TRIBUNALE di MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

R. G. E. 140 / 2020

Giudice: Dott.ssa Jonata TELLARINI

ELABORATO PERITALE

del 15/03/2023

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Navazio

iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Macerata al N.518

iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N.106

CF: [redacted]

con studio in macerata (MC)- Via S. Lucia, 11

telefono mobile: 3392124444

e mail: navazio.ing.giuseppe@hotmail.it

email(pec): giuseppe.navazio@ingpec.eu

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

PROCEDURA N. R. G. E. 140/2021 - Macerata
LOTTO 1
BENI IN SAN GINESIO (MC)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Poggio San Ginesio – Località Poggio d'Acera, (Zona agricola normale E del territorio comunale)

A. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di **193 mq**

Il bene immobile è costituito da un'**unità abitativa** identificata al catasto urbano del comune di San Ginesio dal **Foglio 23 part.150**.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli: un piano terra, il piano primo ed il piano secondo.

Al piano terra si accede dalla strada vicinale di Poggio d'Acera; l'ingresso è posto sul prospetto Sud-Ovest. Si entra in un ampia cucina di superficie calpestabile 28 mq ben illuminata con accesso alla corte esclusiva di pertinenza; in un angolo del piano è posto il vano tecnico con la caldaia. Dalla cucina, tramite alcuni gradini, si giunge ad un vano disimpegno – altezza 2,10 m – che separa con una parete in cartongesso un vano deposito di medesima altezza; la superficie calpestabile è pari a 24 mq. Dal disimpegno, attraverso una scala esterna coperta e chiusa, accessibile anche dalla strada vicinale, si giunge al piano primo. Il corridoio d'ingresso individua a destra due camere da letto, di fronte il bagno ed a sinistra un ampio soggiorno con camino a legna. La superficie calpestabile complessiva è di 51 mq.

Dal soggiorno, con una scala interna stretta (circa 70 cm), si accede al piano secondo organizzato in un terrazzo di copertura (superficie 28 mq) ed una soffitta di 34 mq (altezza al colmo 2,00 m e minima 0,80 m).

La superficie lorda dell'intera unità abitativa è di **237,95 → 238 mq**:

- piano terreno = 7,40 x 10,35 - 0,75 x 1,20 = 75,69 mq
- piano primo = 7,40 x 10,35 - 0,75 x 0,80 + 1,00 x (3,80+8,60) = 88,39 mq
- piano secondo = 7,40 x 10,35 - 0,80 x 3,40 = 73,87 mq

L'edificio è realizzato con una struttura portante in muratura con mattoni comuni; il piano terra ed il piano primo sono collegati da una scala esterna coperta e chiusa mentre una stretta scala interna collega il piano primo al piano secondo (terrazza e soffitta).

I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in legno di color noce scuro con vetro singolo e oscuranti in avvolgibili di plastica color verde chiaro presenti solo al piano primo.

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

Tutti i vani hanno luce da finestre di medie dimensioni ed aerazione diretta. I pavimenti sono realizzati alcuni con mattonelle in gres porcellanato di colorazione sul beige e/o marrone con varie sfumature (soggiorno e cucina), altri con piastrelle in graniglia (ingresso e camere).

Di tonalità più chiare sono il pavimento ed il rivestimento del bagno.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa in ogni stanza ed un camino a legna nel soggiorno; tutta l'impiantistica elettrica ed idrica è sottotraccia e realizzata conformemente alla normativa vigente e nel rispetto delle regole igienico sanitarie al fine dell'abitabilità.

La documentazione fotografica (punto 1. dell'Elenco allegati) è parte integrante ed esplicativa della descrizione.

Identificazione catastale

- **Foglio 23 particella 150** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale: 114 mq, totale escluse aree scoperte: 103 mq, rendita: 271,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Poggio d'Acera, - piano: T-1-2 intestata a [redacted]

Coerenze: confina con: Strada vicinale di Poggio d'Acera, particella 128 proprietà di [redacted], particella 148 proprietà di [redacted] salvo altri.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva delle unità principali e degli accessori diretti:	**Mq**	**149**
- Consistenza commerciale complessiva delle pertinenze:	**Mq**	**44**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**114.835,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**114.835,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	**€.**	**114.335,00**
- Data della valutazione		**15/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è utilizzata dal Sig. [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione contro del [redacted] – Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted] – Pub. Uff. [redacted] del [redacted] – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione contro del [redacted] – Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] – Pub. Uff. [redacted] A - Rep. [redacted] – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA DPR 602/73 ART.77

Iscrizione contro del [redacted] – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [redacted]
Annotazione n.1251 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Iscrizione contro del 22/07/2015 – Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted] – Pub. Uff. [redacted]; Rep. n[redacted] – IPOTECA LEGALE derivante d[redacted] (ART.77 DEL DPR N.602 DEL 1973

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione contro del 15/09/2021 – Reg. Part. n.10602, Reg. Gen. n.13540 – Pub. Uff. TRIBUNALE di MACERATA, Rep. 1960 del 26/08/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI 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 (per luce scale):	**€.**	**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:

[redacted] **diritto di proprietà** per 1/1 dal 02/07/2011 in seguito a DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2011 Pubbl. Uff. [redacted] (MC) –Registrazione: Volume [redacted] registrato in data [redacted] - [redacted] – Voltura [redacted] – Pratica [redacted]

6.2 Precedenti proprietari.

- [redacted] (n[redacted]), diritto di proprietà per 1000/1000 dal 07/10/2005 al 09/02/2006

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

- [redacted] (n. [redacted]), diritto di proprietà per 500/1000 dal [redacted] al [redacted]
- [redacted] (n. [redacted]), diritto di proprietà per 500/1000 dal [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:
7.1 Pratiche edilizie:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si è reperito:

- **Autorizzazione edilizia** Prot. n.4955 del 21 LUG 1994 - Pratica Edilizia n.113/94 per lavori di "manutenzione straordinaria" consistenti nella intonacatura delle facciatell esterne con intonaco grezzo di cemento bianco.

- **Concessione edilizia in sanatoria N.118/86** del 11 DIC 2002 – Pratica Condono Edilizio per lavori di "Ampliamento del fabbricato rurale sito a San Ginesio in Località Poggio d'Acera".
  PS.: Nelle "Prescrizioni ed avvertenze generali" al punto 9) viene espresso che « l'utilizzo di ogni locale di nuova costruzione o sensibilmente modificato è in ogni caso subordinato al rilascio da parte del comune di autorizzazione di Abitabilità o Agibiità.».
  Questa non è stata rilasciata in quanto ancora non richiesta.

7.2 Situazione urbanistica:

Il bene immobile costituito dalla particella 150 ricade in: **ZONE AGRICOLE E TERRITORIO NON URBANIZZATO** del vigente PRG; in legenda **E 4 – aree inedificabili** (artt.21 bis,25 bis, 26,56).

Il numero nello stralcio **4** indica **Santa Maria a Poggio d'Acera** – manufatto extraurbano di valore artistico e/o documentario, per il quale si individua un ambito di tutela di 50 metri.



Stralcio del PRG – TAV. iP4.7 – scala 1:2000 - Macchie

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

Nel confrontare lo stato di fatto (vedi documentazione fotografica) con l'attuale planimetria catastale in atti si evidenziano alcune imprecisioni:

- al piano terra:

  il vano con destinazione legnaia ha in realtà destinazione cucina e in una parte di esso è posizionato il locale tecnico caldaia;

  manca l'indicazione di un pilastro in c.a. nel vano con h=2,10;

- al piano primo:

  il vano con destinazione cucina ha in realtà destinazione soggiorno e nel corridoio non è presente la porta che separa la zona delle camere e del bagno.

Pertanto l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi previsti di regolarizzazione:

- presentazione planimetria catastale aggiornata: **€. 500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **30 giorni**

Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN SAN GINESIO (MC) – Località Poggio d'Acera
UNITA' ABITATIVA

Poggio San Ginesio – Località Poggio d'Acera, (Zona agricola normale E del territorio comunale)

A. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di **193 mq**

Il bene immobile è costituito da un'**unità abitativa** identificata al catasto urbano del comune di San Ginesio dal **Foglio 23 part.150**.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli: un piano terra, il piano primo ed il piano secondo.

Al piano terra si accede dalla strada vicinale di Poggio d'Acera; l'ingresso è posto sul prospetto Sud-Ovest. Si entra in un ampia cucina di superficie calpestabile 28 mq ben illuminata con accesso alla corte esclusiva di pertinenza; in un angolo del piano è posto il vano tecnico con la caldaia. Dalla cucina, tramite alcuni gradini, si giunge ad un vano disimpegno – altezza 2,10 m – che separa con una parete in cartongesso un vano deposito di medesima altezza; la superficie

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

calpestabile è pari a 24 mq. Dal disimpegno, attraverso una scala esterna coperta e chiusa, accessibile anche dalla strada vicinale, si giunge al piano primo. Il corridoio d'ingresso individua a destra due camere da letto, di fronte il bagno ed a sinistra un ampio soggiorno con camino a legna. La superficie calpestabile complessiva è di 51 mq.

Dal soggiorno, con una scala interna stretta (circa 70 cm), si accede al piano secondo organizzato in un terrazzo di copertura (superficie 28 mq) ed una soffitta di 34 mq (altezza al colmo 2,00 m e minima 0,80 m).

La superficie lorda dell'intera unità abitativa è di **237,95 → 238 mq**:

- piano terreno = 7,40 x 10,35 - 0,75 x 1,20 = 75,69 mq
- piano primo = 7,40 x 10,35 - 0,75 x 0,80 + 1,00 x (3,80+8,60) = 88,39 mq
- piano secondo = 7,40 x 10,35 - 0,80 x 3,40 = 73,87 mq

L'edificio è realizzato con una struttura portante in muratura con mattoni comuni; il piano terra ed il piano primo sono collegati da una scala esterna coperta e chiusa mentre una stretta scala interna collega il piano primo al piano secondo (terrazza e soffitta).

I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in legno di color noce scuro con vetro singolo e oscuranti in avvolgibili di plastica color verde chiaro presenti solo al piano primo.

Il fabbricato originario è stato costruito in data anteriore al 1960.

Descrizione della zona:

L'unità immobiliare è ubicata in località Poggio d'Acera a pochi chilometri da Passo Ripe San Ginesio. Da qui si raggiunge, in 12 minuti attraverso la SP78, il centro del comune di San Ginesio dove sono da vedere, in particolar modo: la *Chiesa Collegiata di Santa Maria Assunta*, in stile gotico fiorito; il *Castello di Roccacolonnalta*, castello medievale; le *Mura di San Ginesio*, una delle 4 cinte murarie rimaste quasi completamente integre, iniziate nel XIV secolo e compiute in 150 anni; il Teatro Comunale Giacomo Leopardi, in stile ottocentesco.

Le zone limitrofe si trovano in un'area prevalentemente agricola e/o boschiva con poche case sparse, isolate o in piccoli gruppi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tra le città/borgo più vicine citiamo *Loro Piceno*, patria del vino cotto, a circa 10 Km; *Sarnano*, importante centro turistico invernale ed estivo a circa 20 km; *Urbisaglia*, città della Regio V Picenum risalente al II secolo a.C., a circa 10 km.

Il capoluogo di provincia, Macerata, è distante circa 25 km ed il tempo di percorrenza in auto è stimato in circa 30 minuti.

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

Servizi

- scuola elementare	nella media	* * * * * * * * * *
- parco giochi	nella media	* * * * * * * * * *
- negozi al dettaglio	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- cinema	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- campo da calcio	nella media	* * * * * * * * * *
- campo da tennis	nella media	* * * * * * * * * *

Collegamenti

- superstrada a circa 30 km	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- ferrovia a circa 50 km	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- autobus di linea a circa 5 km	al di sotto della media	* * * * * * * * * *

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	* * * * * * * * * *
- esposizione:	buono	* * * * * * * * * *
- luminosità:	buono	* * * * * * * * * *
- panoramicità:	molto buona	* * * * * * * * * *
- impianti tecnici	nella media	* * * * * * * * * *
- stato di manutenzione generale:	nella media	* * * * * * * * * *
- servizi:	nella media	* * * * * * * * * *

Classe energetica:

[……]

Certificazione APE – Codice identificativo: ……. – ……. - ……. valido fino al …../…../2033

Descrizione dettagliata:

L'unità abitativa **part.150** con destinazione civile abitazione, ha un impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a metano.

La caldaia, modello …… della [redacted] è dislocata in apposito vano al piano terreno; gli apparecchi riscaldanti, installati nei singoli vani, sono costituiti da radiatori in ghisa.

E' presente anche un camino a legna nel vano soggiorno.

PS.: Non essendo stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia, ho raccomandato al Sig. [redacted] di provvedere in merito tramite il tecnico di fiducia per l'assistenza tecnica delle caldaie e di farmi recapitare copia del nuovo libretto per poter redigere l'APE che sarà successivamente trasmessa alla Cancelleria quale integrazione alla Relazione peritale.

Delle componenti edilizie:

- *infissi esterni*:

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

finestra con tapparelle in plastica e vetro singolo	nella media	
- *infissi interni*:		
porte realizzate in legno tamburato	nella media	
- *manto di copertura*:		
realizzato in coppi	nella media	
- *pareti esterne:*		
costruite in intonaco di cemento	nella media	
- *pavimentazione interna:*		
realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
- *portone d'ingresso:*		
realizzato in legno	buono	
- *scale:*		
in marmo di travertino	buono	

Degli impianti:

- *elettrico:*		
sotto traccia con tensione a 220V	nella media	
- *idrico sanitario:*		
conforme alla normativa vigente	nella media	
- *di riscaldamento:*		
elementi radianti in ghisa	buono	

Delle strutture:

- *travi:*		
in c.a	nella media	
- *strutture verticali:*		
muratura portante in mattoni	buono	
- *scala esterna:*		
presente una rampa normale	buono	

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*

- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	**consistenza (mq)**		**coeff.**		**sup.comm. (mq)**
Abitazione di tipo popolare (intera unità abitativa:					
(vani principali e accessori diretti)	149,65	x	100%	=	149,65
Abitazione di tipo popolare (accessori indiretti)					
soffitta	42,18	x	20%	=	8,44
locale tecnico	2,02	x	15%	=	0,30
scala esterna coperta	8,60	x	35%	=	3,01
Abitazione di tipo popolare:					
(pertinenza di ornamento: terrazza + balcone)	25,00	x	30%	=	7,50
	10,49	x	10%	=	1,05
(pertinenza di ornamento: corte, fino al limite costituito dalla somma della sup. dei vani principali e dei vani accessori diretti)	160,00	x	10%	=	16,00

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

(pertinenza di ornamento: corte, per la superficie eccedente il limite)	360,00	x	2%	= 7,20
Totale	**757,94**			**193,15**

Valore di mercato:

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

*Calcolo della **superficie commerciale**.*

A - Unità abitativa: particella 150

- Superficie lorda dell'**unità abitativa (vani principali + accessori diretti)**:
  - piano terreno = 7,40 x 10,35 – 1,20 x 0,75 – 1,35 x1,50 – 1 x 8,60 = 65,06 mq
  - piano primo = 7,40 x 10,35 – 0,80 x 0,75 + 1,00 x 8,60) = 84,59 mq
  Sommano : **149,65 mq**

- Superficie lorda **terrazza + balcone + scala esterna coperta**:
  7,40 x 4,65 – 0,80 x 3,40 + 1,00 x 3,80 + 1 x 8,60 = **44,09 mq**

- Superficie lorda accessori indiretti: **soffitta + locale tecnico**:
  soffitta : 7,40 x 5,70 = **42,18 mq**
  locale tecnico : 1,35 x 1,50 **= 2,02 mq**

Totale superficie lorda : 237,94 mq → 238,00 mq

149,65 mq x coeff. 1,00 =	149,65 mq	commerciali		
25,00 mq x coeff. 0,30 =	7,50 mq	commerciali		
10,49 mq x coeff .0,10 =	1,05 mq	commerciali		
8,60 mq x coeff .0,35 =	3,01 mq	commerciali		
42,18 mq x coeff. 0,20 =	8,44 mq	commerciali		
2,02 mq x coeff. 0,15 =	0,30 mq	commerciali		
Sommano:	**169,95 mq**	commerciali	→	**170 mq**

- Superficie lorda della **corte**:
  520 mq

160 mq x coeff. 0,10 =	16,00 mq	commerciali		
360 mq x coeff. 0,02 =	7,20 mq	commerciali		
Sommano:	**23,20 mq**	commerciali	→	**23 mq**

TOTALE superficie commerciale = superficie commerciale vendibile (SCV) =193 mq

Sviluppo valutazione:

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria si è ritenuto congruo sviluppare la *Stima* applicando il cosiddetto *" metodo comparativo o di raffronto "* consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato di compravendita ed i beni in esame.

Applicando il "*procedimento sintetico*" si utilizzerà come parametro il mq; inoltre si è tenuto conto, come base, dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022 e come successiva ponderazione alcune indagini svolte presso agenzie immobiliari vicine.

1° passo: Determinazione del valore normale

Nel caso in esame e per la zona ove è sito l'immobile si ha dall'Osserv. Immob.:

Abitazione civile – stato conservativo normale: €/mq = 550,00 / 950,00

Il valore normale dell'unità immobiliare (rif. art.1 comma 307, L.27/12/2006 n.296) è dato da:

Valore normale (V_n) = Valore normale unitario (V_{nu}) x Superficie (S) mq

Per determinare V_{nu} applichiamo la formula:

$$\mathbf{V_{nu} = Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max – Val\ OMI\ min)\ x\ K}$$

dove K è un coefficiente che rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato con la formula seguente:

$$\mathbf{K = (K1 + 3K2)/4}$$

(I valori di K1 e di K2 sono tabulati).

Nel caso in esame K = (0,5 + 3x0,3)/4 = 0,350

Si ha pertanto: V_{nu} = 550 + (950 – 550) x 0,350 = **690,00 euro/mq**

e quindi:

(V_n) = 690,00 euro/mq x 193,00 mq = **€. 133.170,00**

2° passo: Calcolo del valore di stima.

Le indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari vicine (Ag. Imm. Quattropareti, Tempocasa di Tolentino, Ff immobiliare di Macerata) per immobili simili a quello in esame sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia di finiture e di ambientazione topografica, indicano quale valore medio di riferimento €.**500,00/mq**.

Sulla base di questa indicazione reale il valore di stima dei beni immobili risulta:

V = 500,00 euro/mq x 193,00 mq = **€. 96.500,00**

Operando la media aritmetica con i valori **(V_n) = €. 133.170,00** e **V = €. 96.500,00** si ritiene congruo il valore di stima per il LOTTO 1 in:

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

VALORE DI STIMA LOTTO 1 = €. 114.835,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie commerciale 193,00 x 595,00 = **114.835,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	**importo**
- Calo del valore in considerazione dell'età dell'edificio (- 3%)	- 3.445,05
- Arrotondamento della cifra	- 389,95

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 111.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Macerata, Ufficio del registro di Macerata, Conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, Ufficio Tecnico del Comune di San Ginesio, Agenzie locali, OMI dell'Agenzia delle Entrate

Valore di mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	**descrizione**	**consistenza**	**consistenza pertinenze**	**valore intero**	**valore diritto**
A	**unità abitativa + pertinenze**	**149 mq**	**44 mq**	**€. 114.835,00**	**€. 114.835,00**

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

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.835,00**

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 forfettario 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**

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.000,00**

PROCEDURA N.R.G.E. 140/2020 Macerata
LOTTO 2
BENI IN SAN GINESIO (MC)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 - Comune di SAN GINESIO – **Terreni in località Poggio d'Acera** - (Zona agricola E – E4 – E3 del territorio comunale)

A. Proprietà per la **quota di 1/1**

Il bene immobile è costituito da **appezzamenti di terreno** censiti al Catasto Terreni:

- con i mappali n.126, 127, 128, 129 - comune di San Ginesio (MC), foglio di mappa n.23, per una superficie complessiva di 5.020 mq (0,502 ha);
- con il mappale n.110 - comune di San Ginesio (MC), foglio di mappa n.24, per una superficie di 1.340 mq (0,134 ha);

I terreni individuati ricadono in una zona morfologicamente di tipo collinare con forma abbastanza regolare, di media o discreta acclività.

L'accesso ai terreni individuati dai mappali n.126, 127, 128 e 129 avviene tramite la strada vicinale di Poggio d'Acera. La superficie agricola, anche se acclive, consente per la coltivazione, l'uso di qualsiasi mezzo meccanico.

Al terreno individuato dal mappale n.110, si accede sempre da una strada vicinale di Poggio d'Acera, parte imbrecciata e parte sterrata. Sul mappale n.128 sono presenti alcune piante di ulivo.

Identificazione catastale:

I beni immobili descritti al punto precedente sono censiti al Catasto Terreni nel comune di San Ginesio (MC) come segue (dati estrapolati da visure catastali allegate alla presente):

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m^2)	Red. Dom.(€.)	Red. Agr. (€.)
23	126		seminativo	3	3.293	9,35	17,01
23	127		vigneto	1	307	1,74	1,59
23	128		seminativo	3	1.329	3,78	6,86
23	129		seminativo	3	91	0,26	0,47
24	110		incolt. prod.	3	1.340	0,14	0,07

La superficie complessiva è di **6.360 m^2** ovvero **0,636 ha**, Reddito Domenicale di €.15,27 e Reddito Agrario di €.26,00

I beni immobili sono intestati a:

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

- [redacted]
  (CF[redacted]) [redacted] proprietario per 1/1
dal [redacted] in seguito a DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] Pubbl. Uff. [redacted] – Sede: [redacted]) – UU Sede [redacted] –Registrazione: Volume 9990 n.367 registrato in data [redacted] - SUCCESSIONE di [redacted] – Pratica n[redacted]

Attuali confini dei beni immobili:

- **la particella 126 confina**: con la particella 214 intestata a [redacted] con la particella 127 intestata a [redacted]; con la strada vicinale di Poggio d'Acera, salvo altri;
- **la particella 127 confina**: con la particella 125 intestata a [redacted]i; con la particella 126 intestata a [redacted] con la strada provinciale 62, salvo altri;
- **la particella 128 confina**: con la particella 143 intestata a [redacted]; con le particelle 129 e 150 intestate a [redacted] e con la strada vicinale di Poggio d'Acera;
- **la particella 129 confina**: con la particella 131 intestata a [redacted] con la particella 128 intestata a [redacted]; con la strada provinciale 62, salvo altri;
- **la particella 110 confina**: con la particella 197 intestata a [redacted]; con le particelle 109 e 163 intestate [redacted]; con la strada vicinale di Poggio d'Acera salvo altri;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva delle unità principali e degli accessori diretti	**Mq**	**6.360**
- Consistenza commerciale complessiva delle pertinenze:	**Mq**	**0**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€.**	**9.900,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**9.900**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	**€.**	**9.900**
- Data della valutazione		**15/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni sono liberi e a conduzione propria, in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

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

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

Alla data del 02.01.2023, come da ispezione ipotecaria Protocollo MC 14 del 2023 presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di MACERATA, Servizio di Pubblicità

immobiliare, sugli immobili pignorati descritti al punto 1)**,** risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione contro del 19/10/2007 – Reg. Part. n.[redacted] Reg. Gen. n.[redacted] Pub. Uff. [redacted]; Rep. n[redacted] del [redacted] – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione contro del 30/12/2009 – Reg. Part. n[redacted] – Pub. Uff. [redacted] – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA DPR 602/73 ART.77

Iscrizione contro del 26/01/2010 – Reg. Part[redacted] Reg. Gen. n.[redacted] Pub. Uff. [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Annotazione n.1251 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Iscrizione contro del 22/07/2015 – Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted] – Pub. Uff[redacted] Rep. n[redacted]5 del [redacted] – IPOTECA LEGALE [redacted]ART.77 DEL DPR N.602 DEL 1973

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
Trascrizione contro del 15/09/2021 – Reg. Part. n.[redacted], Reg. Gen. n[redacted] – Pub. Uff. [redacted], Rep. [redacted] del [redacted]; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI 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 (per luce scale):	**€.**	**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:

[redacted], nato a [redacted] C.F.[redacted] **diritto di proprietà** per 1/1 dal [redacted] in seguito a DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] Pubbl. Uff. [redacted] – Sede: [redacted] – UU Sede [redacted]

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] (n. [redacted], diritto di proprietà per 1000/1000 dal [redacted]

- [redacted] ([redacted]), diritto di proprietà per 500/1000 da [redacted]
- [redacted] (n. [redacted]), diritto di proprietà per 500/1000 dal [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTIVCA

Dal documento Prot.n [redacted] – Cert. n [redacted] – Comune di San Ginesio presente in atti del fascicolo, si rileva quanto segue:

Foglio	Particella	Zona PRG	Articoli NTA
23	126 porz.	E – Zona agricola normale	artt.21 bis, 22, 26 e 65
23	126 porz.	E4 – Aree inedificabili	artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56
23	127 porz.	E4 – Aree inedificabili	artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56
23	127 porz.	Limiti amministrativi - strade	
23	128 porz.	E – Zona agricola normale	artt.21 bis, 22, 26 e 65
23	128 porz.	E4 – Aree inedificabili	artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56
23	129 porz.	E4 – Aree inedificabili	artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56
23	129 porz.	Limiti amministrativi - strade	
24	110 porz.	E4 – Aree inedificabili	artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56
24	110 porz.	E3 – Aree con grado di pericolosità geologico massimo	artt.21 bis, 25 e 26

8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

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**

L'identificazione dei beni immobili è rispondente tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e l'esame dei registri immobiliari.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Nella determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento al "LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI – Provincia di Macerata – Listino 2021 Rilevazione anno 2020" – EXEO Edizioni, dove sono riportate le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun comune.

Per il comune di San Ginesio si ha come riferimento:

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min. €./ha	Max. €./ha
Seminativo	E783A	10.000	22.000
Vigneto	E783B	22.000	42.000

* Per la qualità "**Incolto produttivo"** facciamo riferimento alla **Tabella valori agricoli medi Anno 2019** in base alla quale, per la Regione agraria 5 cui appartiene il comune di San Ginesio, si ha il seguente dato: 2.705 €./ha

Utilizzando alcuni parametri relativi alle caratteristiche tecniche proprie ed esterne del terreno agricolo, si può "modulare" il valore stesso adeguandolo al terreno in esame.

Il procedimento di calcolo utilizza la seguente espressione:

$$V_{fondo} = V_{max} \cdot (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \ldots\ldots \cdot K_n) \cdot S_{fondo}$$

dove:

V_{max} = valore massimo rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_n = coefficiente numerico inferiore a 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Tabella della scala di variabilità dei parametri di stima esaminati – E783A (SEMINATIVO)

Giacitura		Accesso		Forma		Ubicazione	
pianeggiante	1,00	buono	1,00	regolare	1,00	eccellente	1,00
acclive	0,95	sufficiente	0,95	normale	0,95	normale	0,95
mediocre	0,90	insufficiente	0,90	penalizzante	0,90	cattiva	0,90

Esposizione		Ampiezza	
buona	1,00	medio app.	1,00
normale	0,95	piccolo app.	0,95
carente	0,90	grande app.	0,90

Tabella della scala di variabilità dei parametri di stima esaminati – E783B (VIGNETO)

Fertilità		Esposizione		Densità piante		Accesso	
ottima	1,00	buona	1,00	ordinaria	1,00	eccellente	1,00
buona	0,975	normale	0,95	irrazionale	0,90	normale	0,95
discreta	0,95	carente	0,90			cattiva	0,90

	Età
piena maturità	1,00
prossimo impianto	0,90
prossima estirpazione	0,80

Per i mappali oggetto di stima è stata ricavata la seguente tabella dei coefficienti numerici ed il loro prodotto da inserire nell'espressione di calcolo:

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

Foglio n.23 Mappale n.	K1 giacitura fertilità	K2 accesso	K3 forma erà	K4 ubicazione	K5 ampiezza densità piante	K6 esposizione	prodotto Ki P(Ki)
126	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,81
127	0,95	0,95	1,00		1,00	1,00	0,90
128	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,81
129	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,81

Richiamando l'espressione di calcolo: $\mathbf{V_{fondo} = V_{max} \cdot (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \ldots\ldots \cdot K_n) \cdot S_{fondo}}$ ed inserendo i dati numerici otteniamo le seguenti tabelle:

TERRENI IN COMUNE DI POGGIO SAN VICINO

Foglio n.23	V_{max}	prodotto Ki	$V_{unitario\ fondo}$	Superficie (ha)	V_{fondo} (€.)
Mappale n.	**€./ha**	**P(Ki)**	**$V_{max} \cdot P(Ki)$**	**S**	**$V_{max} \cdot P(Ki) \cdot S$**
126	22.000	0,81	17.820,00	00.32.93	**5.868,13**
127	42.000	0,90	37.800,00	00.03.07	**1.160,46**
128	22.000	0,81	17.820,00	00.13.29	**2.368,28**
129	22.000	0,81	17.820,00	00.00.91	**162,16**
Foglio n.24					
Mappale n.110					
(V.A.M. = 2.705 €./ha) x (Superficie = 0,1340 ha) = **€. 362,47**					

SOMMANO	**ha 00.63.60**	**€. 9.921,67**

VALORE DEL LOTTO 2:

TERRENI IN COMUNE DI SAN GINESIO - PROPRIETA' 1/1 di PAOLONI Roberto

SUPERFICIE = 6.360 mq (0,636 ha) - €. 9.921,67 che si arrotondano ad **€. 9.900,00**

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di terreni non è necessaria.

11. DIVISIBILITA' IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati, vista la modesta entità superficiale, non sono divisibili.

(Una ipotesi di divisibilità può essere presa in esame solo in base alla dislocazione dei singoli appezzamenti di terreno ed al possibile acquisto da parte di proprietari di fondi confinanti:

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6

Comune di San Ginesio:

A. **Foglio 23 part. n. 126, 127,128,129 – (proprietà 1/1), sup. 5.020 mq terreno seminativo (4.713 mq) + vigneto (307 mq) → €. 9.540,00**
B. **Foglio 24 part. n. 110 – (proprietà 1/1), sup. 1.340 mq (terreno incolto produttivo) → €. 360,00**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto in scienza e coscienza all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati :

1. **Documentazione fotografica**
2. **Planimetria catastale**
3. **Estratto di mappa**
4. **Visure storiche**
5. **Ortofotocarta con catastali**
6. **Ispezione ipotecaria**
7. **Concessione edilizia in sanatoria-Pratica condono edilizio n.118/1986**

RIEPILOGO

Lotto 1 :	**Unità abitativa:** **(**Foglio **23** Particella **150** + **pertinenze:** **Località Poggio d'Acera - San Ginesio (MC)** Superficie commerciale**: 193,00 m²**	**Valore: €. 114.835.00**
Lotto 2 :	**Terreni in comune di San Ginesio (MC):** Foglio **23** Particelle **126, 127, 128, 129** Superficie**: 5.020 m²** Foglio **24** Particella **110** Superficie**: 1.340 m²**	**Valore: €. 9.900,00**

data 15/03/2023

Il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe Navazio

Firmato Da: NAVAZIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c50cb7f058baabd8ac6f2ff2fcd72b6