,07	
B6	Caratteristiche Energetiche			4					5	4	20	5,43	
B7	Stato conservativo		5						5	5	25	6,78	
B8	Livello manutentivo complessivo		5						5	5	25	6,78	
B9	Pertinenze Comuni Parcheggio					2			1	2	2	0,54	
B10	Pertinenze Comuni Verde						1		1	1	1	0,27	
B11	Nr. Unità nel fabbricato (densità abitativa) (O<INF-SC>SUP)			4					1	4	4	1,09	
B12	Piani fuori terra (O<INF-SC>SUP)			4					0,5	4	2	0,54	
B13	Destinazione prevalente fabbricato			4					0,5	4	2	0,54	
B14	Impianti Comuni Essenziali Ascensore		5						0,5	5	2,5	0,68	
B15	Sicurezza			4					0,5	4	2	0,54	
									Media	Media Pond.			
BM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO EDIFICIO			4					42	3,80	4,01	45,73	

3 CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 5

Appartamento posto al piano primo di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto Via Valle 51 con destinazione residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 91 con ingresso ampio soggiorno in open-space, con la cucina ed un balcone rivolto a nord, zona filtro per accedere alla zona notte composta composta da due camere di ordinarie dimensioni con accessi ad un ampio balcone rivolto a sud, da bagno e bagno di servizio, accessori diretti balconi.

1.0.0-2.0.0 vedi Pari paragrffi sopra riportati

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

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

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

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

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

4.0.0 Finiture e dotazioni Unità immobiliare

4.1.0 Finiture Interne Unità immobiliare infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi in legno tenero con vetro a doppia camera, Chiusure oscuranti Persiane in alluminio, pareti intonacate e pitturate a quarzo in tinta bianca, pavimenti in gres porcellanato per soggiorno, cucina, camere, ceramiche per pavimentazioni e rivestimenti bagni, porte in tamburato. Finiture ordinarie

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: L'unità immobiliare non è dotata di servizi e prerogative particolari, ovvero sono dotate di tutti i servizi autonomi tradizionali quali:

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

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

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

6.0.0 Valutazione prestazione energetica U.I.: L'edificio dal punto di vista energetico è stato realizzato con i requisiti minimi previsti dalla norma nell'epoca costruttiva. La Classe Energetica dell'Unità immobiliare è sotto riportata

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unità immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano, lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione Comune).

L'Unità immobiliare in oggetto è parzialmente interessata a livello di muro centrale non portante con modesta lesione che non pregiudica nessun aspetto dell'integrità dell'Uj.

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

L' Unità immobiliare risultano in mediocre stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età denotando un uso trascurato con una inerzia manutentiva/conservativa da parte dei fruitori e della proprietà il tutto parzialmente ancora compensato dall'età della struttura.

3	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE											
C	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	PesoX Punti	Peso% Totale	
		5	4	3	2	1						
C1	Livello di Piano		4						3	4	12	3,26
C2	Esposizione			3					3	3	9	2,44
C3	Panoramicità-Vista Esterna			3					3	3	9	2,44
C4	Distribuzione Interna Funzionalità Superficie		4						9	4	36	9,77
C5	Bagni-Servizi-Accessori		4						4	4	16	4,34
C6	Caratteristiche Costruttive Finiture			3					8	3	24	6,51
C7	Caratteristiche Energetiche Classe		4						8	4	32	8,68
C8	Impianti Tecnici Dotazione			3					3	3	9	2,44
C9	Impianti Tecnici Stato di Esercizio		4						3	4	12	3,26
C10	Dotazioni superiori agli standard						1		2	1	2	0,54
C11	Stato d'Uso e Manutenzione Generale	5							4	5	20	5,43
										Media	Media Pond.	
CM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO UNITA' IMMOBILIARE		4						50	3,45	3,62	49,12

CLASSE ENERGETICA:



[95,230 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. **CODICE IDENTIFICATIVO: 20250131-043031-52865**
registrata in data 31.01.2025

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,00	x	1.100,00	=	106.700,00
Aggiustamenti:					0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 106.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 106.700,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 51

BOX SUB 11

DI CUI AL PUNTO B

B box singolo a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,PS1 della superficie commerciale di 32,00 mq (di cui utile 28 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]
IFATTORI POSIZIONALI Caratteristiche Intrinseche Edificio idem PUNTO A vedi paragrafo 8.8

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 11

Garage posto al piano interrato di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto Via Valle 51 con destinazione accessoria a residenziale.

Box singolo, composto da vano di circa 28 mq, pavimentato e intonacato, con bocca di lupo, impianto di illuminazione e allaccio-scarico per lavatrice, sviluppa una superficie commerciale di 32,00 Mq.

1.0.0-2.0.0 vedi Pari paragrafi sopra riportati

3.0.0 Chiusure: Pereti in Ca.

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in CA intonacato .

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

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.4 Partizioni interne: Non presenti..

4.0.0 Finiture e dotazioni Unità immobiliare

4.1.0 Finiture Interne Unità immobiliare infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi porta basculante in lamiera finestra di bsu bocca di lupo .

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: L'unità' immobiliare è dotata di servizi

Impianto elettrico tensione v220,

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

6.0.0 Valutazione prestazione energetica U.I.: N.ricorre

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unità' immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano ,lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione Comune).

L'Unità immobiliare in oggetto non è interessata a lesioni e/o interventi. .

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

L' Unità immobiliare risultano in ordinario stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età alla destinazione ed all'uso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

**VALUTAZIONE**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,00	x	550,00	=	17.600,00
Aggiustamenti:					0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 17.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 17.600,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 SUB 5-11 (Corpo A+B)**STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

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

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

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto 1/1
	appartamento	97,00	0,00	106.700,00	106.700,00
B	box	32,00	0,00	17.600,00	17.600,00
	Valori Totali Lordi			124.300,00	124.300,00
	A Detrarre Spese Regularizzazione Immobile Cap.8 e Quote Condominiali			5.300,00	5.300,00
	Valori Totali Netti e per Quota eseguita			119.000,00	119.000,00

9.1 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA

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

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

9.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche sin qui illustrate degli immobili oggetto di perizia considerazione della tipologia delle Unità immobiliari, della destinazione d'uso, dell'ubicazione, del contesto ove sono inseriti, dei vincoli di destinazione Urbanistica esistenti nonché per la complementarietà funzionale (spazi abitativi ed accessori) e l'accesso ai beni dalla pubblica via; Si ritiene opportuno, al fine della massima valorizzazione degli immobili, di mettere in vendita i beni pignorati siti in Comune di Monte San Giusto Foglio 17 particella 707 Sub 5-11 in un unico lotto:

Abbinamento garage eseguito come da stato di fatto attuale

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **124.300,00**

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione: € **0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) e spese Condominiali : €

5.300,00

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **119.000,00**

Valore di Mercato Quota Esecutata (1/1) € **119.000,00**

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

€0,00

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: €0,00

Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata dell'immobile 1000/1000 (Senza Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **119.000,00**

Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata dell'immobile 500/1000 (Con Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **119.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 158/2012

LOTTO 2**Sub 6-17****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

C Appartamento a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P1 della superficie commerciale di 99,00 mq (di cui coperte 93 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 707 Sub.6
Abitazione di tipo economico (A3 di classe 3) avente consistenza catastale di vani 4,5 e superfici catastale complessiva di mq99 di cui mq 93 coperti situata al piano primo ,rendita €325,37.

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	707	6			A/3	3	4,5	Totale 99mq Totale escl aree scop.93mq	325,37	VIA VALLE n.51 Piano 1	Annotazione
Annotazione: classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		
1											(1) Proprietà 1/1		

Descrizione Generale Sub 6

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale isolato in zona semiperiferica .

Appartamento posto al piano primo di una palazzina isolata a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto via Valle 51 con destinazione prevalente residenziale .

L'unità immobiliare ,avente altezza interna uniforme di m 2.7,si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 93 con ingresso ampio soggiorno in open-space con la cucina ,zona filtro da cui si accede a due camere di dimensioni minime e due bagni, accessori diretti un ampio balcone affacciato a sud.

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

D box singolo a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,PS1 della superficie commerciale di 39,00 mq (utili 34) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 707 Sub.17
Garage (C6 di classe 4) avente consistenza catastale di mq 34 e superfici catastale di mq 39 situata al piano 1S, rendita €52,688.

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	707	17			C/6	4	34,0	39,0	52,68	VIA VALLE n.51 Piano S1	Annotazione
Annotazione: classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		
1											(1) Proprietà 1/1		

Descrizione Generale Sub 17

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale isolato in zona semiperiferica.

Garage posto al piano primo interrato di una palazzina isolata a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto via Valle 51 con destinazione prevalente residenziale.

L'unità immobiliare, avente altezza interna uniforme di m 2.55, si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 39 con ingresso con ingresso dalla corte comune e dall'area di manovra coperta.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 2 Sub 6-17

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	39,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.350,00
Valore di Vendita Giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00
Valore di Vendita Giudiziarie Quota Pignorata dell'immobile per 1000/1000 :	€ 125.000,00
Data della valutazione:	30/01/2025

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'Immobile è detenuto in affitto dal [REDACTED] con Contratto di Locazione ad Uso abitativo Stipulato secondo L.398/78 e 431/98 di anni 4+4 Stipulato in prima data 19/04/2021 decorrenza 01/05/2021 Prima Scadenza 30/04/2025. Canone €/mese 420.Registrato a fermo il 22/04/2021

Il contratto è stato stipulato registrato dopo la trascrizione del pignoramento

Risulta Trascritto nei Pubblici registri in data 13/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO FINALIZZATO ALLA CONFISCA DIRETTA AI SENSI DELL'ART. 321 C.P.P. promosso da NUCLEO POLIZIA ECONOMICO FINANZIARIA ASCOLI PICENO

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.3.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuno.*

4.3.2. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.3.3. Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile, stipulata il 15/11/2004 a firma di Notaio Luciano Varriale ai nn. rep. n. 65764/6587 di repertorio, trascritta il 20/11/2004 all'Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. RG n. 17536, RP n. 10697, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso. La formalità è riferita solamente a corte comune dell'immobile.

Servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza costante di m.3 che partendo dalla strada provinciale, giunge sino al fondo dominante, correndo lungo il confine nord del terreno.

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

4.4.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 8739 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 20993/6130 del 29/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 1500000 - Importo capitale: 600000 - Durata ipoteca: 20 anni.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3007 del 02/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1326 del 07/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1761 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 6365
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE FERMO Repertorio 264/2 del 27/04/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

4.4.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- TRASCRIZIONE del 26/07/2012 - Registro Particolare 7141 Registro Generale 9915
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1042 del 11/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

4.4.3. *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE del 22/03/2013 - Registro Particolare 2974 Registro Generale 4329
Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 10034/3376 del 15/03/2013
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'.DA [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 1557
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 471/2018 del 27/01/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute..	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.200,00
Millesimi condominiali:	128,37
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nn	
Ulteriori avvertenze: nn	

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI - TITOLARI DIRITTI REALI

6.3. ATTUALE PROPRIETARIO: DAL 15/03/2013 Ad Oggi

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 15/03/2013), con atto stipulato il 15/03/2013 a firma di ROCCHETTI ALESSANDRO ai nn. 10034/3376 di repertorio, registrato il 22/03/2013 a UFFICIO PROVINCIALE DI MACERATA ai nn.

R.G. 4329, R.P. 2974, in forza di ATTO TRA VIVI. CONFERIMENTO DI SOCIETA'

6.4. PRECEDENTI PROPRIETARI: DAL 15/11/2004 AL 15/03/2013

- [REDACTED] (società che deriva dalla trasformazione della [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 15/11/2004 fino al 14/03/2013), con atto stipulato il 15/11/2004 a firma di LUCIANO VARRIALE ai nn. 65764/6587 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a UFFICIO PROVINCIALE DI MACERATA ai nn. RG 17535, RP 10696, in forza di atto tra vivi.

L'atto si riferisce alla particella 656 del foglio 17 del N.C.E.U. di Monte San Giusto, la cui soppressione ha generato la particella 707 del foglio 17.

ANTECEDENTE AL 15/11/2004

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 22/04/1971 fino al 14/11/2004), con atto stipulato il 22/04/1971 a firma di ANTONIO CARDARELLI ai nn. 35549/3091 di repertorio, trascritto il 29/04/1971 a MACERATA ai nn. R.G. 3450, R.P.2530, in forza di atto di donazione

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.3. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire N. 132/02, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione edificio civile abitazione con negozi al piano terra, presentata il 25/06/2002 con il n. 3674 di protocollo, rilasciata il 03/09/2003 con il n. 51 di protocollo
- Permesso di costruire N. 206/05, intestata a [REDACTED] per lavori di variante costruzione edificio di civile abitazione con negozi al piano terra, presentata il 25/11/2005 con il n. 5980 di protocollo, rilasciata il 17/10/2006 con il n. 44 di protocollo
- Permesso di costruire N. 31/09, intestata a [REDACTED] per lavori di variante costruzione edificio plurifamiliare con negozio al piano terra, presentata il 14/02/2009 con il n. 1041 di protocollo, rilasciata il 06/04/2009 con il n. 9 di protocollo
- Permesso di costruire N. 171/09, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in corso d'opera opere interne P1 P2 P3, presentata il 11/11/2009 con il n. 7067 di protocollo, rilasciata il 27/11/2009 con il n. 38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata il 12/03/2011 e non rilasciata in quanto mancante di alcuni documenti (v. allegato sospensione agibilità)

7.4. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente l'immobile ricade in zona B- RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO Sottozona B2/09.

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NORME TECNICHE COSTRUZIONI e smi)

L'immobile risulta **NON CONFORME**

DIFFORNITA': AGIBILITA' NON PRESENTE

La richiesta di agibilità necessita della documentazione indicata nella sospensione inviata dal Comune di Monte San Giusto alla ditta proprietaria in data 20/04/2011 prot. 2393

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

Costi di regolarizzazione:

Richiesta agibilità : **800,00 Euro**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Criticità : minima.

8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **CONFORME**

8.3 CONFORMITÀ CATASTALE:

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

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **CONFORME**

8.5 CONFORMITÀ TITOLARITA'/CORRISPONDENZA ATTI:

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.6 CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

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

L'immobile risulta **NON CONFORME** .

DIFFORNITA': Non sono presenti o reperibili le Certificazioni degli Impianti

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

Costi di regolarizzazione:

Certificazione impianti compresi eventuali saggi : **2300,00 Euro**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Criticità: media.

8.7 ALTRE CONFORMITÀ:nn

BENI IN COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 51

APPARTAMENTO SUB 6

DI CUI AL PUNTO C

C Appartamento a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P1 della superficie commerciale di 99,00 mq (di cui coperte 93 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

1.Oggetto descrizione generale Immobile

1.0.0 Oggetto

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

FATTORI POSIZIONALI**1.1.1 Ubicazione ed accessibilità', identificazione toponomastica**

L'edificio è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Monte San Giusto identificata toponomasticamente alla via Valle 51 nei pressi del Cimitero di Monte San Giusto lungo la strada Provinciale 80 per Monte San Pietrangeli (FM).

I collegamenti con la viabilità di Classe A (SS77) sono distanti almeno 5km, i centri Capoluoghi di Provincia Macerata e Fermo e grossi centri Civitanova M. distano a circa 15 Km.

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

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

Scarsa presenza di esercizi pubblici entro 500m.

Parcheggi Pubblici non presenti entro 200m

1.1.2 contesto e confini

Il contesto è prevalentemente semicentrale di completamento con spazi limitrofi aperti.

Il lotto ove insiste l'immobile confina sul fronte con la via pubblica sul retro con area verde, lateralmente distacco con altri fabbricati la corte comune adibita a parcheggio con posti auto è completamente pavimentata in cls con finitura a quarzo la corte è recitata.

Il Contesto è ordinario con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione quasi Unifamigliare.

L'edificio presenta ordinarie caratteristiche architettoniche con spazi comuni sistemati ad accesso, parcheggio e manovra.

1	FATTORI POSIZIONALI DELL'EDIFICIO										
A	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	Peso X Punti	Peso% Totale
A1	Posizione relativa alla zona OMI		4	3	2	1		0,5	3	1,5	0,41
A2	Reputazione Percezione della zona/quartiere			3	2	1		1,5	3	4,5	1,22
A3	Densità popolazione della Zona affollamento (O<INF-SC>SUP)			3	2	1		1	3	3	0,81
A4	Servizi pubblici entro 500m				2	1		1	2	2	0,54
A5	Trasporti pubblici entro 500m			3	2	1		1	3	3	0,81
A6	Servizi commerciali entro 500m				2	1		1	2	2	0,54
A7	Verde pubblico entro 500m				2	1		1	2	2	0,54
A8	Dotazione di parcheggi pubblici entro 200m						1	1	1	1	0,27
								Media	Media Pond.		
AM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO CONTESTO					2		8	2,38	2,38	5,16

CARATTERISTICHE INTRINSECHE EDIFICIO**2.Descrizione organismo edilizio edificio ed unità immobiliare****2.1.0 Caratteri generali e tipologici**

L'edificio è una costruzione di edilizia residenziale mista degli anni 2000 in particolare: Il piano terra della costruzione è destinato a negozio mentre ai piani superiori sono state realizzate due unità residenziali per ciascun piano, con una parete comune; strutture intelaiate in c.a. a cinque piani di cui uno interrato altezza massima m 12, collegati da scala esterna dotato di ascensore, esposizione prevalente fronti est-ovest, unità immobiliari residenziali avente altezza a m 2.7 superficie vani nella media schema distributivo con ingresso soggiorno e cucina open space zona notte con due camere e doppi servizi ed accessori diretti balcone.

2.2.0 Strutture portanti

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

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

2.2.3 Strutture portanti partizioni orizzontali: le partizioni orizzontali sono realizzate con solai in

laterocemento con travi in c.a.; a spessore

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

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

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

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

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

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

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

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

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

4.0.0 Finiture e dotazioni

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

4.2.0 Finiture interne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti:

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

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

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

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

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

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

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

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unita' immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano ,lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione) .

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

L'edificio nel suo complesso e le unita immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età ed all'uso denotando una inerzia manutentiva/conservativa dei proprietari ed utilizzatori compensata dall'età della struttura.

2	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO										
B	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	PesoX Punti	Peso% Totale
B1	Prospicienza Ubicazione	5	4					1	4	4	1,09
B2	Vetustà O<10A-10<D<25-25<S<45-45<M<70-S>75		4					6	4	24	6,51
B3	Caratteristiche Architettoniche Aspetto Generale		4					5	4	20	5,43
B4	Caratteristiche Costruttive Strutturali		4					5	4	20	5,43
B5	Caratteristiche Costruttive Finiture							5	3	15	4,07
B6	Caratteristiche Energetiche		4					5	4	20	5,43
B7	Stato conservativo	5						5	5	25	6,78
B8	Livello manutentivo complessivo	5						5	5	25	6,78
B9	Pertinenze Comuni Parcheggi					2		1	2	2	0,54
B10	Pertinenze Comuni Verde						1	1	1	1	0,27
B11	Nr. Unità nel fabbricato (densità abitativa) (O<INF-SC>SUP)		4					1	4	4	1,09
B12	Piani fuori terra (O<INF-SC>SUP)		4					0,5	4	2	0,54
B13	Destinazione prevalente fabbricato		4					0,5	4	2	0,54
B14	Impianti Comuni Essenziali Ascensore	5						0,5	5	2,5	0,68
B15	Sicurezza		4					0,5	4	2	0,54
									Media	Media Pond.	
BM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO EDIFICIO		4					42	3,80	4,01	45,73

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 6

Appartamento posto al piano primo di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto Via Valle 51 con destinazione residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 91 con ingresso ampio soggiorno in open-space, con la cucina ed un balcone rivolto a nord, zona filtro per accedere alla zona notte composta da due camere di ordinarie dimensioni con accessi ad un ampio balcone rivolto a sud, da bagno e bagno di servizio, accessori diretti balconi.

1.0.0-2.0.0 vedi **Pari paragrafi sopra riportati**

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

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

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

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

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

4.0.0 Finiture e dotazioni Unità immobiliare

4.1.0 Finiture Interne Unità immobiliare infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi in legno tenero con vetro a doppia camera, Chiusure oscuranti Persiane in alluminio, pareti intonacate e pitturate a quarzo in tinta bianca, pavimenti in gres porcellanato per soggiorno, cucina, camere, ceramiche per pavimentazioni e rivestimenti bagni, porte in tamburato. Finiture ordinarie

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: L'unità immobiliare non è dotata di servizi e prerogative particolari, ovvero sono dotate di tutti i servizi autonomi tradizionali quali:

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

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

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

6.0.0 Valutazione prestazione energetica U.I.: L'edificio dal punto di vista energetico è stato realizzato con i requisiti minimi previsti dalla norma nell'epoca costruttiva. La Classe Energetica dell'Unità immobiliare è sotto riportata

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unità immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano, lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione Comune).

L'Unità immobiliare in oggetto è parzialmente interessata a livello di muro centrale non portante con modesta lesione che non pregiudica nessun aspetto dell'integrità dell'Uj.

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

L'Unità immobiliare risultano in mediocre stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età, denotando un uso trascurato con una inerzia manutentiva/conservativa da parte dei fruitori e della proprietà il tutto parzialmente ancora compensato dall'età della struttura.

3 CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE										
C	QUALITÀ / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	PesoX Punti
C1	Livello di Piano	5	4	3	2	1			3	4
C2	Esposizione		4	3	2	1			3	9
C3	Panoramicità-Vista Esterna			3	2	1			3	9
C4	Distribuzione Interna Funzionalità Superficie		4						9	36
C5	Bagni-Servizi-Accessori		4						4	16
C6	Caratteristiche Costruttive Finiture			3	2	1			8	24
C7	Caratteristiche Energetiche Classe		4						8	32
C8	Impianti Tecnici Dotazione			3	2	1			3	9
C9	Impianti Tecnici Stato di Esercizio		4						3	12
C10	Dotazioni superiori agli standard						1		2	2
C11	Stato d'Uso e Manutenzione Generale	5							4	20
CM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO UNITÀ IMMOBILIARE		4						50	3,45
										Media
										Media Pond.
										3,62
										49,12

CLASSE ENERGETICA:

[93,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N.2018-13087 518282

registrata in data 10/05/2018

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	99,00	x	100 %	=	99,00
Totale:	99,00				99,00

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,00	x	1.100,00	=	108.900,00
Aggiustamenti:					0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 108.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 108.900,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 51

BOX SUB 17

DI CUI AL PUNTO D

D box singolo a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P1 della superficie commerciale di 39,00 mq (di cui utile 34mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]
a. Fattori Posizionali, Caratteristiche Intrinseche Edificio idem PUNTO C vedi paragrafo 8.8

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 17

Garage posto al piano interrato di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto Via Valle 51 con destinazione accessoria a residenziale.

Box singolo, composto da vano di circa 34 mq, pavimentato e intonacato, con bocca di lupo, impianto di illuminazione e allaccio-scarico per lavatrice, sviluppa una superficie commerciale di 39 Mq.

1.0.0-2.0.0 vedi Pari paragrafi sopra riportati

3.0.0 Chiusure: Pereti in Ca.

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in CA intonacato .

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

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.4 Partizioni interne: Non presenti..

4.0.0 Finiture e dotazioni Unità immobiliare

4.1.0 Finiture Interne Unità immobiliare infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi porta basculante in lamiera finestra di bsu bocca di lupo .

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: L'unità immobiliare è dotata di servizi

Impianto elettrico tensione v220,

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

6.0.0 Valutazione prestazione energetica U.I.: N.ricorre

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unità immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano ,lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione Comune).

L'Unità immobiliare in oggetto non è interessata a lesioni e/o interventi. .

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

L' Unità immobiliare risultano in ordinario stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età alla destinazione ed all'uso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:**STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,00	x	550,00	=	21.450,00
Aggiustamenti:					0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.450,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.450,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2 SUB 6-17 (Corpo C+D)**STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

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

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

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto 1/1
	appartamento	99,00	0,00	108.900,00	106.700,00
B	box	39,00	0,00	21.450,00	21.450,00
	Valori Totali Lordi			130.350,00	130.350,00
	A Detrarre Spese Regularizzazione Immobile Cap.8 e Spese Condominiali			5.350,00	5.350,00
	Valori Totali Netti e per Quota eseguita			125.000,00	125.000,00

9.1 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA

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

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

9.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche sin qui illustrate degli immobili oggetto di perizia considerazione della tipologia delle Unità immobiliari, della destinazione d'uso, dell'ubicazione, del contesto ove sono inseriti, dei vincoli di destinazione Urbanistica esistenti nonché per la complementarietà funzionale (spazi abitativi ed accessori) e l'accesso ai beni dalla pubblica via; Si ritiene opportuno, al fine della massima valorizzazione degli immobili, di mettere in vendita i beni pignorati siti in Comune di Monte San Giusto Foglio 17 particella 707 Sub 6-17 in un unico lotto:

Abbinamento garage eseguito come da stato di fatto attuale

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **130.350,00**

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:

0,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

5.350,00

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € .

125.000,00

Valore di Mercato Quota Esecutata (1/1) € **125.000,00**

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

€0,00

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€0,00

Riduzione per arrotondamento:

€0,00

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

€ **125.000,00**

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

€ **125.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 158/2012

LOTTO 3

SUB 9-16

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

E Appartamento a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P3 della superficie commerciale di **90,00** mq (di cui coperte 83 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 707 Sub.9
Abitazione di tipo economico (A3 di classe 3) avente consistenza catastale di vani 4,5 e superfici catastale complessiva di mq90 di cui mq83 coperti situata al piano Terzo, rendita €325,37.

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	707	9			A/3	3	4,5	Totale 90mq Totale escl aree cop. 83mq	325,37	VIA VALLE n.51 Piano 3	Annotazione
Annotazione: classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		
1											(1) Proprietà 1/1		

Descrizione Generale Sub 9

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale isolato in zona semiperiferica .

Appartamento posto al piano terzo di una palazzina isolata a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto via Valle 51 con destinazione prevalente residenziale .

L'unità immobiliare ,avente altezza interna uniforme di m 2.7,si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 83 con ingresso ampio soggiorno in open-space con la cucina, zona filtro da cui si accede a due camere di dimensioni minime e due bagni, accessori diretti un ampio balcone affacciato a sud.

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

F Box singolo a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,PS1 della superficie commerciale di **24,00** mq (Utali 21 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Monte San Giusto Foglio 17 Particella 707 Sub.16
Garage (C6 di classe 4) avente consistenza catastale di mq 24 e superfici catastale di mq 21 situata al piano 1S,rendita €32,54.

1.Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (Codice F621)Catasto fabbricati													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna7	Colonna8	Colonna9	Colonna10	Colonna11	Colonna12	Colonna13	Colonna14
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Vani/Mq	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	707	16			C/6	4	21,0	24,0	32,54	VIA VALLE n.51 Piano S1	Annotazione
Annotazione: classamento da dm701/94													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		
1											(1) Proprietà 1/1		

Descrizione Generale Sub 16

Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale isolato in zona semiperiferica.

Garage posto al piano primo interrato di una palazzina isolata a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto via Valle 51 con destinazione prevalente residenziale.

L'unità immobiliare, avente altezza interna uniforme di m 2.55, si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 32 con ingresso con ingresso dalla corte comune e dall'area di manovra coperta.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 3 Sub 9-16

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.200,00
Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria Quota Pignorata dell'immobile per 1000/1000 :	€ 110.000,00

Data della valutazione:

30/01/2025

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'Immobile è detenuto in affitto dal [REDACTED] con Contratto di Locazione ad Uso abitativo Stipulato secondo L.398/78 e 431/98 di anni 4+4 Stipulato in prima data 02/05/2014 decorrenza 02/05/2014 Prima Scadenza 01/05/2018. Canone €/mese 400.Registrato a fermo il 06/05/2014

Il contratto è stato stipulato registrato dopo la trascrizione del pignoramento

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.5.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuno.*

4.5.2. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.5.3. Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile, stipulata il 15/11/2004 a firma di Notaio Luciano Varriale ai nn. rep. n. 65764/6587 di repertorio, trascritta il 20/11/2004 all'Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. RG n. 17536, RP n. 10697, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso. La formalità è riferita solamente a corte comune dell'immobile.

Servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza costante di m.3 che partendo dalla strada provinciale, giunge sino al fondo dominante, correndo lungo il confine nord del terreno.

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

4.6.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 8739 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 20993/6130 del 29/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 1500000 - Importo capitale: 600000 - Durata ipoteca: 20 anni.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3007 del 02/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1326 del 07/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1761 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 6365
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE FERMO Repertorio 264/2 del 27/04/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

4.6.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- TRASCRIZIONE del 26/07/2012 - Registro Particolare 7141 Registro Generale 9915
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1042 del 11/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro [REDACTED]

4.6.3. *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE del 22/03/2013 - Registro Particolare 2974 Registro Generale 4329
Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 10034/3376 del 15/03/2013
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'.DA [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 1557
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 471/2018 del 27/01/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.000,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:.

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 2.200,00

Millesimi condominiali:

120,46

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

Ulteriori avvertenze:nn

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI -TITOLARI DIRITTI REALI

6.5. ATTUALE PROPRIETARIO: DAL 15/03/2013 Ad Oggi

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 15/03/2013), con atto stipulato il 15/03/2013 a firma di ROCCHETTI ALESSANDRO ai nn. 10034/3376 di repertorio, registrato il 22/03/2013 a UFFICIO PROVINCIALE DI MACERATA ai nn.

R.G. 4329, R.P. 2974, in forza di ATTO TRA VIVI. CONFERIMENTO DI SOCIETA'

6.6. PRECEDENTI PROPRIETARI: DAL 15/11/2004 AL 15/03/2013

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 15/11/2004 fino al 14/03/2013), con atto stipulato il 15/11/2004 a firma di LUCIANO VARRIALE ai nn. 65764/6587 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a UFFICIO PROVINCIALE DI MACERATA ai nn. RG 17535, RP 10696, in forza di atto tra vivi.

L'atto si riferisce alla particella 656 del foglio 17 del N.C.E.U. di Monte San Giusto, la cui soppressione ha generato la particella 707 del foglio 17.

6.7. ANTECEDENTE AL 15/11/2004

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 22/04/1971 fino al 14/11/2004), con atto stipulato il 22/04/1971 a firma di ANTONIO CARDARELLI ai nn. 35549/3091 di repertorio, trascritto il 29/04/1971 a MACERATA ai nn. R.G. 3450, R.P.2530, in forza di atto di donazione

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.5. PRATICHE EDILIZIE:

■ Permesso di costruire N. 132/02, intestata a ██████████, per lavori di costruzione edificio civile abitazione con negozi al piano terra, presentata il 25/06/2002 con il n. 3674 di protocollo, rilasciata il 03/09/2003 con il n. 51 di protocollo

■ Permesso di costruire N. 206/05, intestata a ██████████, per lavori di variante costruzione edificio di civile abitazione con negozi al piano terra, presentata il 25/11/2005 con il n. 5980 di protocollo, rilasciata il 17/10/2006 con il n. 44 di protocollo

■ Permesso di costruire N. 31/09, intestata a ██████████ per lavori di variante costruzione edificio plurifamiliare con negozio al piano terra, presentata il 14/02/2009 con il n. 1041 di protocollo, rilasciata il 06/04/2009 con il n. 9 di protocollo

■ Permesso di costruire N. 171/09, intestata a ██████████ per lavori di variante in corso d'opera opere interne P1 P2 P3, presentata il 11/11/2009 con il n. 7067 di protocollo, rilasciata il 27/11/2009 con il n. 38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata il 12/03/2011 e non rilasciata in quanto mancante di alcuni documenti (v. allegato sospensione agibilità)

7.6. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente l'immobile ricade in zona B- RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO Sottozona B2/09.



8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ



8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NORME TECNICHE COSTRUZIONI e smi)

L'immobile risulta **NON CONFORME**

DIFFORNITA': AGIBILITA' NON PRESENTE

La richiesta di agibilità necessita della documentazione indicata nella sospensione inviata dal Comune di Monte San Giusto alla ditta proprietaria in data 20/04/2011 prot. 2393

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

Costi di regolarizzazione:

Richiesta agibilità : **800,00 Euro**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Criticità: minima.



8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **CONFORME**



8.3 CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO 13/04/1939 N.652 e DPR 23/03/1998 N.138 e smi) L'immobile risulta **CONFORME**.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **CONFORME**



8.5 CONFORMITÀ TITOLARITA'/CORRISPONDENZA ATTI:

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.6 CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

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

L'immobile risulta **CONFORME**.



8.7 ALTRE CONFORMITÀ:nn



BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 51

APPARTAMENTO SUB 9

DI CUI AL PUNTO E

E Appartamento a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P3 della superficie commerciale di 90,00 mq (di cui coperte 83 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

1.Oggetto descrizione generale Immobile**1.0.0 Oggetto**

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

FATTORI POSIZIONALI**1.1.1 Ubicazione ed accessibilità', identificazione toponomastica**

L'edificio è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Monte San Giusto identificata toponomasticamente alla via Valle 51 nei pressi del Cimitero di Monte San Giusto lungo la strada Provinciale 80 per Monte San Pietrangeli (FM).

I collegamenti con la viabilità di Classe A (SS77) sono distanti almeno 5km , i centri Capoluoghi di Provincia Macerata e Fermo o grossi centri Civitanova M. distano a circa 15 Km.

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

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

Scarsa presenza di esercizi pubblici entro 500m.

Parcheggi Pubblici non presenti entro 200m

1.1.2 contesto e confini

Il contesto è prevalentemente semicentrale di completamento con spazi limitrofi aperti.

Il lotto ove insiste l'immobile confina sul fronte con la via pubblica sul retro con area verde ,lateralmente distacco con altri fabbricati la corte comune adibita a parcheggio con posti auto è completamente pavimentata in cls con finitura a quarzo la corte è recitata .

Il Contesto è ordinario con caratteristiche ed aspettative residenziali da abitazione quasi Unifamiliare.

L'edificio presenta ordinarie caratteristiche architettoniche con spazi comuni sistemati ad accesso, parcheggio e manovra.

1	FATTORI POSIZIONALI DELL'EDIFICIO											
A	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	Peso X Punti	Peso% Totale	
A1	Posizione relativa alla zona OMI							0,5	3	1,5	0,41	
A2	Reputazione Percezione della zona/quartiere							1,5	3	4,5	1,22	
A3	Densità popolazione della Zona affollamento (O<INF-SC>SUP)							1	3	3	0,81	
A4	Servizi pubblici entro 500m							1	2	2	0,54	
A5	Trasporti pubblici entro 500m							1	3	3	0,81	
A6	Servizi commerciali entro 500m							1	2	2	0,54	
A7	Verde pubblico entro 500m							1	2	2	0,54	
A8	Dotazione di parcheggi pubblici entro 200m							1	1	1	0,27	
								Media	Media Pond.			
AM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO CONTESTO							8	2,38	2,38	5,16	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE EDIFICIO**2.Descrizione organismo edilizio edificio ed unità immobiliare****2.1.0 Caratteri generali e tipologici**

L'edificio è una costruzione di edilizia residenziale mista degli anni 2000 in particolare: Il piano terra della costruzione è destinato a negozio mentre ai piani superiori sono state realizzate due unità residenziali per ciascun piano, con una parete comune ; strutture intelaiata in c.a. a cinque piani di cui uno interrato altezza massima m 12 , collegati da scala esterna dotato di ascensore ,esposizione prevalente fronti est-ovest, unità immobiliari residenziali avente altezza a m 2.7 superficie vani nella media schema distributivo con ingresso soggiorno e cucina open space zona notte con due camere e doppi servizi ed accessori diretti balcone.

2.2.0 Strutture portanti

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

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

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

tecnico incaricato: Luca Ottaviani

Pagina 34 di 43

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

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

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

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

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

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

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

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

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

4.0.0 Finiture e dotazioni

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

4.2.0 Finiture interne edificio infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti:

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

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

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

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

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

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

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

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unita' immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione).

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

L'edificio nel suo complesso e le unita immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età ed all'uso denotando una inerzia manutentiva/conservativa dei proprietari ed utilizzatori compensata dall'età della struttura.

2	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO													
B	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	PesoX Punti	Peso% Totale			
B1	Prospicienza Ubicazione		5	4	3	2	1		1	4	4	1,09		
B2	Vetusta' O<10A-10<D<25-25<S<45-45<M<70-S>75			4					6	4	24	6,51		
B3	Caratteristiche Architettoniche Aspetto Generale			4					5	4	20	5,43		
B4	Caratteristiche Costruttive Strutturali			4					5	4	20	5,43		
B5	Caratteristiche Costruttive Finiture				3				5	3	15	4,07		
B6	Caratteristiche Energetiche			4					5	4	20	5,43		
B7	Stato conservativo		5						5	5	25	6,78		
B8	Livello manutentivo complessivo		5						5	5	25	6,78		
B9	Pertinenze Comuni Parcheggi					2			1	2	2	0,54		
B10	Pertinenze Comuni Verde						1		1	1	1	0,27		
B11	Nr. Unità nel fabbricato (densità abitativa) (O<INF-SC>SUP)			4					1	4	4	1,09		
B12	Piani fuori terra (O<INF-SC>SUP)			4					0,5	4	2	0,54		
B13	Destinazione prevalente fabbricato			4					0,5	4	2	0,54		
B14	Impianti Comuni Essenziali Ascensore		5						0,5	5	2,5	0,68		
B15	Sicurezza			4					0,5	4	2	0,54		
									Media	Media Pond.				
BM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO EDIFICIO			4					42	3,80	4,01	45,73		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 9

Appartamento posto al piano terzo di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto Via Valle 51 con destinazione residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano per una superficie coperta commerciale di mq 91 con ingresso ampio soggiorno in open-space, con la cucina ed un balcone rivolto a nord, zona filtro per accedere alla zona notte composta composta da due camere di ordinarie dimensioni con accessi ad un ampio balcone rivolto a sud, da bagno e bagno di servizio, accessori diretti balconi.

1.0.0-2.0.0 vedi Pari paragrafi sopra riportati

3.0.0 Chiusure:

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

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

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

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura orizzontale superiore solaio in latero cemento gettato in opera

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

4.0.0 Finiture e dotazioni Unità immobiliare

4.1.0 Finiture Interne Unità immobiliare infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi in legno tenero con vetro a doppia camera, Chiusure oscuranti Persiane in alluminio, pareti intonacate e pitturate a quarzo in tinta bianca, pavimenti in gres porcellanato per soggiorno, cucina, camere, ceramiche per pavimentazioni e rivestimenti bagni, porte in tamburato. Finiture ordinarie

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: L'unità immobiliare non è dotata di servizi e prerogative particolari, ovvero sono dotate di tutti i servizi autonomi tradizionali quali:

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

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

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

6.0.0 Valutazione prestazione energetica U.I.: L'edificio dal punto di vista energetico è stato realizzato con i requisiti minimi previsti dalla norma nell'epoca costruttiva. La Classe Energetica dell'Unità immobiliare è sotto riportata

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unità immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione Comune).

L'Unità immobiliare in oggetto non è interessata a lesioni e/o interventi.

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

L' Unità immobiliare risultano in mediocre stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età denotando un uso trascurato con una inerzia manutentiva/conservativa da parte dei fruitori e della proprietà il tutto parzialmente ancora compensato dall'età della struttura.

3	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE										
C	QUALITA' / Car.	GIUDIZIO	OTTIMO	DISCRETO	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	SCARSO	Peso%	Punti	PesoX Punti	Peso% Totale
		5	4	3	2	1					
C1	Livello di Piano		4					3	4	12	3,26
C2	Esposizione				3			3	3	9	2,44
C3	Panoramicità-Vista Esterna				3			3	3	9	2,44
C4	Distribuzione Interna Funzionalità Superficie		4					9	4	36	9,77
C5	Bagni-Servizi-Accessori		4					4	4	16	4,34
C6	Caratteristiche Costruttive Finiture				3			8	3	24	6,51
C7	Caratteristiche Energetiche Classe		4					8	4	32	8,68
C8	Impianti Tecnici Dotazione				3			3	3	9	2,44
C9	Impianti Tecnici Stato di Esercizio		4					3	4	12	3,26
C10	Dotazioni superiori agli standard						1	2	1	2	0,54
C11	Stato d'Uso e Manutenzione Generale	5						4	5	20	5,43
									Media	Media Pond.	
CM	GIUDIZIO MEDIO COMPLESSIVO UNITA' IMMOBILIARE		4					50	3,45	3,62	49,12

CLASSE ENERGETICA:

[167,47 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. **20250131-043031-52866**

registrata in data 31.01.205

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	1.100,00	=	99.000,00
Aggiustamenti:					0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 99.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 99.000,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA VALLE 51

BOX SUB 16

DI CUI AL PUNTO F

F Box singolo a Monte San Giusto(MC) Via Valle 51,P1 della superficie commerciale di 24,00 mq (di cui utile 21 mq) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] Fattori Posizionali, Caratteristiche Intrinseche Edificio idem PUNTO A vedi paragrafo 8.8

9.0.0 Descrizione Particolare SUB 16

Garage posto al piano interrato di una palazzina a torre di tipo condominiale di piani 5 di cui 4 fuori terra situato in comune di Monte San Giusto Via Valle 51 con destinazione accessoria a residenziale.

Box singolo, composto da vano di circa 21 mq, pavimentato e intonacato, con bocca di lupo, impianto di illuminazione e allaccio-scarico per lavatrice, sviluppa una superficie commerciale di 24,00 Mq.

1.0.0-2.0.0 vedi Pari paragrafi sopra riportati

3.0.0 Chiusure: Pereti in Ca.

3.1.1 Chiusure verticali opache e trasparenti

Chiusure verticali perimetriche opache di contenimento ed isolamento strutture di contenimento sono in CA intonacato .

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

3.1.2 Chiusure orizzontale inferiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.3 Chiusure superiore: Chiusura orizzontale inferiore solaio in latero cemento gettato in opera

3.1.4 Partizioni interne: Non presenti..

4.0.0 Finiture e dotazioni Unità immobiliare

4.1.0 Finiture Interne Unità immobiliare infissi pareti pavimenti rivestimenti porte isolamenti finiture esterne edificio: Infissi porta basculante in lamiera finestra di bsu bocca di lupo .

5.1.0 Dotazioni private servizi tecnologici: L'unità immobiliare è dotata di servizi

Impianto elettrico tensione v220,

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

6.0.0 Valutazione prestazione energetica U.I.: N.ricorre

7.0.0 Giudizio idoneità statica ai criteri fast/aedes:

L'edificio e le unità immobiliari a controllo visivo con i criteri fast/aedes presentano ,lesioni soprattutto al piano terra ove gli eventi sismici del 2016 hanno prodotto il cedimento della muratura di tamponamento in corrispondenza di un pilastro d'angolo, comunque per natura e caratteristiche costruttive dell'edificio le lesioni sono superficiali ed interessanti elementi accessori (In Avviamento interventi di Manutenzione Comune).

L'Unità immobiliare in oggetto non è interessata a lesioni e/o interventi. .

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

L' Unità immobiliare risultano in ordinario stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età alla destinazione ed all'uso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,00	x	550,00	=	13.200,00
Aggiustamenti:					0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 13.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3 SUB 9-16 (Corpo E+F)

STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto 1/1
	appartamento	90,00	0,00	99.000,00	99.000,00
B	box	24,00	0,00	13.200,00	13.200,00
	Valori Totali Lordi			112.200,00	112.200,00
	A Detrarre Spese Regularizzazione Immobile Cap.8 e Spese Condominiali			2.200,00	2.200,00
	Valori Totali Netti e per Quota eseguita			110.000,00	110.000,00

9.1 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA

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

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

9.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche sin qui illustrate degli immobili oggetto di perizia considerazione della tipologia delle Unità immobiliari, della destinazione d'uso, dell'ubicazione, del contesto ove sono inseriti, dei vincoli di destinazione Urbanistica esistenti nonché per la complementarietà funzionale (spazi abitativi ed accessori) e l'accesso ai beni dalla pubblica via; Si ritiene opportuno, al fine della massima valorizzazione degli immobili, di mettere in vendita i beni pignorati siti in Comune di Monte San Giusto Foglio 17 particella 707 Sub 9-16 in un unico lotto:

Abbinamento garage eseguito come da stato di fatto attuale

Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.200,00
Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€ 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.200,00
Valore di Mercato dell'immobile (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di Mercato Quota Esecutata (1/1)	€ 110.000,00

9.3 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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata dell'immobile 1000/1000 (Senza Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria Quota Esecutata dell'immobile 500/1000 (Con Diritto di abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZA LOTTI E QUOTE PROCEDURA TRIBUNALE MACERATA RG 158/2012															
LOTTO	ID	COMUNE	FOGLIO	PART.	SUB	CAT	Sup.UT. Mq	Sup.Cat .Mq	Sup. Comm. Mq	VALORE ATTUALE LORDO	VALORE LORDO LOTTO	DETRAZIONI	VALORE NETTO LOTTO	QUOTA	VALORE NETTO X QUOTA
1	A	MONTE SAN GIUSTO	17	707	5	A3	91	97	97	106700	124300	5300	119000	1/1	119000
	B	MONTE SAN GIUSTO	17	707	11	C6	28	32	16	17600				1/1	
2	C	MONTE SAN GIUSTO	17	707	6	A3	93	99	99	108900	130350	5350	125000	1/1	125000
	D	MONTE SAN GIUSTO	17	707	17	C6	34	39	19,5	21450				1/1	
3	E	MONTE SAN GIUSTO	17	707	9	A3	83	90	90	99000	112200	2200	110000	1/1	110000
	F	MONTE SAN GIUSTO	17	707	16	C6	21	24	12	13200				1/1	

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

data 30/01/2025

il tecnico incaricato

Luca Ottaviani

