

TRIBUNALE DI MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
procedura promossa da:
FONDIARIA SAI ASSICURAZIONI SPA
contro:
XXX

R.G.E. 79/2013

Giudice: Luigi Reale



ELABORATO PERITALE

del 29/04/2014

Tecnico incaricato: ING MARCO APPOLLONI
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Macerata al N. 885
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N. 149
CF: PPLMRC73C17E783T
con studio in Montefano (MC) VIA GIORGETTI , 7
telefono: 0733850055
fax: 0733850055
email: ing.marcoappolloni@gmail.com
email (pec): marco.appolloni@ingpec.eu

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 79/2013 Macerata
LOTTO 1
BENI IN MACERATA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Macerata Via Borgo Santa Croce 52:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (XXX) di **appartamento**, della superficie commerciale di **145,10 Mq.**

Appartamento al piano terra di un **fabbricato di civile abitazione** costituito da tre unità immobiliari destinate a civile abitazione e tre unità immobiliari destinate ad autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 243 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Borgo Santa Croce, 52, piano: Terra, intestato a XXX, derivante da Variazione nel classamento del 30/04/2005 n. 3059.1/2005 in atti dal 30/04/2005 (protocollo n. MC0041691) Variazione di classamento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 145,10
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.686,94
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.686,94
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 290.186,94
- Data della valutazione:	29/04/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXX in qualità di proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. Iscrizioni:**

- ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 01/02/2006 a Macerata ai nn. R.P.353 - R.G.1978, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, contro XXX, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Per il diritto di proprietà con quota 1/1 Annotazione alla suddetta iscrizione del 24/02/2009 R.P.525 - R.G.2871 (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - RETTIFICA).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritta il 21/03/2013 a Macerata ai nn. R.P.2930 - R.G.4278, a favore di FONDIARIA SAI ASSICURAZIONI SPA, contro XXX, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Per il diritto di proprietà con quota di 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Non risulta possibile fornire informazioni sulle spese di gestione annue perchè l'unità oggetto della presente perizia insieme alle altre, formano un'autonoma palazzina cielo terra senza presenza di condominio visto che ci sono meno di otto condomini.

L'immobile in oggetto rappresenta un bene che versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con buone finiture degli spazi interni, e provvisto di comodità nel godimento visto la discreta disponibilità di posti auto interni ed esterni alla proprietà pertanto può avere un apprezzamento per una discreta percentuale di domanda. Data la notevole superficie, il bene gode di un maggiore apprezzamento di soggetti interessati all'acquisto per uso personale più che come investimento (locazione).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La successione del signor XXXapertasi il 10/06/2003, trascritta a Macerata il 21/01/2004 al n. 639 Registro Particolare [Atto per causa di morte Certificato di denuncia di successione], rettificata (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella precedente dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 Registro Particolare [Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione], è terminata con l'accettazione tacita dell'eredità trascritta a Macerata il 5/08/2010 al n. 7433 Registro Particolare [Atto per causa di morte - Accettazione eredità], con cui la proprietà veniva trasferita ai signori:

- **XXX**, XXX per la quota di 1/3;
- **XXX**per la quota di 1/3;
- **XXX**per la quota di 1/3.

Si evidenzia che la nota di trascrizione della divisione al n. 10357 R.P. del 10/11/2004, con la quale XXX ha acquisito la quota di 1/1 del bene in oggetto, riporta le quote dei condividenti come segue:

- XXX, quota di 1/6;
- XXX, quota di 4/6;
- XXX, quota di 1/6. mentre le quote corrette sono le seguenti:
- XXX, quota di 1/3;
- XXX, quota di 1/3;
- XXX, quota di 1/3.

6.1. Attuale proprietario:

- XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 76809/25280 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a Macerata ai nn. R.P.10357 - R.G.17006, in forza di atto di divisione. Atto tra vivi - Divisione. Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari:

- XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1973 fino al 10/06/2003), trascritto il 09/02/1973 a Macerata ai nn. R.G. 3693 - R.P. 2951/1973, in forza di atto di compravendita.
Compravendita del lotto di terreno su cui successivamente è stato costruito il fabbricato.
- XXX per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 11/06/2003 fino al 26/10/2004), trascritto il 21/01/2004 a Macerata ai nn. R.P.639 - R.G.860, in forza di Denuncia di successione.
Denuncia di successione, apertasi con atto per causa morte - Certificato di denuncia di successione - il 10/06/2003 al n. 639 R.P., rettificata con atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione - (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella suddetta dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 R.P. e terminata con accettazione tacita dell'eredità il 5/08/2010 al n. 7433 R.P.
- XXX per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 11/06/2003 fino al 26/10/2004), trascritto il 21/01/2004 a Macerata ai nn. R.P.639 - R.G.860, in forza di Denuncia di successione.
Denuncia di successione, apertasi con atto per causa morte - Certificato di denuncia di successione - il 10/06/2003 al n. 639 R.P., rettificata con atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione - (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella suddetta dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 R.P. e terminata con accettazione tacita dell'eredità il 5/08/2010 al n. 7433 R.P.
- XXX per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 11/06/2003 fino al 26/10/2004), trascritto il 21/01/2004 a Macerata ai nn. R.P.639 - R.G.860, in forza di Denuncia di successione.
Denuncia di successione, apertasi con atto per causa morte - Certificato di denuncia di successione - il 10/06/2003 al n. 639 R.P., rettificata con atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione - (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella suddetta dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 R.P. e terminata con accettazione tacita dell'eredità il 5/08/2010 al n. 7433 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Previo accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata è emerso che la pratica edilizia relativa al bene sopra descritto e localizzato in Borgo Santa Croce n.52, è andata distrutta

nell'incendio. che ha colpito l'archivio dello sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Macerata (vedi dichiarazione Allegato n.8). Pertanto non è stato possibile reperire nè il permesso di costruire nè la dichiarazione di agibilità. Alla luce di ciò il bene non può essere definito con assoluta sicurezza "regolare" e privo di elementi non legittimati dalla normativa vigente che ne impediscano la compravendita.

7.1. Pratiche edilizie: Nessuna

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Determina del Dirigente dei servizi tecnici N. 77/8 DEL 05/02/2013, l'immobile ricade in zona Art.18 ZONE DI COMPLETAMENTO - Sottozona 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Jf - Indice di Densità Fondiaria: 2,5 mc/mq H - Altezza Massima: 9 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio e progetto approvato)
L'immobile risulta .
Criticità: **nessuna**.
Non è possibile valutare l'esistenza di difformità in quanto non è stato possibile recuperare la pratica edilizia relativa all'immobile.

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (principalmente ampliamento della camera singola a discapito della camera doppia).
Necessità di adeguare la planimetria del sub alla attuale situazione rilevata.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica mediante DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - Procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni: 500,00 Euro
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- (normativa di riferimento: PRG vigente e progetto approvato)
L'immobile risulta .
Criticità: **nessuna**.
Non è possibile valutare l'esistenza di difformità in quanto non è stato possibile recuperare la pratica edilizia relativa all'immobile.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN MACERATA VIA BORGO SANTA CROCE 52
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (XXX) di **appartamento**, della superficie commerciale di **145,10 Mq.**

Appartamento al piano terra di un **fabbricato di civile abitazione** costituito da tre unità immobiliari destinate a civile abitazione e tre unità immobiliari destinate ad autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 243 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Borgo Santa Croce, 52, piano: Terra, intestato a XXX, derivante da Variazione nel classamento del 30/04/2005 n. 3059.1/2005 in atti dal 30/04/2005 (protocollo n. MC0041691) Variazione di classamento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: tutto ciò che rientra nel centro storico di Macerata.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Appartamento al piano terra un fabbricato di civile abitazione costituito da tre unità immobiliari, destinate a civile abitazione e tre unità immobiliari destinate ad autorimessa. Non è possibile risalire alla data di costruzione dell'immobile, in quanto la documentazione edilizia è andata distrutta nell'incendio che ha colpito il Comune di Macerata nel 2012 (Vedi Allegato n. 8). Dai dati catastali esaminati si presume tuttavia che i lavori di realizzazione dell'immobile siano terminati nel 1987. Il fabbricato presenta tutte le pareti libere e distacchi dagli altri fabbricati circostanti. La particella sulla quale ricade il fabbricato (part. 243) confina a Nord e ad Est con la via principale (Borgo Santa Croce), a Sud e ad Ovest con proprietà catastali private su cui insistono fabbricati di tipo plurifamiliare. L'accesso al fabbricato avviene da Est su via Borgo Santa Croce dove ci sono due accessi: un accesso pedonale ed un accesso carrabile. L'immobile è dotato di beni comuni a tutti i sub costituiti da una corte di complessivi di circa 676 mq in parte a verde, in parte con finitura in ghiaia destinato a piazzale di manovra e sosta dei veicoli; da un atrio ed un vano scala che consente l'accesso alle diverse unità immobiliari e da un terrazzo di circa 140 mq sito al primo piano e che costituisce parte della copertura dell'immobile stesso. L'edificio ha una distribuzione in pianta rettangolare e si eleva per due piani fuori terra più un piano seminterrato; in particolare una parte dell'edificio è costituita da due piani fuori terra più il piano seminterrato, mentre la restante parte è costituita da un piano fuori terra più il seminterrato. La struttura portante verticale è in cemento armato, con muratura perimetrale di tamponamento in laterizio; gli orizzontamenti dei solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. La copertura della parte più alta dell'edificio è di tipo a padiglione, mentre la parte più bassa ha una copertura piana ed è utilizzata come terrazzo. Esternamente il fabbricato presenta uno stato di conservazione buono, pareti rivestite con muratura in mattoni faccia vista, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino di rame, ringhiere in ferro zincato, infissi di finestre, porte finestre e portone d'ingresso in legno, davanzali e soglie in travertino ed oscuramento dato da serrandine avvolgibili in p.v.c. di colore bianco. Le finiture delle parti comuni del fabbricato presentano un buono stato di conservazione e manutenzione. (Vedi foto n. 1-2-3-4) L'appartamento risulta regolarmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al Foglio 55,

Particella 243, Sub 13 (ex Sub 6 - Vedi Allegato n. 5). L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è sita al piano terra dell'immobile di cui sopra; ha una superficie commerciale (esclusi i balconi) di 138,50 mq con altezza utile interna di 2,90 m, ed è composta da un pranzo-soggiorno, un ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi di pertinenza della superficie complessiva di 22,00 mq. Allo stato attuale le finiture dell'appartamento si possono definire di tipo buono e lo stesso versa in un buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con vetri doppi e tutti dotati di serrandine avvolgibili in p.v.c.; i bagni sono dotati delle ordinarie apparecchiature igienico sanitarie, quali il lavandino, il w.c., il bidet e la doccia, oltre ad una vasca idromassaggio. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; i terminali del riscaldamento sono costituiti da radiatori in ghisa. L'unità immobiliare è inoltre dotata degli impianti idrico ed elettrico entrambi sottotraccia; alcuni ambienti sono dotati anche dell'impianto di condizionamento. L'unità possiede pertanto tutte le condizioni per essere facilmente ed immediatamente utilizzabile e quindi non necessita di interventi radicali o immediati.

Pranzo/Soggiorno: ha forma rettangolare e superficie di circa 50,00 mq, vi si accede direttamente dall'ingresso e mette in comunicazione quest'ultimo con il corridoio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura monocolor avorio e soffitto di colore bianco, il pavimento è in parquet. Dal locale si accede inoltre, attraverso delle porte-finestre a due balconi; un balcone sul lato Ovest dell'edificio avente una superficie di circa 4,00 mq ed un balcone sul lato Est dell'edificio avente una superficie di circa 12,00 mq. La cucina posta al centro di una porzione del soggiorno è costituita da un'isola e dalla relativa cappa di design a soffitto. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e serrandine avvolgibili in p.v.c.. (Vedi foto n. 5-6-7)

Ripostiglio: ha forma quadrata ed ha una superficie di circa 6,00 mq, vi si accede dal pranzo/soggiorno. Una parete del vano è rivestita in parte con piastrelle in ceramica di colore chiaro, mentre la restante parte e le altre pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura monocolor salmone; il pavimento è in ceramica di colore salmone. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e serrandine avvolgibili in p.v.c. (Vedi foto n. 8)

Corridoio: ha forma rettangolare e superficie di circa 7,50 mq, vi si accede attraverso dal pranzo/soggiorno. L'ambiente mette in comunicazione la zona giorno con la zona notte; presenta pareti intonacate e tinteggiate con pittura monocolor avorio e soffitto di colore bianco, e pavimento in parquet. (Vedi foto n. 9)

Camera singola: ha forma rettangolare e superficie di circa 10,50 mq, vi si accede dal corridoio. Le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate con pittura monocolor verde e soffitto di colore bianco; il pavimento è in parquet. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e serrandine avvolgibili in p.v.c. (Vedi foto n. 16)

Bagno: ha forma pressoché rettangolare e superficie di circa 14,50 mq, vi si accede dal corridoio. Il pavimento del vano è in ceramica; le pareti del locale sono rivestite per un'altezza di circa 2,20 m con piastrelle in grès di tipo a mosaico di colore chiaro, mentre la restante parte è intonacata e tinteggiata con pittura monocolor verde e soffitto di colore bianco. I sanitari sono in vetrochina di colore bianco con rubinetteria cromata e costituiti da due lavandini, un bidet, un w.c. ed una vasca idromassaggio. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e serrandine avvolgibili in p.v.c. (Vedi foto n. 14-15)

Camera doppia: ha forma rettangolare e superficie di circa 19,50 mq, vi si accede dal corridoio. Le pareti dell'ambiente sono intonacate e tinteggiate con pittura monocolor avorio e soffitto di colore bianco; il pavimento è in parquet. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e serrandine avvolgibili in p.v.c., gli infissi interni sono in legno tamburato. Dal locale si accede, tramite una porta-finestra, al balcone posto sul lato Ovest dell'edificio avente una superficie di circa 6,00 mq. Inoltre la camera è dotata di un bagno della superficie di circa 3,50 mq, ed una sorta di cabina armadio della superficie di 7,50 mq, la cui separazione con la camera è realizzata mediante parete attrezzata. (Vedi foto n. 10-11-12)

Bagno in camera: ha forma rettangolare, superficie di circa 3,50 mq e vi si accede dalla camera doppia. Il

pavimento del vano è in ceramica; le pareti del locale sono rivestite per un'altezza di circa 2,20 m con piastrelle in grés di colore chiaro, mentre la restante parte ed il soffitto è intonacata e tinteggiata con pittura monocolor bianco. I sanitari sono in vetrochina di colore bianco con rubinetteria cromata e costituiti da un lavandino, un bidet, un w.c. ed una doccia. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e serrandine avvolgibili in p.v.c. (Vedi foto n.13)

Balconi: di forma rettangolare, comunicano tramite porte finestre con alcuni locali dell'edificio, presentano un parapetto in ferro zincato e pavimentazione in ceramica.

Classe Energetica:



[187,6 KWh/Mq/anno]

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente commerciale		
Abitazione Civile - Sub. 13 PT (Sup. Princ.)	138,50	x	100 %	=	138,50
Civile Abitazione - Sub.3 PT (Balconi)	22,00	x	30 %	=	6,60
Totale:	160,50				145,10

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) (06/02/2014)
 - valore minimo: 1.600,00
 - valore massimo: 2.450,00
- Agenzie immobiliari della zona
 - valore minimo: 1.800,00
 - valore massimo: 2.000,00

Sviluppo valutazione:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento di riferimento, il metro quadrato lordo di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2013), nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La **superficie commerciale** è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti,

comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine di proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La **superficie omogeneizzata** si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari: nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.
- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare. (Quesito n.12)

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2013), sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa.

Nella fattispecie per il Comune di Macerata si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

- O.M.I.:** valori al mq per le abitazioni per la zona presa in esame € 1.600,00 - 2.450,00; media €

2.025,00 (valore valido per unità in stato ordinario di manutenzione).

▪ **Agenzie immobiliari:** abitazioni € 1.800,00 - 2.000,00; media € 1.900,00

▪ **Esperienza personale:** €1.900,00

Il valore di considerazione (**Vm**) si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a € **1.941,66**

A tale valore ritengo necessario applicare dei coefficienti K (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti correttivi:

- Primo coefficiente di analisi (**K1**): riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (fabbricato plurifamiliare, buone condizioni di manutenzione dello stabile, buone condizioni degli impianti, presenza di corte comune) e delle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito il valore di **1,00**.
- Secondo coefficiente di analisi (**K2**): riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato sorge su una zona poco distante dal centro storico, ed in un contesto di normale stato di conservazione. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **1,00**.
- Terzo coefficiente di analisi (**K3**): è riferito allo standard qualitativo dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'unità immobiliare relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e allo stato di manutenzione. L'unità immobiliare si trova al piano terra di un fabbricato plurifamiliare. Le condizioni e le rifiniture interne dell'appartamento sono buone così come lo stato manutentivo e lo stato degli impianti. Si decide pertanto di attribuire a questo coefficiente il valore di **1,03**.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia: $(1,00 * 1,00 * 1,03) = 1,03$ che espresso in percentuale è pari a: $(1,03 - 1) * 100 = + 3,00\%$.

Pertanto il **valore di mercato medio finale** sarà pari a: € 1.941,66 x 1,03 = € **1.999,91**

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:

145,10 x 1.999,91 = **290.186,94**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Coefficienti K1, K2 e K3	0

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **290.186,94**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **290.186,94**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A appartamento	145,10	0,00	290.186,94	290.186,94

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	289.686,94
Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):		
-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	289.686,94



PROCEDURA N. R.G.E. 79/2013 Macerata
LOTTO 2
BENI IN MACERATA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Macerata Via Borgo Santa Croce 52:

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 (XXX) di **box singolo**, della superficie commerciale di **252,00** Mq.

Autorimessa al piano seminterrato di in un fabbricato di civile abitazione costituito da tre unità immobiliari destinate a civile abitazione e tre unità immobiliari destinate ad autorimessa. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 4.30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 243 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 252 mq, rendita 507,57 Euro, indirizzo catastale: Borgo Santa Croce, 52, piano: Seminterrato, intestato a XXX, derivante da Variazione nel classamento del 30/04/2005 n. 3059.1/2005 in atti dal 30/04/2005 (protocollo n. MC0041691) Variazione di classamento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 252,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.920,00
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.920,00
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 147.420,00
- Data della valutazione:	29/04/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXX in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 01/02/2006 a Macerata ai nn. R.P.353 - R.G.1978, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, contro XXX, derivante da Concessione a garanzia di mutuo

ipotecario.

Importo ipoteca: € 450.000,00 .

Importo capitale: €300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Per il diritto di proprietà con quota 1/1. Annotazione alla suddetta iscrizione del 24/02/2009 R.P.525 - R.G.2871 (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - RETTIFICA).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 21/03/2013 a Macerata ai nn. R.P.2930 - R-G.4278, a favore di FONDIARIA SAI ASSICURAZIONI SPA, contro XXX, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Per il diritto di proprietà con quota 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Non risulta possibile fornire informazioni sulle spese di gestione annue perchè l'unità oggetto della presente perizia insieme alle altre, formano un autonoma palazzina cielo terra senza presenza di condominio visto che ci sono meno di otto condomini.

L'unità immobiliare in oggetto rappresenta un bene che versa in buone condizioni di conservazione con però mediocri rifiniture degli spazi interni e mediocre stato di manutenzione. Data la notevole superficie il bene può avere un apprezzamento su una esigua percentuale di domanda, e gode di un maggiore apprezzamento di soggetti interessati all'acquisto come investimento (locazione) più che come uso personale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La successione del signor XXXapertasi il 10/06/2003, trascritta a Macerata il 21/01/2004 al n. 639 Registro Particolare [Atto per causa di morte Certificato di denuncia di successione], rettificata (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella precedente dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 Registro Particolare [Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione], è terminata con l'accettazione tacita dell'eredità trascritta a Macerata il 5/08/2010 al n. 7433 Registro Particolare [Atto per causa di morte - Accettazione eredità], con cui la proprietà veniva trasferita ai signori:

- **XXX**, XXX per la quota di 1/3;
- **XXX**per la quota di 1/3;
- **XXX**per la quota di 1/3.

Si evidenzia che la nota di trascrizione della divisione al n. 10357 R.P. del 10/11/2004, con la quale XXX ha acquisito la quota di 1/1 del bene in oggetto, riporta le quote dei condividenti come segue:

- **XXX**, quota di 1/6;
- **XXX**, quota di 4/6;
- **XXX**, quota di 1/6. mentre le quote corrette sono le seguenti:

- XXX, quota di 1/3;
- XXX, quota di 1/3;
- XXX, quota di 1/3. (**Quesito n.2)**

6.1. Attuale proprietario:

- XXX per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 76809/25280 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a Macerata ai nn. R.P.10357 - R.G.17006, in forza di Divisione.
Atto tra vivi - Divisione. Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari:

- XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1973 fino al 10/06/2003), trascritto il 09/02/1973 a Macerata ai nn. R.G.3693 - R.P.2951/1973, in forza di atto di compravendita.
Compravendita del lotto di terreno su cui successivamente è stato costruito il fabbricato.
- XXX per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 11/12/2003 fino al 26/10/2004), trascritto il 21/01/2004 a Macerata ai nn. R.P.639 - R.G.860, in forza di Denuncia di successione.
Denuncia di successione, apertasi con atto per causa morte - Certificato di denuncia di successione - il 10/06/2003 al n. 639 R.P., rettificata con atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione - (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella suddetta dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 R.P. e terminata con accettazione tacita dell'eredità il 5/08/2010 al n. 7433 R.P.
- XXX per la quota di 1/3 (dal 11/06/2003 fino al 26/10/2004), trascritto il 21/01/2004 a Macerata ai nn. R.P.639 - R.G.860.
Denuncia di successione, apertasi con atto per causa morte - Certificato di denuncia di successione - il 10/06/2003 al n. 639 R.P., rettificata con atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione - (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella suddetta dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 R.P. e terminata con accettazione tacita dell'eredità il 5/08/2010 al n. 7433 R.P.
- XXX per la quota di 1/3 (dal 11/06/2003 fino al 26/10/2004), trascritto il 21/01/2004 a Macerata ai nn. R.P.639 - R.G.860.
Denuncia di successione, apertasi con atto per causa morte - Certificato di denuncia di successione - il 10/06/2003 al n. 639 R.P., rettificata con atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione - (integrazione di 1/2 i beni già dichiarati per 1/2 nella suddetta dichiarazione di successione) il 15/04/2004 al n. 3869 R.P. e terminata con accettazione tacita dell'eredità il 5/08/2010 al n. 7433 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Previo accertamento effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Macerata è emerso che la pratica edilizia relativa al bene sopra descritto e localizzato in via Borgo Santa Croce n.52, è andata distrutta nell'incendio. che ha colpito l'archivio dello sportello Unico per l' Edilizia del Comune di Macerata (vedi dichiarazione Allegato n. 8) Pertanto non è stato possibile reperire ne permesso di costruire ne la dichiarazione di agibilità. Alla luce di ciò il bene non può essere definito con assoluta certezza "regolare" e cioè privo di elementi non legittimati dalla normativa vigente che ne impediscano la compravendita.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

|(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio e progetto approvato)

L'immobile risulta .

Criticità: **nessuna**.

Non è possibile valutare l'esistenza o meno di difformità in quanto non è stato possibile recuperare la pratica edilizia relativa all'immobile. Considerando che il vano attualmente destinato ad "ufficio" non risulta presente nella planimetria catastale si può presumere che lo stesso non sia stato presente nel progetto architettonico autorizzato. Ciò determinerebbe una non conformità edilizia a causa di aumento di superficie che comporterebbe un conseguente versamento di oneri. Inoltre la realizzazione del solaio di piano che divide il "garage" dell'"ufficio", ove non presente nel progetto approvato, costituirebbe anche una variazione strutturale che dovrebbe essere oggetto di un deposito al Genio Civile.

8.2. Conformità catastale:

|(normativa di riferimento: Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni con aumento dei vani. Necessità di adeguare la planimetria del sub alla situazione attuale.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica mediante DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

|(Procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica:

|(normativa di riferimento: PRG vigente e progetto approvato)

L'immobile risulta .

Criticità: **nessuna**.

Non è possibile valutare l'esistenza di difformità in quanto risulta impossibile recuperare la pratica edilizia relativa all'immobile. Considerando che l'ufficio non risulta presente nella planimetria catastale si può presumere che lo stesso non sia stato presente nel progetto architettonico autorizzato. Ciò determinerebbe uno stato urbanistico non conforme con aumento di superficie e conseguente versamento di oneri.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN MACERATA VIA BORGO SANTA CROCE 52

BOX SINGOLO

di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 (XXX) di **box singolo**, della superficie commerciale di **252,00 Mq.**

Autorimessa al piano seminterrato di in un **fabbricato di civile abitazione** costituito da tre unità immobiliari destinate a civile abitazione e tre unità immobiliari destinate ad autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 4.30 m.

Identificazione catastale:

- |(foglio 55 particella 243 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 252 mq, rendita 507,57 Euro, indirizzo catastale: Borgo Santa Croce, 52, piano: Seminterrato, intestato a XXX, derivante da Variazione nel classamento del 30/04/2005 n. 3059.1/2005 in atti dal 30/04/2005 (protocollo n. MC0041691) Variazione di classamento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Autorimessa al piano seminterrato di in un **fabbricato di civile abitazione** costituito da tre unità immobiliari destinate a civile abitazione e tre unità immobiliari destinate ad autorimessa. Non è possibile risalire alla data di costruzione dell'immobile, in quanto la documentazione edilizia è andata distrutta nell'incendio che ha colpito il Comune di Macerata nel 2012 (Vedi Allegato n. 8). Dai dati catastali esaminati si presume tuttavia che i lavori di realizzazione dell'immobile siano terminati nel 1987. Il fabbricato presenta tutte le pareti libere e distacchi dagli altri fabbricati circostanti. La particella sulla quale ricade il fabbricato (part. 243) confina a Nord e ad Est con la via principale (Borgo Santa Croce), a Sud e ad Ovest con proprietà catastali private su cui insistono fabbricati di tipo plurifamiliare. L'accesso al fabbricato avviene da Est su via Borgo Santa Croce dove ci sono due accessi: un accesso pedonale ed un accesso carrabile. L'immobile è dotato di beni comuni a tutti i sub costituiti da una corte di complessivi di circa 676 mq in parte a verde, in parte con finitura in ghiaia destinato a piazzale di manovra e sosta dei veicoli; da un atrio ed un vano scala che consente l'accesso alle diverse unità immobiliari e da un terrazzo di circa 140 mq sito al primo piano e che costituisce parte della copertura dell'immobile stesso. L'edificio ha una distribuzione in pianta rettangolare e si eleva per due piani fuori terra più un piano seminterrato; in particolare una parte dell'edificio è costituita da due piani fuori terra più il piano seminterrato, mentre la restante parte è costituita da un piano fuori terra più il seminterrato. La struttura portante verticale è in cemento armato, con muratura perimetrale di tamponamento in laterizio; gli orizzontamenti dei solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. La copertura della parte più alta dell'edificio è di tipo a padiglione, mentre la parte più bassa ha una copertura piana ed è utilizzata come terrazzo. Esternamente il fabbricato presenta uno stato di conservazione buono, pareti rivestite con muratura in mattoni faccia vista, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino di rame, ringhiere in ferro zincato, infissi di finestre, porte finestre e portone d'ingresso in legno, davanzali e soglie in travertino ed oscuramento dato da serrandine avvolgibili in p.v.c. di colore bianco. Le finiture delle parti comuni del fabbricato presentano un buono stato di conservazione e manutenzione. (Vedi foto n. 1-2-3-4)

L'autorimessa risulta regolarmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al Foglio 55, Particella 243, Sub 16 (ex Sub 9 - Vedi Allegato n. 5). L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è sita al piano seminterrato dell'immobile di cui sopra e risulta scarsamente illuminata, ha una superficie commerciale di circa 252,00 mq con altezza utile interna di 4,30 m. In origine, così come rappresentato nella planimetria catastale, l'autorimessa, era costituita da un unico vano mentre ora risulta divisa in tre vani separati, così distinti: un "garage" di modeste dimensioni, un autorimessa di considerevoli dimensioni ed un piccolo locale adibito ad "ufficio" ottenuto realizzando un solaio intermedio nel locale

garage (Vedi Allegato n. 4). Allo stato attuale le finiture dell' autorimessa sono grezze e la stessa versa in uno stato di manutenzione piuttosto mediocre. Le finestrate, poste in alto, in prossimità del solaio di piano, sono in parte dotate di infissi in ferro verniciato con vetri semplici, ed in parte chiuse con pannellature in plexiglass o coltellate in forati. L'unità possiede pertanto le condizioni tali da poter essere facilmente ed immediatamente utilizzabile, non necessità di interventi radicali ma di interventi di manutenzione e completamento delle finiture. L'unità immobiliare è inoltre dotata dell'impianto elettrico in parte a vista in parte sottotraccia. (Vedi foto n. 17)

Garage: di forma rettangolare e superficie di circa 25 mq ed altezza di circa 2 ml, vi si accede direttamente dalla corte comune, attraverso una porta carrabile, di dimensioni standard, dotata di serranda avvolgibile in ferro zincato ed è collegata, attraverso una porta pedonale in ferro, all'attigua autorimessa. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco, non è dotato di finestre ed il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica. (Vedi foto n. 22)

Autorimessa: di forma ad L e superficie di circa 227 mq ed altezza di circa 4.30 ml, vi si accede direttamente dalla corte comune, attraverso una due porte carrabili, di notevoli dimensioni (per autocarri) dotate di serranda avvolgibile in alluminio di colore bianco ed è collegata attraverso una porta pedonale in ferro all'attigua garage. Le pareti risultano intonacate a fratazzo e prive di tinteggiate, il pavimento è costituito da un battuto di cemento grezzo e le finestrate poste in alto, in prossimità del solaio di piano, sono in parte dotate di infissi in ferro verniciato con vetri semplici, ed in parte chiuse con pannellature in plexiglass o coltellate in forati. (Vedi foto n. 18-19-20-21)

Ufficio: di forma rettangolare e superficie di circa 25 mq ed altezza di circa 2 ml, realizzato in corrispondenza del garage mediante la realizzazione di un solaio intermedio di calpestio che funge da soffitto del garage stesso, vi si accede dall'autorimessa mediante un scala in ferro. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è costituito da piastrelle e le finestrate sono dotate di infissi in ferro verniciato con vetri semplici. (Vedi foto n. 20)

Si fa presente che per quanto riguardano i vani realizzati successivamente e destinati ad "ufficio" e "garage" le destinazioni sopra riportate sono quelle attualmente utilizzate ma che in considerazione delle loro altezze, in base al Regolamento Edilizio del Comune di Macerata, non hanno i requisiti per avere tali destinazioni. Alla luce di quanto sopra, la superficie dell' "ufficio" non viene presa in considerazione nel calcolo della consistenza, dove si terrà conto della superficie in pianta dell'unità immobiliare priva di divisioni così come rappresentato nella planimetria catastale.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente	commerciale
	252,00	x	100 %	= 252,00
Totale:	252,00			252,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
 - valore minimo: 650,00
 - valore massimo: 950,00

- Agenzie Immobiliari
 - valore minimo: 400,00
 - valore massimo: 600,00

Sviluppo valutazione:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento di riferimento, il metro quadrato lordo di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2013), nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La **superficie commerciale** è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine di proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La **superficie omogeneizzata** si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari: nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella

misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2013), sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. (Quesito n. 12)

Nella fattispecie per il Comune di Macerata si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

- O.M.I.:** valori al mq per i box per la zona presa in esame € 650,00 - 950,00; media € 800,00 (valore valido per unità in stato ordinario di manutenzione).
- Agenzie immobiliari:** box € 400,00 - 600,00; media € 500,00

Il valore di considerazione (**V_m**) si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a **€ 650,00**

A tale valore ritengo necessario applicare dei coefficienti K (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti correttivi:

- Primo coefficiente di analisi (**K1**): riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (fabbricato plurifamiliare, buone condizioni di manutenzione dello stabile, buone condizioni degli impianti, presenza di corte comune) e delle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito il valore di **1,00**.
- Secondo coefficiente di analisi (**K2**): riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato sorge su una zona poco distante dal centro storico, ed in un contesto di normale stato di conservazione. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **1,00**.
- Terzo coefficiente di analisi (**K3**): è riferito allo standard qualitativo dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'immobile relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e allo stato di manutenzione. L'unità si trova al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare. Le rifiniture interne dell'autorimessa sono mediocri così come lo stato manutentivo e lo stato degli impianti. Si decide pertanto di attribuire a questo coefficiente il valore di **0,90**.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia: $(1,00 * 1,00 * 0,90) = 0,90$ che espresso in percentuale è pari a: $(1 - 0,90) * 100 = 10\%$.

Pertanto il **valore di mercato medio finale** sarà pari a: $€ 650,00 * 0,90 = € 585,00$

Nella valutazione del valore di mercato non sono stati considerati gli oneri necessari a sanare/demolire l'eventuale irregolarità edilizia relativa alla costruzione del solaio intermedio che ha reso possibile la realizzazione dell'"ufficio" con conseguente diminuzione dell'altezza interna del garage.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:

$$252,00 * 650,00 = 163.800,00$$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Coefficienti K1, K2 e K3	-16380

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **147.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **147.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B box singolo	252,00	0,00	147.420,00	147.420,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **146.920,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

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

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

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **146.920,00**

data 29/04/2014

il tecnico incaricato
MARCO APPOLLONI