



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV Spa

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FILIPPO LANZI

CF:LNZFPP78A02E783A

con studio in TOLENTINO (MC) VIA GIUSEPPE CEGNA, 15

telefono: 3493650979

email: filippolanzi@virgilio.it

PEC: filippo.lanzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a APPIGNANO Contrada Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **29,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione è un magazzino, facente parte di un fabbricato sito sulla corte comune di un edificio residenziale plurifamiliare, posto in una zona residenziale periferica del comune di Appignano, collegato al centro città tramite viabilità locale.

L'edificio, costruito tra gli anni settanta ed ottanta è realizzato con struttura portante in muratura con solaio di copertura in laterocemento monofalda.

Esternamente è presente una corte condominiale a servizio del fabbricato principale del magazzino stesso, finita a ghiaia e giardino, munita di recinzione perimetrale con cancello pedonale e carrabile automatico.

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

- foglio 21 particella 301 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 47,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada santa Lucia, piano: Terra, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], Proprieta' per 1/1 bene personale
Coerenze: Fronte nord, est, ovest: corte comune esterna particella 202 fronte sud: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1975.

terreno residenziale, identificato con il numero Foglio 21 particella 213.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 10; reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Lucia, piano: terra, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (MC) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Proprieta' 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] (MC) il 10/11/1942, cod. fisc. [REDACTED], Proprieta' 1/2

L'unità immobiliare rappresenta un bene comune non censibile a servizio delle unità immobiliare censite al Foglio 21 particella 301 subalterni 1 e 2 e dell'immobile censito al Foglio 21 particella 302 subalterno 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.334,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 8.334,00



trova:

Data della valutazione:

15/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1272/2015 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Macerata ai nn. R.G. 12299 - R.P. 1825, a favore di Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 27/08/2015.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 138.809,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/12/2015 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1875 di repertorio, iscritta il 08/02/2016 a Macerata ai nn. R.G. 1608 - R.P. 198, a favore di Cassa di Risparmio di Fano S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/12/2015.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 78.998,66

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/12/2015 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 1875 di repertorio, iscritta il 15/06/2016 a Macerata ai nn. R.G. 7444 - R.P. 1106, a favore di Cassa di Risparmio di Fano S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del 29/12/2015.

Importo ipoteca: € 78.998,66.

Importo capitale: € 78.998,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2061 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 a Macerata ai nn. R.G. 11585 - R.P. 8728, a favore di Purple Spv Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████, nato ad ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di divisione (immobiliare) (dal 20/12/2011), con atto stipulato il 20/12/2011 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. Rep. 80094/20329 di repertorio, trascritto il 16/01/2012 a Macerata ai nn. 707/564

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1970 fino al 14/12/2011), con atto stipulato il 15/10/1970 a firma di Notaio Affede.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà immobile distinto al Foglio 21, particella 302 sub 5 (ex sub 3 e 4)

██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1970 fino al 14/12/2011), con atto stipulato il 15/10/1970 a firma di Notaio Affede.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà immobile distinto al Foglio 21, particella 302 sub 5 (ex sub 3 e 4)

██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1970 fino al 14/12/2011), con atto stipulato il 19/11/1970 a firma di Notaio Affede, trascritto il 02/12/1970 ai nn. 8705/6331.

Il titolo è riferito solamente a Ususfrutto immobile distinto al Foglio 21, particella 302 sub 5 (ex sub 3 e 4)

██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1970 fino al 14/12/2011), con atto stipulato il 19/11/1970 a firma di Notaio Affede, trascritto il 02/12/1970 ai nn. 8705/6331.

Il titolo è riferito solamente a Ususfrutto immobile distinto al Foglio 21, particella 302 sub 5 (ex sub 3 e 4)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 254, intestata a ██████████, per lavori di Sanatoria per traslazione del fabbricato e costruzione accessorio, presentata il 30/04/1986 con il n. 3002 di protocollo, rilasciata il 18/09/2012 con il n. 254 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N 41 del 28 / 11 / 2011, l'immobile ricade in zona L13. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di lottizzazione L13 - art. 5 NTA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di porta sul fronte est dell'immobile in assenza di titolo abilitativo (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri sanatoria edilizia comprensivi di spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione porta sul fronte est dell'immobile (normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e seguenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale comprensivo di oneri di presentazione: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN APPIGNANO CONTRADA SANTA LUCIA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a APPIGNANO Contrada Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **29,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione è un magazzino, facente parte di un fabbricato sito sulla corte comune di un edificio residenziale plurifamiliare, posto in una zona residenziale periferica del comune



di Appignano, collegato al centro città tramite viabilità locale.

L'edificio, costruito tra gli anni settanta ed ottanta è realizzato con struttura portante in muratura con solaio di copertura in laterocemento monofalda.

Esternamente è presente una corte condominiale a servizio del fabbricato principale del magazzino stesso, finita a ghiaia e giardino, munita di recinzione perimetrale con cancello pedonale e carrabile automatico.

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

- foglio 21 particella 301 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 47,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada santa Lucia, piano: Terra, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted]. Proprietà per 1/1 bene personale
Coerenze: Fronte nord, est, ovest: corte comune esterna particella 202 fronte sud: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un magazzino insistente su un fabbricato sito sulla corte comune di un edificio residenziale plurifamiliare situato nella parte semicentrale del comune di Appignano.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura presenta un solaio di copertura monofalda in laterocemento rivestito con membrana impermeabilizzante bituminosa.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a 29,30 mq con una superficie utile interna pari a 25,78 mq. L'altezza interna è pari a 3,00 ml.

Le finiture interne del locale sono in discreto stato di conservazione e sono costituite da infissi esterni in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate.

Sono presenti l'impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico di luce e forza motrice, l'impianto di scarico collegato al collettore comunale.

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino PT	29,30	x	100 %	=	29,30
Totale:	29,30				29,30

ACCESSORI:

terreno residenziale, identificato con il numero Foglio 21 particella 213.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 10, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Lucia, piano: terra, intestato a [redacted] nato a [redacted] (MC) il [redacted], cod. fisc. [redacted], Proprieta' 1/2 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted], Proprieta' 1/2

L'unità immobiliare rappresenta un bene comune non censibile a servizio delle unità immobiliare censite al Foglio 21 particella 301 subalterni 1 e 2 e dell'immobile censito al Foglio 21 particella 302 subalterno 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del mercato immobiliare locale, visto la destinazione d'uso del fabbricato, la sua localizzazione e lo stato di conservazione dello stesso, il sottoscritto reputa congruo valutare immobile con un probabile prezzo unitario pari a 400€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,30	x	400,00	=	11.720,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	400,00	=	0,00
					11.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **11.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **11.720,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del lotto di vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto di valutazione, con riferimento al mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie: della zona, online, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	29,30	0,00	11.720,00	11.720,00
				11.720,00 €	11.720,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come individuato non può essere ulteriormente diviso a meno di un forte deprezzamento e forte inappetibilità sul mercato immobiliare

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 586,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.334,00

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:	€ 8.334,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Scuola di infanzia a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca 1, della superficie commerciale di 208,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio relizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuori terra. e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinato a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 365. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria B/5, classe u, consistenza 757, rendita 547,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: Terra, intestato a ██████████ e ██████████, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/07/2009 protocollo n. MC0156169 in atti dal 21/07/2009 NEGOZIONIDO D'INFANZIA
Coerenze: Fronte nord, est e sud: Corte comune censita la Fg 21, particella 169, subalterno 1
Fronte ovest: altra proprietà'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.600,00
Data della valutazione:	15/09/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2009, con scadenza il 10/07/2015 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 700.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]. L'occupante ha fornito copia del contratto stipulato in data 10 luglio 2009 con durata di 6 anni rinnovabili. L'importo annuo della locazione è pari a Euro 700 mensili (per totali 8.400 Euro annui). L'ultima scadenza contrattuale risulta essere luglio 2021.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1272/2015 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Macerata ai nn. R.G. 12299 - R.P. 1825, a favore di Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 27/08/2015.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 138.809,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/12/2015 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1875 di repertorio, iscritta il 08/02/2016 a Macerata ai nn. R.G. 1608 - R.P. 198 , a favore di Cassa di Risparmio di fano S.p.a, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/12/2015 .

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 78.998,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2061 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 a Macerata ai nn. R.G. 11585 - R.P. 8728, a favore di Purple Spv Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione(immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione(immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione(immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 38/80, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Costruzione edificio per abitazioni e negozi, rilasciata il 24/04/1982 con il n. 38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 5845, intestata a ██████████, per lavori di parziale cambio di destinazione d'uso dei locali accessori all'abitazione posti al piano terra a locale negozio, presentata il 25/09/1997 con il n. 5845 di protocollo, rilasciata il 07/01/2007 con il n. 5845 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 3143, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione muro di recinzione e contenimento, presentata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo, rilasciata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 1659, intestata a ██████████, per lavori di Variante alla concessione edilizia 5845 del 07/01/2007, presentata il 02/03/2007 con il n. 1659 di protocollo, rilasciata il 02/03/2007 con il n. 1659 di protocollo

Concessione edilizia N. 4095, intestata a ██████████ per lavori di Completamento muretto di recinzione, presentata il 25/05/2007 con il n. 4095 di protocollo, rilasciata il 22/04/2008 con il n. 4095 di



protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 5963, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante alla concessione edilizia 4095/2007 del 22/04/2008, presentata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo, rilasciata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 2071, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne alle singole unita' immobiliari, presentata il 13/03/2009 con il n. 2071 di protocollo, rilasciata il 13/03/2009 con il n. 2071 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 3192, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne alle singole unita' immobiliari, presentata il 21/04/2009 con il n. 3192 di protocollo, rilasciata il 21/04/2009 con il n. 3192 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 5919, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne singole unita' immobiliari, presentata il 14/09/2009 con il n. 5919 di protocollo, rilasciata il 14/07/2009 con il n. 5919 di protocollo

Licenza edilizia N. CIL 2935, intestata a [REDACTED] (affittuario), per lavori di Opere interne alle singole unita' immobiliari, presentata il 06/04/2012 con il n. 2935 di protocollo, rilasciata il 06/04/2012 con il n. 2935 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N 41 del 28 / 11 / 2011 , l'immobile ricade in zona L13. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di lottizzazione L13 - art. 5 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e seguenti)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)
L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN APPIGNANO VIA SAN GIACOMO DELLA MARCA 1

SCUOLA DI INFANZIA

DI CUI AL PUNTO A

Scuola di infanzia a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca I, della superficie commerciale di 208,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio relizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuori terra, e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinato a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 365. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria B/5, classe u, consistenza 757, rendita 547,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: Terra, intestato a [REDACTED] e [REDACTED], derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/07/2009 protocollo n. MC0156169 in atti dal 21/07/2009 NEGOZIONIDO D'INFANZIA
Coerenze: Fronte nord, est e sud: Corte comune censita la Fg 21, particella 169, subalterno 1
Fronte ovest: altra proprietà'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	eccellente	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	nella media		☆☆☆☆
farmacie	medie		☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media		☆☆☆☆
spazi verde	nella media		☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆	☆☆☆☆
-------------------	-------	----	------



esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	ottima	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottima	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una scuola di infanzia sita al pianterreno di un edificio destinato ad abitazioni ed unità commerciali al pianterreno.

L'immobile si sviluppa su una superficie lorda di 208 mq ed è composto da aule didattiche, locali refettorio, camera, locale palestra, ufficio, oltre servizi igienici distinti per il personale impiegato e per i fruitori del locale ed una cucina con ripostiglio. La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 178 mq, con un'altezza libera interna pari 3,65 ml.

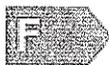
Internamente il locale presenta finiture in buono stato di conservazione consistenti in pavimentazioni in gres porcellanato presente nella gran parte del locale e parquet prefinito installato nella zona palestra, infissi interni in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, infissi esterni realizzati principalmente in alluminio verniciato con vetrate antinfortunistiche per quanto concerne le vetrine esterne e infissi in legno muniti di persiane per le finestre del locale.

Le dotazioni impiantistiche a servizio dell'unità immobiliare sono quelle elettriche di luce e forza motrice allacciata al contatore, l'impianto idrico allacciato al collettore comunale, impianto telefonico, impianto fognario allacciato al collettore comunale.

Il riscaldamento dei locali avviene tramite caldaia gas metano installata nel sottotetto del fabbricato con allacciati radiatori in alluminio e fan coil a parete discolati nelle varie stanze.

Esternamente a servizio del locale è presente una porzione di corte comune concessa in uso avente una superficie di 200 mq finita a giardino ed utilizzata per le attività ludiche dei bambini fruitori della scuola d'infanzia.

CLASSE ENERGETICA:



[163.46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20210915-043003-03940 registrata in data 15/09/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scuola di infanzia	208,00	x	100 %	=	208,00
Totale:	208,00				208,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile oggetto di stima, vista la particolarità della destinazione d'uso, e la difficoltà di reperire informazioni su compravendite di immobili simili, è stata basata sulla valutazione di un immobile commerciale, opportunamente ragguagliata per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Nella zona di Appignano locali commerciali in buono stato conservazione aventi metrature importanti come quella oggetto valutazione hanno un prezzo medio sul mercato immobiliare pari a € 1200 al metro quadrato.

Tenuto conto della posizione periferica del fabbricato, lo stato di conservazione e le dotazioni impiantistiche dello stesso, la distribuzione interna presente funzionale all'attività insediata il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sia pari a € 1000,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,00 x 1.000,00 = **208.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 208.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 208.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del lotto di vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di valutazione, con riferimento al mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie della zona, online, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	Scuola di				



A	infanzia	208,00	0,00	208.000,00	208.000,00
				208.000,00 €	208.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come configurato non può essere ulteriormente diviso a meno di un forte deprezzamento sul mercato immobiliare ed una forte inappetibilità dello stesso.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 10.400,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.600,00

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:	€. 197.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca 1, della superficie commerciale di 177,28 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio relizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuoriterra. e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinato a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di H Grezzo = 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca 1, piano: terra, primo, secondo, intestato a ██████████ e ██████████
Coerenze: Piano Terra. Fronti nord ed est: corte comune esterna; Fronti sud e ovest : Altra proprietà Piano Primo e Secondo. Fronte nord, est e sud: esterno; Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

B sottotetto non abitabile, composto da Soffitta la P2, sviluppa una superficie commerciale di 30,54 Mq, identificato con il numero Subalterno 12, particella 169, foglio 21.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: 2, intestato a ██████████ e ██████████
Coerenze: Fronte nord-est e sud: esterno Fronte ovest altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

177,28 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,54 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 151.865,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 151.865,00
Data della valutazione:	15/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1272/2015 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Macerata ai nn. R.G. 12299 - R.P. 1825, a favore di Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria, contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Decreto Ingintivo del 27/08/2015.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 138.809,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/12/2015 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1875 di repertorio, iscritta il 08/02/2016 a Macerata ai nn. R.G. 1608 - R.P. 198, a favore di Cassa di Risparmio di fano S.p.a, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingintivo del 29/12/2015.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 78.998,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2061 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 a Macerata ai nn. R.G. 11585 - R.P. 8728, a favore di Purple Spv Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione (immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

██████████ nata a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/2, in forza di divisione (immobiliare) (dal 28/02/2003), con atto stipulato il 28/02/2003 a firma di Notaio Conti ai nn. 62224/13566 di repertorio, trascritto il 18/03/2003 a Macerata ai nn. 3823/2427

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione (immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione (immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione (immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

██████████ nata a ██████████ il ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/4, in forza di divisione (immobiliare) (dal 14/04/1981 fino al 28/02/2003), con atto stipulato il 14/04/1981 a firma di Notaio Conti ai nn. 1889/628 di repertorio, trascritto il 11/05/1981 a Macerata ai nn. 4873/3683

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 38/80, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Costruzione edificio per abitazioni e negozi, rilasciata il 24/04/1982 con il n. 38 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 3143, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione muro di recinzione e contenimento, presentata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo, rilasciata il 28/04/2004 con il n. 3143 di protocollo

Concessione edilizia N. 4095, intestata a ██████████ per lavori di Completamento muretto di recinzione, presentata il 25/05/2007 con il n. 4095 di protocollo, rilasciata il 22/04/2008 con il n. 4095 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 5963, intestata a ██████████ per lavori di Variante alla concessione edilizia 4095/2007 del 22/04/2008, presentata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo, rilasciata il 15/07/2009 con il n. 5963 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N 41 del 28 / 11 / 2011 , l'immobile ricade in zona L13. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di lottizzazione L13 - art. 5 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile allo stato grezzo con opere edili, impiantistica e finiture da completare (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in rinnovo per completamento opere mancanti

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia comprensiva di costi di presentazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Tra i costi di regolarizzazione non sono stati conteggiati gli oneri relativi ai lavori mancanti per il completamento delle opere ed agibilità dei locali. Nella valutazione dell'unità immobiliare (valore unitario) si è tenuto conto dello stato grezzo dell'immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRUCIATA PASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile accatastato allo stato ultimato, quando in loco l'immobile risulta allo stato grezzo. Sono da realizzare tutte le divisioni interne, le finiture e gli impianti (normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e seguenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale allo stato attuale e successiva variazione catastale allo stato ultimato

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazioni catastali comprensive di oneri di presentazione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN APPIGNANO VIA SAN GIACOMO DELLA MARCA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a APPIGNANO Via San Giacomo della Marca 1, della superficie commerciale di **177,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona residenziale semicentrale del Comune di Appignano.

L'edificio realizzato agli inizi degli anni Ottanta è composto da 5 unità immobiliari e si eleva su 3 piani fuori terra, e presenta due scale di accesso ai piani superiori poste agli estremi nord-est e nord-ovest del complesso edilizio.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con telai di pilastri e travi, i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con un solaio di laterocemento a falde con manto di tegole.

Esternamente è presente uno spazio destinato a corte comune, completamente recintato e finito a ghiaia negli spazi di viabilità e manovra ed a prato nelle aree a giardino.

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di H Grezzo = 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca 1, piano: terra, primo, secondo, intestato a ██████████ e ██████████
Coerenze: Piano Terra. Fronti nord ed est: corte comune esterna; Fronti sud e ovest: Altra proprietà Piano Primo e Secondo. Fronte nord, est e sud: esterno; Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	eccellente	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	ottimo		☆☆



stato di manutenzione generale:

peggioro



servizi:

peggioro



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione inserita in un fabbricato residenziale commerciale che si sviluppa al piano primo dello stesso mentre al piano secondo è presente una soffitta a servizio dell'unità immobiliare.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 13,56 mq al Piano Terra, consistente nella scala servizio dell'abitazione e della sovrastante soffitta; 152,68 mq al Piano Primo, destinati ad abitazione, con 54,34 mq di balconi a servizio della stessa; 152,68 mq al Piano Secondo, destinati a soffitta.

Le altezze interne sono pari a 3,00 allo stato grezzo al piano primo e altezze tra 0,40 ml alla linea di gronda e 3,10 ml alla linea di colmo allo stato grezzo per il piano secondo.

L'intera unità immobiliare risulta essera allo stato grezzo e sono presenti le strutture portanti in cemento armato, con solai di piano in laterocemento e solia di copertura a doppia falda in laterocemento con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente è presente una tamponatura a cassa vuota costituita da forato esterno, intoacata esternamente e tinteggiata.

Risultano completamente mancanti su tutti i piani le tramezzature interne, gli intonaci e le tinteggiature interne, i massetti e pavimenti e le pareti di separazione con la scala interna e la rifinitura della scala.

Gli infissi esterni sono chiusi con finestre in legno di pino munite di vetrata termoacustica e persiane in alluminio

A livello impiantistico risultano del tutto assenti gli impianti elettrico, idrico, e riscaldamento. Sono presenti solamente predisposizione di scarico

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1	152,68	x	100 %	=	152,68
Vano scala	13,56	x	100 %	=	13,56
Balcone sud	28,05	x	30 %	=	8,41
Ulteriore Balcone nord	26,29	x	10 %	=	2,63
Totale:	220,58				177,28

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da Soffitta la P2, sviluppa una superficie commerciale di **30,54** Mq, identificato con il numero Subalterno 12, particella 169, foglio 21.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 169 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo della Marca, 1, piano: 2, intestato a [redacted] e [redacted]

Coerenze: Fronte nord-est e sud: esterno Fronte ovest altra proprietà

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare remax

Descrizione: Appartamento ristrutturato di recente al P1 con corte esterna comune e garage al PT

Indirizzo: Via Bramante, 9 Appignano

Superfici principali e secondarie: 207

Superfici accessorie:

Prezzo: 247.000,00 pari a 1.193,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Immobiliare Casa Tasso

Descrizione: Appartamento composto da un ingresso, soggiorno, cucina a vista, una camera matrimoniale, due singole, due bagni, inoltre la casa è dotata di due ampi terrazzi

Indirizzo: Via G Falcone

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.122,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata eseguita paragonando i prezzi medi rilevabili sul mercato immobiliare della zona per unità residenziali simili. Sulla base dei dati rilevati, il sottoscritto ritiene di stimare per unità immobiliari residenziali nuove, un valore unitario pari a 1500,00 €/mq. Tenuto conto che l'unità immobiliare di stima risulta allo stato grezzo e che risultano assenti l'impiantistica dei locali, valutato la notevole estensione dell'unità abitativa rispetto alla standar di zona, il valore sopra indicato viene decurtato complessivamente del 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,28	x	750,00	=	132.963,00
Valore superficie accessori:	30,54	x	750,00	=	22.902,00
					155.865,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 155.865,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 155.865,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del lotto di vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di valutazione, con riferimento al mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie della zona, online, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	177,28	30,54	155.865,00	155.865,00
				155.865,00 €	155.865,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come configurato non può essere ulteriormente diviso a meno di un forte deprezzamento sul mercato immobiliare e una forte inappetibilità dello stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 151.865,00

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: € 151.865,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Deposito - Magazzino (ex stalla agricola) a APPIGNANO Contrada Lame 4, della superficie commerciale di **134,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona agricola nord del Comune di Appignano.

Il fabbricato edificato in data anteriore al 1960 è stato oggetto di ristrutturazione nel 1962 ed è composto da una struttura portante in muratura di mattoni, solaio di piano in voltine di ferro e laterizi e laterocemento, mentre il solaio di copertura è a doppia falda con finitura in coppi.

Esternamente è presente uno spazio a corte comune, finito a ghiaia e prato

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 55 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 114 mq, rendita 100,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lame 4, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 08/05/2003 protocollo 68255
Coerenze: Fronti nord-est e sud: Corte comune esterna (bcnc) Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1962.

B appartamento a APPIGNANO Contrada Lame 4, della superficie commerciale di **122,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona agricola nord del Comune di Appignano.

Il fabbricato edificato in data anteriore al 1960 è stato oggetto di ristrutturazione nel 1962 ed è composto da una struttura portante in muratura di mattoni, solaio di piano in voltine di ferro e laterizi e laterocemento, mentre il solaio di copertura è a doppia falda con finitura in coppi.

Esternamente è presente uno spazio a corte comune, finito a ghiaia e prato

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 55 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lame, 4, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Fronti nord-est e sud: esterno Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **257,45 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.750,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.750,10
Data della valutazione:	15/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1272/2015 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Macerata ai nn. R.G. 12299 - R.P. 1825, a favore di Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 27/08/2015.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 138.809,59

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2061 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 a Macerata ai nn. R.G. 11585 - R.P. 8728, a favore di Purple Spv Spa, contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ nata _____ il _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1988), con atto stipulato il 09/12/1988 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 97945 di repertorio, trascritto il 19/12/1988 a Macerata ai nn. 12779/8716

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 20/1962, intestata a _____, per lavori di Restauro casa colonica e nuova capanna con magazzino e silos, rilasciata il 20/09/1962 con il n. 20 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N 41 del 28 / 11 / 2011 , l'immobile ricade in zona ES 1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 30 ter - Zone agricole speciali; Ambito di tutela manufatto censito n. 123

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità sulle tramezzature interne tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria comprensiva di costi di presentazione ed oneri: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione unità immobiliare sita la piano primo distinta al subalterno 3 (normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e seguenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale comprensiva dei costi di presentazione: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



(normativa di riferimento: PRG vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN APPIGNANO CONTRADA LAME 4

DEPOSITO - MAGAZZINO (EX STALLA AGRICOLA)

DI CUI AL PUNTO A

Deposito - Magazzino (ex stalla agricola) a APPIGNANO Contrada Lame 4, della superficie commerciale di **134,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona agricola nord del Comune di Appignano.

Il fabbricato edificato in data anteriore al 1960 è stato oggetto di ristrutturazione nel 1962 ed è composto da una struttura portante in muratura di mattoni, solaio di piano in voltine di ferro e laterizi e laterocemento, mentre il solaio di copertura è a doppia falda con finitura in coppi.

Esternamente è presente uno spazio a corte comune, finito a ghiaia e prato

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 55 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 114 mq, rendita 100,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lame 4, piano: terra, intestato a ██████████
██████████, derivante da Costituzione del 08/05/2003 protocollo 68255
Coerenze: Fronti nord-est e sud: Corte comune esterna (bcnc) Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	██████████	☆☆☆☆
farmacie	██████████	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	██████████	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆
panoramicità:	buona	☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediane	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediane	☆☆☆☆
servizi:	mediane	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un deposito con annesso accessorio posti al pianterreno di un'abitazione ex colonica.

La superficie lorda dell'edificio principale è pari a 121,38 mq, mentre l'accessorio esterno ha una superficie lorda di 18,75 mq.

I locali presenti nell'edificio principale sono un deposito avente superficie calpestabile di 64,90 mq con altezza libera interna di 2,92 ml, un deposito di 19,50 mq con altezza libera interna di 2,70 ml e una cantina della superficie di 15,51 mq con altezza interna di 2,70 ml.

L'accessorio presenta due piccoli depositi della dimensione in pianta di 7,22 mq ciascuno con altezza interna pari a 1,90 ml alla linea di gronda e 2.60 ml alla linea di colmo.

Le finiture interne sono piuttosto scarse ed assimilabili alle finiture tipiche di ex locali agricoli. nello specifico sono presenti pavimentazione in mattoni e cls liscio, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in ferro e legno. Le dotazioni impiantistiche sono composte dall'impianto elettrico di luce e forza motrice, l'impianto idrico allacciato al collettore comunale, l'impianto fognario che smaltisce i liquami sulla corte a servizio dell'edificio.

Anche l'accessorio presenta finiture assimilabili ad una ex stalla con pavimentazione in mattoni, infissi di accesso in legno. Non risultano presenti impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito al PT - edificio principale	121,38	x	100 %	=	121,38
Deposito al PT - Accessorio	18,75	x	70 %	=	13,13
Totale:	140,13				134,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Infinity marche immobiliare

Descrizione: Casale su due livelli con magazzino al pian terreno, abitazione al piano primo e sottotetto

Indirizzo: Zona agricola Appignano

Superfici principali e secondarie: 440

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Infinity marche immobiliare

Descrizione: Casale di ampia metratura da ristrutturare su due livelli con magazzino al pian terreno, abitazione al piano primo e sottotetto

Indirizzo: Zona agricola Appignano

Superfici principali e secondarie: 490

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Annuncio privato

Descrizione: Casale con magazzino (ex stalla) al pianterreno ed abitazione al piano sovrastante, da ristrutturare

Indirizzo: Via Delle Querce - Appignano

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 322,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del magazzino oggetto di stima viene basata sul riferimento del valore medio di mercato di unità abitative della zona, opportunamente rggagliata mediante coefficienti che tengono conto della destinazione del locale, dello stato di conservazione e delle dotazioni presenti.

Da un'analisi del mercato immobiliare locale è emerso che fabbricati ex colonici siti nelle zona, composti principalmente da magazzini (ex stalle) al pianterreno ed abitazione al piano superiore, in normale stato di conservazione, possano avere un valore che va dai 600,00 agli 800,00 € al metro quadrato. Vista la superficie del fabbricato oggetto di stima si ritiene di assumere congruamente un valore unitario pari a € 700,00 al mq

Tenuto conto che la valutazione dle presente corpo fa riferimento ad un magazzino a servizio dell'unità immobiliare abitativa sovrastante, visto il suo stato conservativo scadente e i servizi tecnologici presenti, ridotti all'essenziale, il sottoscritto ritiene di apportare una riduzione del 40% al valore sopra determinato, individuando un valore unitario per l'unità oggetto di stima pari a € 420,00 al mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,51 x 420,00 = 56.492,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.492,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.492,10

BENI IN APPIGNANO CONTRADA LAME 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a APPIGNANO Contrada Lame 4, della superficie commerciale di 122,94 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un edificio che sorge nella zona agricola nord del Comune di Appignano,

Il fabbricato edificato in data anteriore al 1960 è stato oggetto di ristrutturazione nel 1962 ed è composto da una struttura portante in muratura di mattoni, solaio di piano in voltine di ferro e laterizi e laterocemento, mentre il solaio di copertura è a doppia falda con finitura in coppi.

Esternamente è presente uno spazio a corte comune, finito a ghiaia e prato

Il fabbricato è collegato al centro cittadino tramite viabilità locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 55 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lame, 4, piano: terra e primo, intestato a

Coerenze: Fronti nord-est e sud: esterno Fronte ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	scarso	☆☆☆
farmacie	scarso	☆☆☆
scuola per l'infanzia	scarso	☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	della media	☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆



impianti tecnici:	media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆
	al di sotto della media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione posta al piano primo di un edificio ex colonico.

La superficie lorda dell'unità immobiliare al piano primo è pari a 121,38 mq mentre il sottoscala al pianterreno ha una superficie lorda di 6,23 mq.

L'abitazione è composta da un ampio salone della superficie 40,58 mq, una cucina di 16,38 mq, due camere di cui una con superficie netta di 19,21 mq, e l'altra della superficie netta di 19,33 mq. Completa l'abitazione un bagno con antibagno della superficie calpestabile di 10,11 mq. L'altezza interna riferita al controsoffitto installato a pulizia del solaio a doppia falda è pari a 2,78 ml.

L'accesso al piano è garantito da una scala esterna installata sul fronte sud dell'edificio.

Al pianterreno troviamo il sottoscala che ha una superficie utilizzabile pari a 3,00 mq.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da pavimentazioni in gres porcellanato, marmette di graniglia e parquet prefinito installato in sovrapposizione alla pavimentazione in graniglia esistente. Le pareti ed il soffitto risultano tutti intonacati a civile e tinteggiati.

Gli infissi presenti sono in legno con vetro singolo e persiane in legno installate all'esterno. Il portone di ingresso è in alluminio vetrato.

Sono presenti l'impianto elettrico allacciato al contatore, l'impianto idrico allacciato al acquedotto comunale, e l'impianto di scarico. non risulta presente l'impianto di riscaldamento. E' installata una stufa nel salone ed uno scaldacqua elettrico nel bagno.

CLASSE ENERGETICA:



[115.36 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20210915-043003-03856 registrata in data 15/09/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al P1	121,38	x	100 %	=	121,38
Ripostiglio vano scala PT	6,24	x	25 %	=	1,56
Totale:	127,62				122,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Infinity marche immobiliare

Descrizione: Casale su due livelli con magazzino al pian terreno, abitazione al piano primo e sottotetto

Indirizzo: Zona agricola Appignano

Superfici principali e secondarie: 440

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Infinity marche immobiliare

Descrizione: Casale di ampia metratura da ristrutturare su due livelli con magazzino al pian terreno, abitazione al piano primo e sottotetto

Indirizzo: Zona agricola Appignano

Superfici principali e secondarie: 490

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Annuncio privato

Descrizione: Casale con magazzino (ex stalla) al pianterreno ed abitazione al piano sovrastante, da ristrutturare

Indirizzo: Via Delle Querce - Appignano

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 322,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del magazzino oggetto di stima viene basata sul riferimento del valore medio di mercato di unità abitative della zona, opportunamente rrguagliata mediante coefficienti che tengono conto della destinazione del locale, dello stato di conservazione e delle dotazioni presenti.

Da un'analisi del mercato immobiliare locale è emerso che fabbricati ex colonici siti nelle zona, composti principalmente da magazzini (ex stalle) al pianterreno ed abitazione al piano superiore, in normale stato di conservazione, possano avere un valore che va dai 600,00 agli 800,00 € al metro quadrato. Vista la superficie del fabbricato oggetto di stima si ritiene di assumere congruamente un valore unitario pari a € 700,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,94 x 700,00 = 86.058,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.058,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.058,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del lotto di vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto di valutazione, con riferimento al mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie: della zona, online, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito - Magazzino (ex stalla agricola)	134,51	0,00	56.492,10	56.492,10
B	appartamento	122,94	0,00	86.058,00	86.058,00
				142.550,10 €	142.550,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come costituito non può essere ulteriormente diviso a meno di un sensibile deprezzamento e forte inappetibilità sul mercato immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.750,10

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:	€. 137.750,10



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a APPIGNANO Contrada Lame, della superficie commerciale di 48.010,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile oggetto di valutazione sono terreni posti nella zona agricola nord del Comune di Appignano.

I terreni, aventi forma irregolare, sono in declivio verso nord. I terreni vengono utilizzati prevalentemente come seminativi senza la possibilità di essere irrigati.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3°, superficie 700, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato ovest e sud: Particella 54 - stessa proprietà Lato no ed est: particella 169 - altra proprietà
- foglio 5 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 2, superficie 50, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato ovest e sud: Part 54 - stessa proprietà Lato nord e est: Part 169 - altra proprietà
- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 21730, reddito agrario 117,84 €, reddito dominicale 78,56 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato nord: Particella 235 - altra proprietà Lato est: Particella 238 - altra proprietà Lato sud: Particella 56 - 195 - 45 - altra proprietà e particella 57 - stessa proprietà Lato ovest: Particella 45 - altra proprietà
- foglio 5 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 23780, reddito agrario 128,95 €, reddito dominicale 85,97 €, indirizzo catastale: Contrada lame, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato nord: particella 22 - altra proprietà Lato est: Particella 176 e 177 - altra proprietà e particella 17 - stessa proprietà Lato sud: Particella 177 - altra proprietà Lato ovest: Particella 16 - altra proprietà
- foglio 5 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 1600, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 5,68 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, piano: terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato est: Particella 25 - stessa proprietà Lato sud: Particella 53 e 232 - altra proprietà Lato ovest: Particella 195 - stessa proprietà Lato nord: Particella 25 - Stessa proprietà
- foglio 5 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 3°, superficie 150, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,66 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, piano: terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato nord: Particella 25 - stessa proprietà Lato est: Particella 195 - altra proprietà Lato sud: Particella 55 - stessa proprietà Lato ovest: Particella 45 - altra proprietà

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza verso nord, una tessitura prevalente limo argilloso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: grano, erba medica, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna. Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48.010,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.413,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.413,00
Data della valutazione:	15/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1272/2015 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Macerata ai nn. R.G. 12299 - R.P. 1825, a favore di Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 27/08/2015.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 138.809,59

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2061 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 a Macerata ai nn. R.G. 11585 - R.P. 8728, a favore di Purple Spv Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale Pignoramento Immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nata a ██████████, cod. fisc. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1988), con atto stipulato il 09/12/1988 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 97945 di repertorio, trascritto il 19/12/1988 a Macerata ai nn. 12779/8716

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale N 41 del 28 / 11 / 2011 , l'immobile ricade in zona ES 1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 30 ter - Zone agricole speciali;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APPIGNANO CONTRADA LAME

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a APPIGNANO Contrada Lame, della superficie commerciale di **48.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile oggetto di valutazione sono terreni posti nella zona agricola nord del Comune di Appignano.

I terreni, aventi forma irregolare, sono in declivio verso nord. I terreni vengono utilizzati prevalentemente come seminativi senza la possibilità di essere irrigati.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3°, superficie 700, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato ovest e sud : Particella 54 - stessa proprietà Lato no ed est: particella 169 - altra proprietà
- foglio 5 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 2, superficie 50, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato ovest e sud: Part 54 - stessa proprietà Lato nord e est: Part 169 - altra proprietà
- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 21730, reddito agrario 117,84 €, reddito dominicale 78,56 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato nord: Particella 235 - altra proprietà Lato est: Particella 238 - altra proprietà Lato sud: Particella 56 - 195 - 45 - altra proprietà e particella 57 - stessa proprietà Lato ovest: Particella 45 - altra proprietà
- foglio 5 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 23780, reddito agrario 128,95 €, reddito dominicale 85,97 €, indirizzo catastale: Contrada lame, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato nord: particella 22 - altra proprietà Lato est: Particella 176 e 177- altra proprietà e particella 17 - stessa proprietà Lato sud: Particella 177 - altra proprietà Lato ovest: Particella 16 - altra proprietà
- foglio 5 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 1600, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 5,68 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, piano: terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato est: Particella 25 - stessa proprietà Lato sud: Particella 53 e 232 - altra proprietà Lato ovest: Particella 195 - stessa proprietà Lato nord: Particella 25 - Stessa proprietà
- foglio 5 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 3°, superficie 150, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,66 €, indirizzo catastale: Contrada Lame, piano: terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Lato nord: Particella 25 - stessa proprietà Lato est: Particella 195 - altra proprietà Lato sud: Particella 55 - stessa proprietà Lato ovest: Particella 45 - altra proprietà

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza verso nord, una tessitura prevalente limo argillosa, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: grano, erba medica, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna. Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Treia, Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale.

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:

I terreni oggetto di valutazione sono posizionati a valle dell'unità immobiliare censita al foglio 5 particella 55 e sono composti da due porzioni limitrofe. La prima insistente sulle particelle 17 e 54 ha una superficie di 24530 mq, con esposizione a nord, mentre la seconda posizionata in prossimità del fabbricato sopra indicato è composta dalle particelle 25, 56 e 57 per una superficie pari a 23480 mq, esposti anche essi a nord con accesso dalla strada poderale situata sul fianco sud dei terreni

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni distinti alle particelle 17-25-54-56-57	48.010,00	x	100 %	=	48.010,00
Totale:	48.010,00				48.010,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base al mercato immobiliare locale, terreni agricoli senza possibilità irrigua, coltivati a seminativo, con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione hanno un valore unitario sul mercato immobiliare locale pari a € 13000,00/ettaro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48.010,00 x 1,30 = **62.413,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.413,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.413,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del lotto di vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di valutazione, con riferimento al mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie: della zona,



online, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	48.010,00	0,00	62.413,00	62.413,00
				62.413,00 €	62.413,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto così come configurato non è ulteriormente divisibile a meno di un forte deprezzamento sul mercato immobiliare ed una forte inappetibilità dello stesso.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.413,00

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: € 62.413,00

data 15/09/2021

il tecnico incaricato
FILIPPO LANZI



Direzione Provinciale di Macerata
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: APPIGNANO

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
APPIGNANO		21	202			
Sub	UBICAZIONE via/piazza SAN GIACOMO DELLA MARCA	n°civ 28	Piani T	Scala	Int.	DESCRIZIONE B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (CORTE)
Comune	APPIGNANO	Sezione	Foglio 21	Particella 301	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	SAN GIACOMO DELLA MARCA	28	T			GARAGE
2	SAN GIACOMO DELLA MARCA	28	T			GARAGE
Comune	APPIGNANO	Sezione	Foglio 21	Particella 302	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	SAN GIACOMO DELLA MARCA	28	T			GARAGE
2	SAN GIACOMO DELLA MARCA	28	T			GARAGE
3						SOPPRESSO (VEDI SUB. 5)
4						SOPPRESSO (VEDI SUB. 6)
5	SAN GIACOMO DELLA MARCA	28	T-2 3			ABITAZIONE
6	SAN GIACOMO DELLA MARCA	28	T-1 3			ABITAZIONE
7	SAN GIACOMO DELLA MARCA	28	T-1 2-3			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (INCESSO E SCALA)

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Direzione Provinciale di Macerata

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: APPIGNANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
APPIGNANO		21	169			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE)
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	VIA S. GIACOMO DELLA MARCA		T-12			ABITAZIONE
13	VIA S. GIACOMO DELLA MARCA		T			NIDO D'INFANZIA
14	VIA S. GIACOMO DELLA MARCA		T			UFFICIO
15	VIA S. GIACOMO DELLA MARCA		T			AUTORIMESSA
16	VIA S. GIACOMO DELLA MARCA		T-12			ABITAZIONE

Unità immobiliari n. 16

Tributi erariali: 0,00

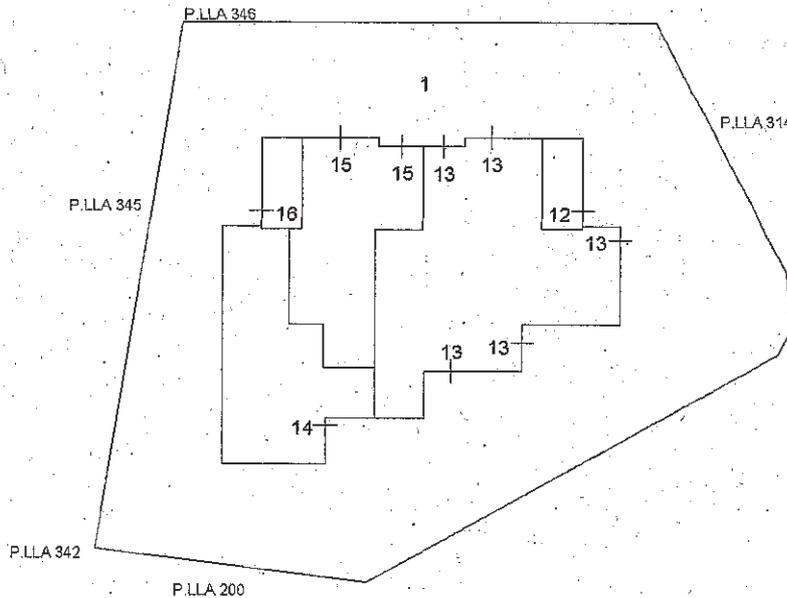
Visura telematica



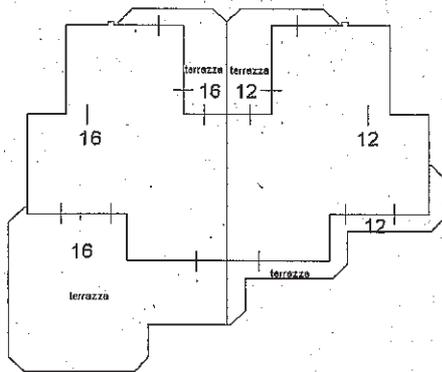
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Raffaelli Maurizio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Macerata N. 256

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

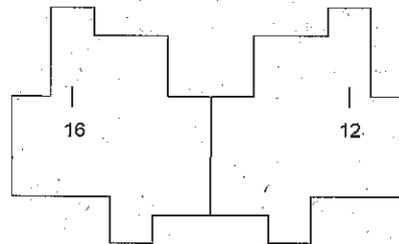
Comune di Appignano	Protocollo n. MC0136597 del 07/10/2010
Sezione: Foglio: 21 Particella: 169	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



P.T.



P.1



P.2

Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Dichiarazione protocollo n. MC0116365 del 29/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Appignano

Via San Giacomo Della Marca

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 169

Subalterno: 12

Compilata da:
Gentiluoci Alberto

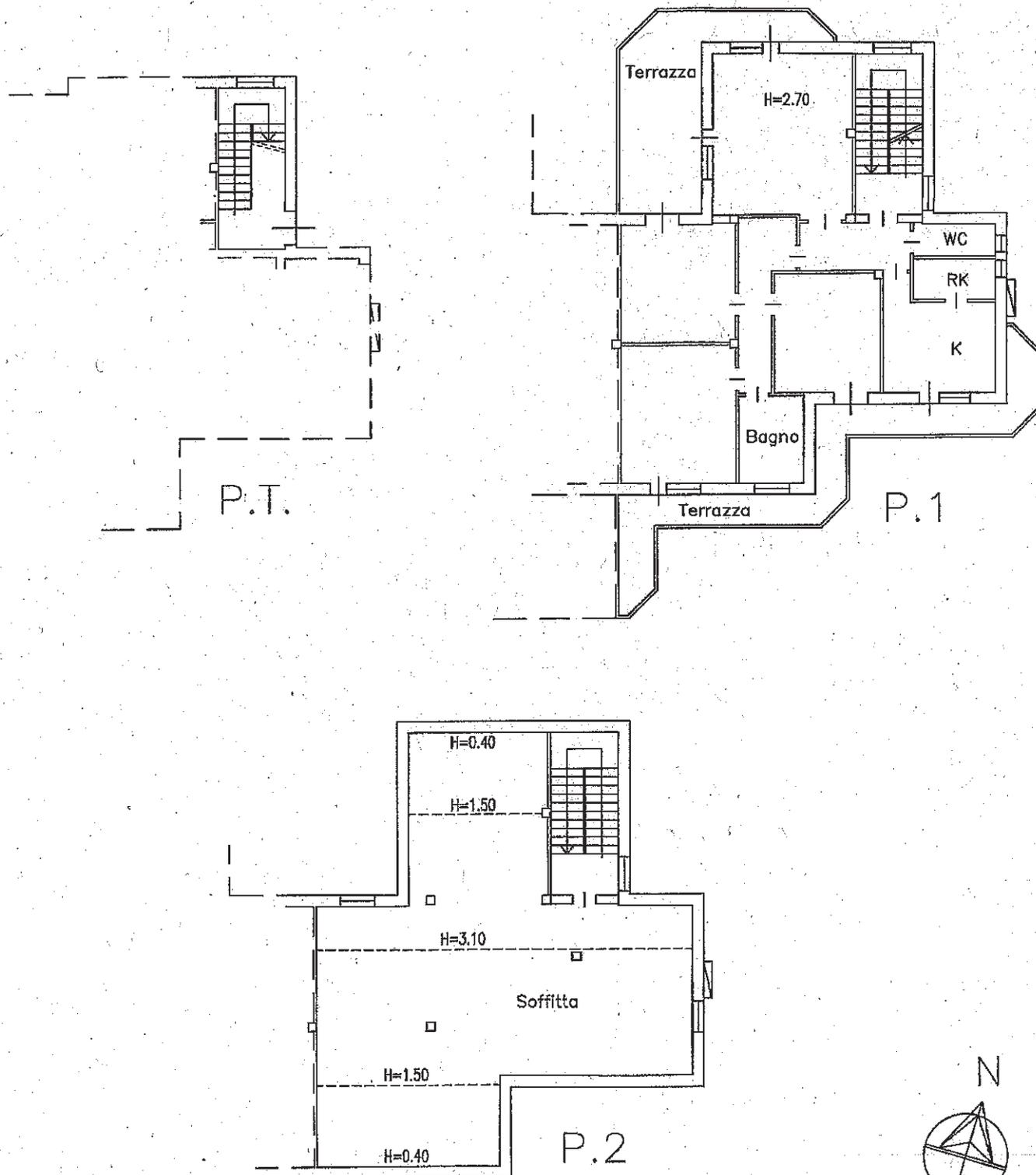
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Macerata

N. 367

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di APPIGNANO (A334) - Foglio: 21 - Particella: 169 - Subalterno: 12 >
Firmato DA L'ANZANI EFFICACIA COORDINATORE DARELLA APPLICAZIONE C88331000018RCA/ND. T88427d4c2e8c6355f95c06ataea64e



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO CANNISTRA



N=31400

Comune: APPIGNANO Foglio: 5
 Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 776,000 x 552,000 metri
 16-011-2020 21:58:0 Pro1 n. 1329246/2020

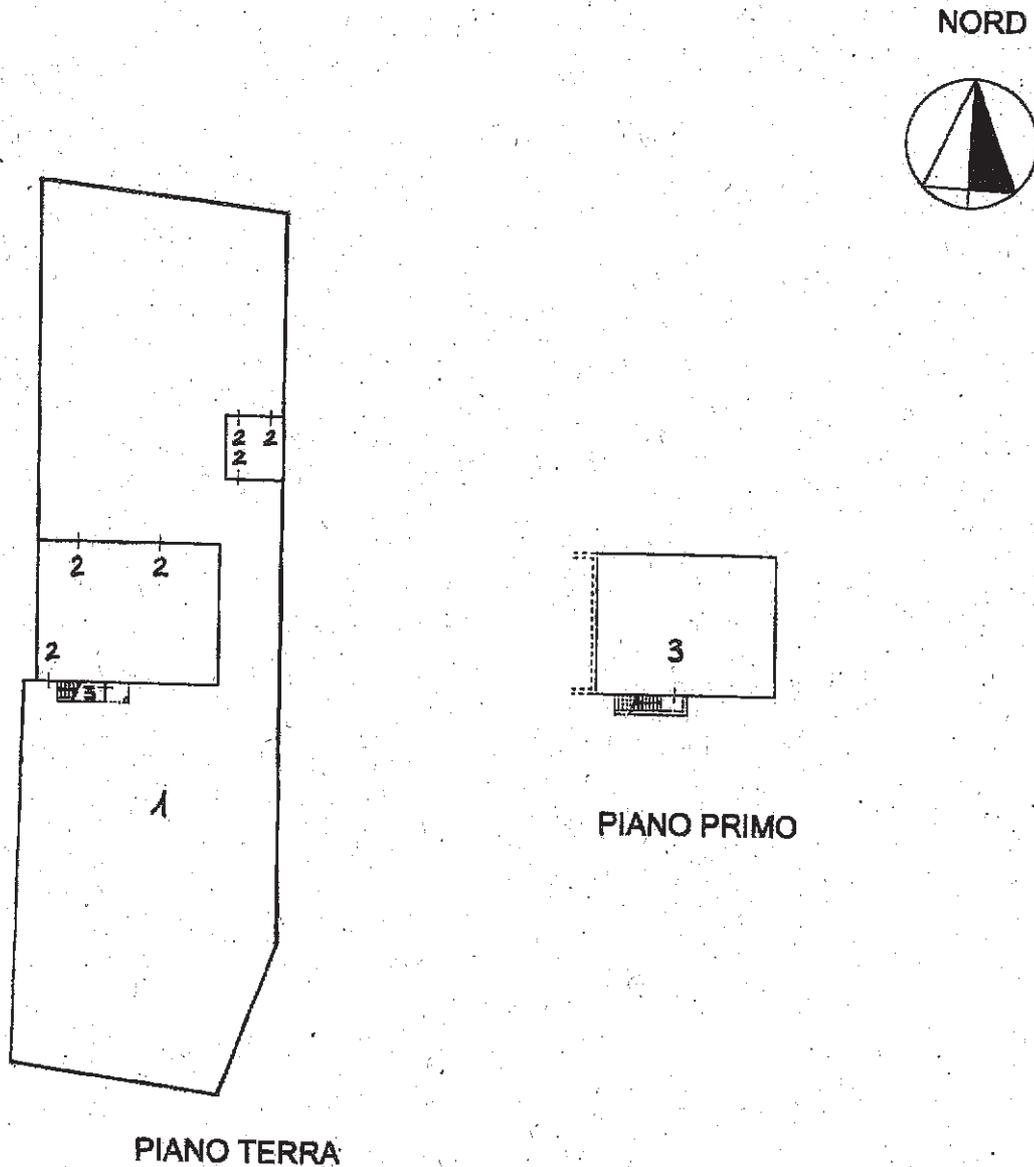
1 Particella: 17
 Firmato Da: LANZI FILIPPO Emesso Da: AR08APEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20914704c26c6355916dd6bafaa64e
 05/37/500



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Gentilucci Alberto
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Macerata	N. 367

Comune di Appignano	Protocollo n. 000068255 del 08/05/2003
Sezione: Foglio: 5 Particella: 55	Tipo Mappale n. 1114 del 30/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: APPIGNANO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
APPIGNANO		5	55	1114		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1			T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE DI MQ. 950)
2	VIA LAME	4	T			DEPOSITI
3	VIA LAME	4	T-I			ABITAZIONE

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Dichiarazione protocollo n. 000068255 del 08/05/2003

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Appignano

Via Lame

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 55
Subalterno: 2

Compilata da:
Gentilucci Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

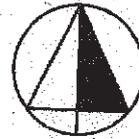
Prov. Macerata

N. 367

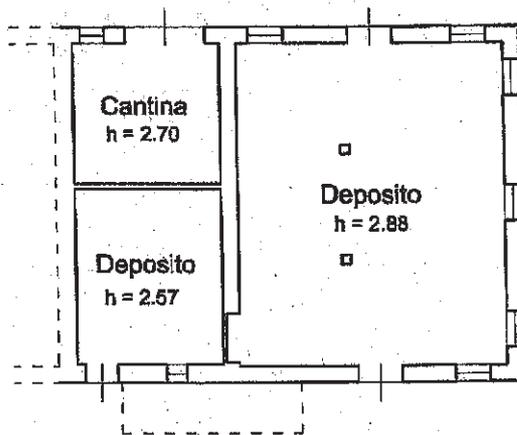
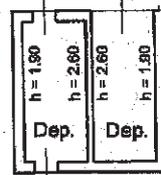
Scheda n. 1

Scala 1:200

NORD



PIANO TERRA



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2020 - n. T328253 - Richiedente: LNZFPP78A02E783A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di APPIGNANO (A334) - < Foglio: 5 - Particella: 55 - Subalterno: 2 >
Firmato DG: ~~CONTRADDE~~ ~~EMASSE~~ da: ~~ARQUINNET~~ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2091d7d4c2e8c63555f95c06afae64e



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata**

Dichiarazione protocollo n. 000068255 del 08/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Appignano

Via Lame

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 55

Subalterno: 3

Compilata da:
Gentiluoci Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

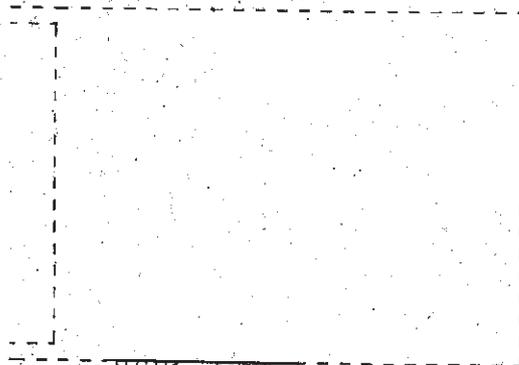
Prov. Macerata

N. 367

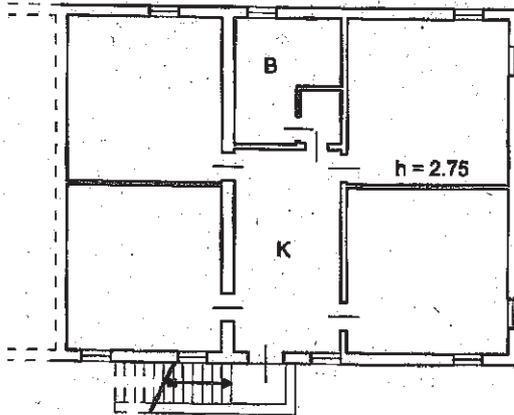
Scheda n. 1

Scala 1:200

NORD



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2020 - n. T328254 - Richiedente: LNZFPP78A02E783A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

01 - Subalterno: 3 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di APPIGNANO (A334) - < Foglio: 5 - Particella: 55 - Subalterno: 3 >
Firmato DG: **ANTONIO EMMERICH** - P.A. NG CA 3 Serial#: 20917d4c2e8c63555f95c06a1aea64e

