



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2021

DEBITORE:




GIUDICE:

Dr. Jonata Tellarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Marco Appolloni

CF: PPLMRC73C17E783T

con studio in MONTEFANO (MC) VIA AMOROSINI, 2

telefono: 0733850055

fax: 0733850055

email: ing.marcoappolloni@gmail.com

PEC: marco.appolloni@ingpcc.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74, della superficie commerciale di **263,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un fabbricato cielo terra di civile abitazione (sub 2-4-5) , avente una superficie commerciale pari a 263,50 mq, sito nel Comune di San Ginesio, Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74. Il fabbricato avente come destinazione principale d'uso quella residenziale è dotato di corte comune e si sviluppa su tre livelli fuori terra con locali di deposito al piano terra, locali residenziali al piano primo e sottotetto destinato a soffitta accessibile dal vano scale che collega i tre piani. Il cespite risulta inagibile a causa dei diffusi danni provocati dal sisma del 2016 e versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita 118,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████, derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)
- foglio 2 particella 331 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T-1-2, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████, derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.

B Annesso agricolo destinato a magazzino a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un ex fabbricato rurale (sub 6) avente una superficie commerciale pari a 288 mq, sito nel Comune di San Ginesio, Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74. Il fabbricato con destinazione d'uso a magazzino è dotato di corte comune e si sviluppa su due livelli fuori terra. Il cespite risulta inagibile in quanto quasi completamente crollato a seguito degli eventi sismici del 2016

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 178 mq, rendita 248,21 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T-1, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████, derivante da compravendita trascritta al N. 4421/2316 DEL 31/03/2005 Macerata

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C Area urbana - terreno agricolo a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74, della superficie commerciale di **6,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)



██████████)

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 su area urbana (sub 3) costituita da porzione di terreno della superficie catastale di 230 mq. Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da un'area urbana a verde attualmente inglobata nella corte del complesso edilizio

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 230 mq, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████, derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)

D Annesso agricolo destinato a magazzino a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Fabbricato non più esistente in quanto da tempo demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 75,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████, derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	500,10 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:	€. 100.547,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.547,60
Data della valutazione:	31/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili ancora esistenti risultano abbandonati, in parte crollati ed inagibili

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 **volontaria**, stipulata il 30/03/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 8513/1528 di repertorio, iscritta il 31/03/2005 a C.RR.II. di Macerata ai nn. 4422/1048, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 196000.

Importo capitale: 98000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei sub 3-4-5-6-7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 15/10/2021 a C.RR.II di Macerata ai nn. 15212/11844, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

Verbale pignoramento immobili per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei sub 3-4-5-6-7

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili risultano in parte demoliti (sub 7), in parte crollati (sub 6) ed in parte gravemente danneggiati (sub 2-4-5).

Gli immobili ancora esistenti versano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e sono interessati da crolli o da un diffuso quadro fessurativo dovuto agli eventi sismici del 2016 e pertanto inagibili.

I cespiti sono gravati dai seguenti aspetti:

- Fabbricato identificato dal sub 7 risulta demolito
- Fabbricato di civile abitazione inagibile causa danni riportati a seguito degli eventi sismici del 2016
- Fabbricato destinato a magazzino inagibile causa del crollo a seguito degli eventi sismici del 2016
- Entrambi i fabbricati sono privi di Ordinanza di inagibilità



- Richiesta di contributo per la ricostruzione post sisma non effettuata
- Inutilizzabilità dei fabbricati fin tanto che i lavori di riparazione e ricostruzione non saranno effettuati
- Possibilità di accedere ai finanziamenti pubblici per la ricostruzione post sisma 2016 previa redazione della documentazione e atti propedeutici alla richiesta di contributo ed il rispetto delle scadenze normative
- Incertezze su l'accesso ai finanziamenti pubblici a causa della presenza di scadenze normative per la presentazione della richiesta di finanziamento per la ricostruzione

Per quanto sopra i cespiti godono dell'apprezzamento di soggetti interessati ad effettuare un investimento a lungo termine soggetto a rischi economici (possibile perdita del finanziamento statale a causa del non rispetto delle inderogabili scadenze di legge e possibile accollo economico per la ricostruzione dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2005), con atto stipulato il 30/03/2005 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 8512/1527 Rep. di repertorio, trascritto il 31/03/2005 a Macerata ai nn. 4421/2613.

Contro ██████████ per quanto all'usufrutto generale vitalizio e ██████████, ██████████ e ██████████ quanto alla nuda proprietà dei beni oggetto di esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/08/1957 fino al 10/06/1981), con atto stipulato il 19/08/1957 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 9405 Rep. di repertorio, registrato il 07/09/1987 a Tolentino ai nn. 125 vol.72, trascritto il 20/09/1957 a C.RR.II. di MACerata ai nn. 34072 R.P..

Proprietario dei terreni sui quali verranno edificate le u.i. oggetto di esecuzione

██████████ per quanto all'usufrutto generale vitalizio e ██████████ a 1/3 nuda proprietà, ██████████ 1/3 nuda proprietà e ██████████ 1/3 nuda proprietà per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria di ██████████ (dal 10/06/1981 fino al 30/03/2005), registrato il 10/06/1981 a Tolentino ai nn. 352 vol. 139, trascritto il 01/02/1982 a R.CC.II. di Macerata ai nn. 1162/846.

Si precisa che risulta altresì trascritta a Macerata l'accettazione tacita dell'eredità suddetta in data 19/11/2021 ai n.n. 17214/13445

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 1/1969, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di una casa colonica, rilasciata il 04/02/1969 con il n. 5196 di protocollo, agibilità del 06/07/1971

D.I.A - Denuncia Inizio Attività N. 16/2007, intestata a ██████████, per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del piano terra ai sensi dell'art. 3 del DPR 308/01, presentata il



25/01/2007 con il n. 897 di protocollo.

Pratica edilizia priva di fine lavori e richiesta di agibilità. Titolo edilizio non più valido

Permesso di costruire N. 133/2007, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di piscina privata, rilasciata il 24/07/2007 con il n. 7690 di protocollo.

Pratica edilizia priva di inizio lavori. Titolo edilizio non più valido

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona E - Zone agricole normali artt. 21bis,22,26,65. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani) ,a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli ART. 22 - ZONE AGRICOLE NORMALI - E - Si tratta di zone dove è ancora presente una considerevole produzione agricola e dove sono presenti numerosi edifici ed annessi agricoli a supporto di questa. La Variante Generale del P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla LR 13/90. Il PRG, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista idrogeologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le sottozone di cui agli articoli seguenti ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di



pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali , ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria ART. 65 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA NORMALE 1. E' la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici rurali realizzata per scopi ornamentali. Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante. Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione, promuovendo l'uso delle specie autoctone, e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale. 2. Nella realizzazione o sistemazione delle aree esterne degli edifici in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti per scopi di arredo o per la costituzione di siepi di recinzione o confine dovranno essere osservate le seguenti indicazioni: - nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 70% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo. 3. All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di planimetrie (firmate da un tecnico competente) in scala adeguata (1:500) su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni, della localizzazione. 4. Il rilascio dell'autorizzazione sarà vincolato al parere emesso dalla Commissione Edilizia sulla congruità del progetto relativo alla realizzazione a verde. 5. Il controllo della realizzazione di quanto previsto sarà compito dell'Amministrazione Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile valutare la conformità del fabbricato identificato dal sub 6 in quanto non ci sono pratiche edilizie in Comune e lo stesso risulta quasi completamente crollato.

Non è possibile valutare la conformità del fabbricato identificato dal sub 7 in quanto il fabbricato è stato demolito.

Il fabbricato di civile abitazione, identificato dai sub 2,4,5 risulta conforme allo stato di fatto e quindi non a quello di progetto riportato nella pratica edilizia 16/2007 "Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del piano terra ai sensi dell'art. 3 del DPR 308/01. Occorrerà pertanto redigere una pratica edilizia per l'annullamento della DIA 16/2007 ormai decaduta ed il ripristino dello stato di fatto riportato nella DIA. L'utilizzo dei locali al piano terra (sub 4) non è conforme, in parte, alla destinazione urbanistica dei locali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato di civile abitazione(sub 2,4,5) risulta



conforme allo stato di fatto e quindi non a quello di progetto riportato nella pratica edilizia 16/2007 "Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del piano terra ai sensi dell'art. 3 del DPR 308/01". Occorrerà pertanto redigere una pratica edilizia per l'annullamento della DIA 16/2007 ormai decaduta ed il ripristino dello stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per ripristino dello stato di fatto della pratica edilizia 16/2007

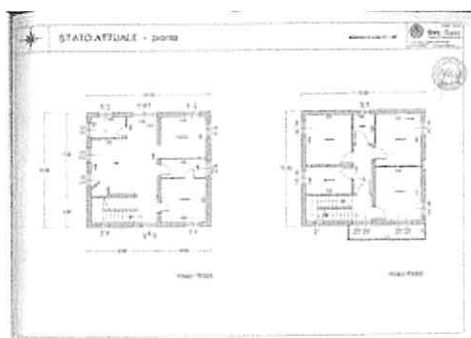
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

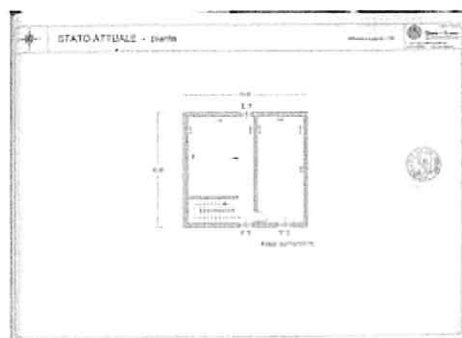
- SCIA comprensiva di diritti e bolli: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 2-4-5



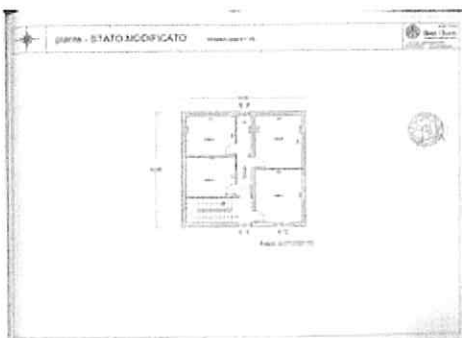
PT-P1- Stato di fatto SCIA pratica edilizia 16/2007 da ripristinare



P2- Stato di fatto SCIA pratica edilizia 16/2007 da ripristinare



PT-P1- Stato di progetto SCIA pratica edilizia 16/2007 non attuato



P2 -Stato di progetto SCIA pratica edilizia 16/2007 non attuato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie in atti del sub 5 mancano parte delle finestre al piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione per sostituzione planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa in variazione per aggiornamento planimetria e diritti catastali: € 500,00

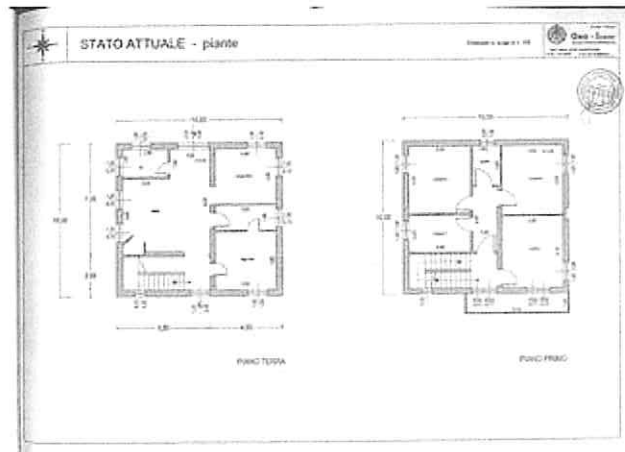
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub 5





Planimetria catastale in atti



Piante stato di fatto DIA 16/2007 e situazione di fatto

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato identificato con il sub 7 risulta non esistente in quanto da tempo demolito ma è ancora presente sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Pregeo per demolizione del fabbricato al catasto terreni e procedura Docfa in variazione per demolizione del fabbricato al catasto fabbricati. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pregeo per demolizione del fabbricato al catasto terreni e Docfra per demolizione fabbricato al catasto fabbricati comprensivi di diritti catastali : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 7

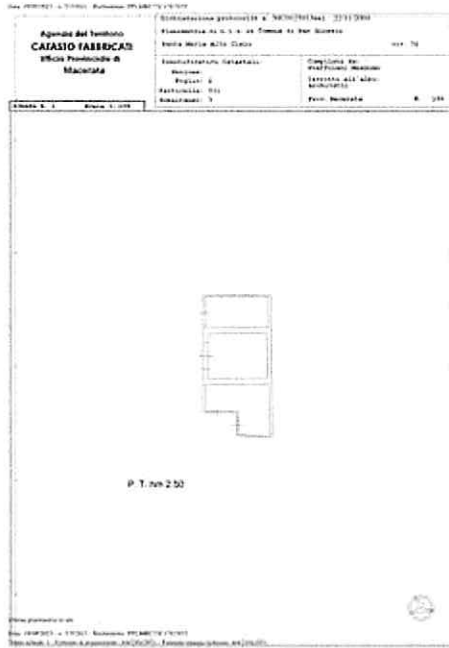


Elaborato planimetrico con riportato il sub 7



Estratto di mappa con riportato il sub 7





Planimetria catastale sub 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74
VILLA SINGOLA
DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74, della superficie commerciale di **263,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
 Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un fabbricato cielo terra di civile abitazione (sub 2-4-5) , avente una superficie commerciale pari a 263,50 mq, sito nel Comune di San Ginesio, Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74. Il fabbricato avente come destinazione principale d'uso quella residenziale è dotato di corte comune e si sviluppa su tre livelli fuori terra con locali di deposito al piano terra, locali residenziali al piano primo e sottotetto destinato a soffitta accessibile dal vano scale che collega i tre piani. Il cespite risulta inagibile a causa dei diffusi danni provocati dal sisma del 2016 e versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

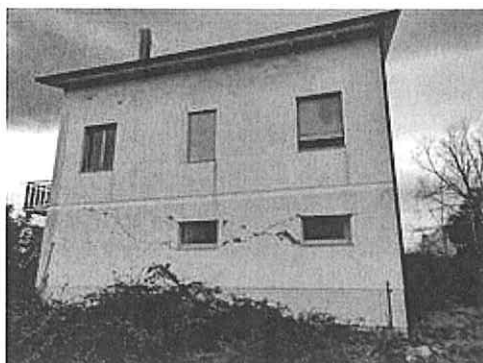
- foglio 2 particella 331 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita 118,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T, intestato a ██████████ nato a ████████ il ████████, derivante da COSTITUZIONE del



22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)

- foglio 2 particella 331 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe I, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T-1-2, intestato a ██████████ nato a ████████ il ████████, derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

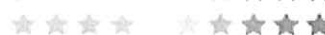


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE GENERALE

Fabbricato di civile abitazione di tre piani fuori terra costruito nel 1969. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio edificato sulla particella 331 e costituito dallo stesso fabbricato (sub 2-4-5), da un fabbricato destinato a magazzino (sub 6), oltre che da utilità comuni (corte costituita dal sub 1 e dall'area urbano sub 3). La particella sulla quale ricadono i fabbricati (part. 331) confina a Nord con la strada comunale; a sud con la strada Provinciale 126 dalla quale avviene l'accesso alla proprietà, ad est con la particella 332 su cui insiste un fabbricato artigianale e la particella 333 e ad ovest con la particella 359 su cui insistono altri fabbricati di cui uno realizzato in aderenza al fabbricato destinato a magazzino (sub 6). L'accesso al complesso avviene pertanto dalla strada provinciale 126 sita a sud del complesso. Tutti fabbricati risultano realizzati in muratura portante e solai in legno il magazzino ed in laterocemento il fabbricato residenziale. La corte comune sub 1, risulta priva di recinzioni e pavimentazioni ovvero lasciata a prato con presenza di cespugli ed essenze arboree. Tutti i corpi di fabbrica risultano inagibili. Si precisa che il fabbricato destinato a magazzino identificato al catasto urbano con il sub 7 risulta demolito. Lo stesso non risulta presente neanche nelle pratiche edilizie del 2007 ovvero quella relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato residenziale e quella per la realizzazione della piscina.

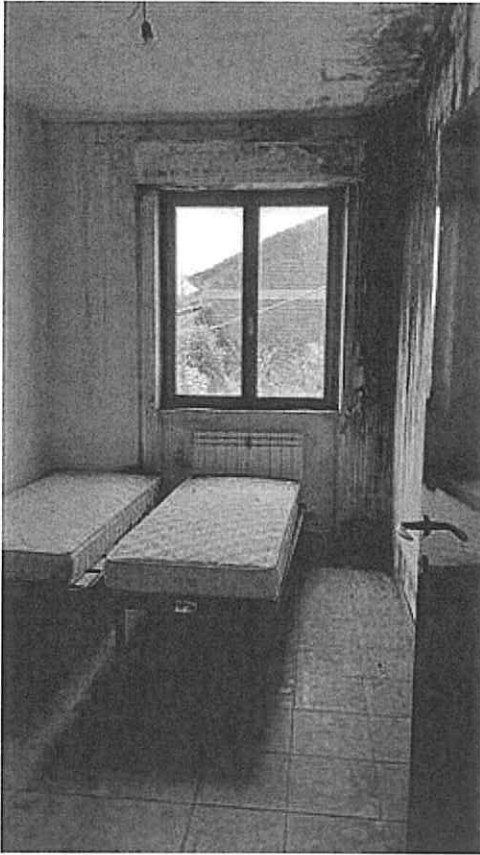
DESCRIZIONE CESPITE

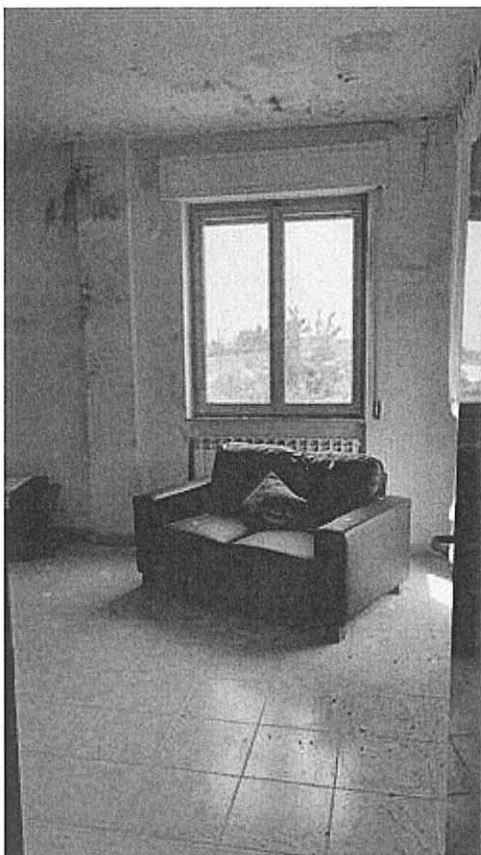
L'edificio, realizzato a seguito di licenza di costruzione n. 5 del 4 febbraio 1969, si presenta come un unico corpo, con pianta pressoché quadrata e disposto su tre livelli fuori terra. La destinazione principale d'uso è quella residenziale del piano primo, con locali di deposito al piano terra, è soffitta nel sottotetto accessibile dal vano scale che collega i tre piani. Al piano primo vi è l'unità abitativa, servita dall'ampio vano scale e costituita da quattro locali principali (cucina e tre camere) con annesso disimpegno e vano per servizi igienici. Dal vano scala principale si accede altresì al piano sottotetto utilizzato come soffitta, e composto da due vani principali con altezza variabile da cm 100 a cm 280. L'unità immobiliare è dotata di dispositivi di riscaldamento sia al piano terra che al piano primo. L'immobile è inoltre dotato degli impianti elettrico ed idrico entrambi sottotraccia. Il fabbricato presenta pareti esterne intonacate e tinteggiate in un pessimo stato di manutenzione e conservazione visti l'età dell'immobile, i danni provocati dagli eventi sismici del 2016 e lo stato di abbandono dell'immobile dichiarato inagibile dal l'aprile 2017. Il fabbricato non presenta alcun elemento architettonico di pregio e le finiture dei vani palesano un pessimo stato di conservazione ed un notevole quadro fessurativo con evidenti segni di abbandono dovuto alla inagibilità dello stesso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA CESPITE

L'immobile in oggetto, come sopra relazionato, è stato costruito nel 1969, utilizzando materiali e tecnologie tipiche dell'epoca. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta inagibile, oltre a non essere dotata di libretto di impianto. Non è possibile ottenere il rilascio dell'APE da parte della Regione Marche in quanto per effettuare il deposito presso l'apposito portale è necessario che l'impianto sia dotato di libretto. Infatti il nuovo portale APE Marche - ENEA accetta gli APE solo se corredati del libretto di impianto da caricare in formato PDF. Al fine di avere una classificazione energetica del fabbricato è stato comunque redatto l'APE che però in assenza di libretto di impianto non può essere depositato presso il suddetto portale. Redatto il necessario libretto di impianto l'APE potrà essere depositato ottenendo così l'attestato di deposito ed il numero del certificato.







CLASSE ENERGETICA:

[413,17 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

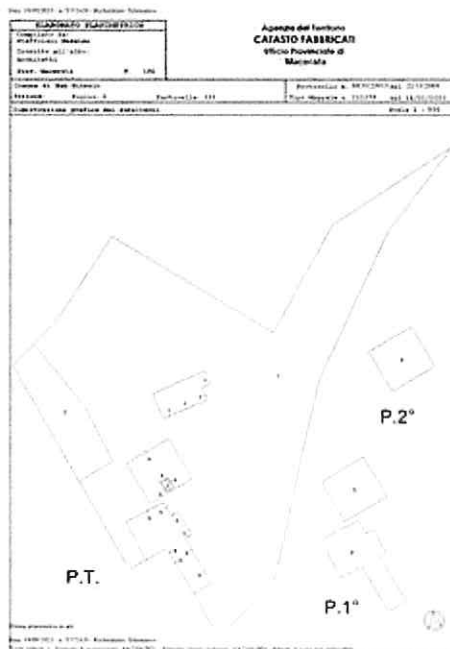
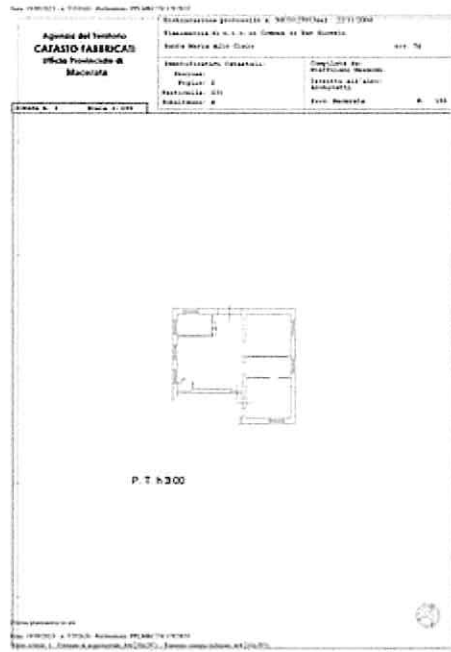
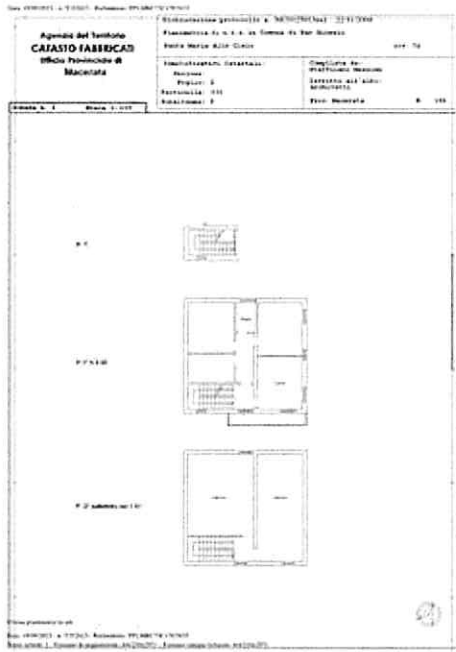
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Civile - Sub 5 P1 (Sup. Princ.)	105,00	x	100 %	=	105,00
Abitazione Civile - Sub 5 P2 (soffitta.)	92,00	x	50 %	=	46,00
Abitazione Civile - Sub 4 PT (magazzino)	90,00	x	50 %	=	45,00
Corte (Sup. fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte (Sup. oltre i 25 mq)	3.250,00	x	2 %	=	65,00



Totale:	3.562,00	263,50
----------------	-----------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (I semestre 2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 850,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari : nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie



eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.

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

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

- **O.M.I.:** valori al mq per le ville e villini e per la zona presa in esame € 500,00 - 850,00; media € 675,00 (valore OMI I semestre 2023 valido per unità in stato conservativo normale).
- **Agenzie immobiliari:** valori al mq per le abitazioni in stato conservativo normale e per la zona presa in esame; media € 1050

Il valore di considerazione (Vm) si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a € **862,50**

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

Coefficienti correttivi:

- Primo coefficiente di analisi (**K1**): riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta di quanto sotto riportato, in maniera discrezionale, si decide di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **0,40**
 - fabbricato plurifamiliare, edificato nel 1969
 - scadenti condizioni di manutenzione dello stabile, mediocri condizioni degli impianti, diffuso quadro fessurativo, inagibilità causa danni riportati a seguito degli eventi sismici del 2016,
 - possibilità di accedere ai finanziamenti pubblici per la ricostruzione/riparazione post eventi sismici del 2016 subordinata all'affidamento dell'incarico ad un tecnico, all'espletamento di adempimenti burocratici e al rispetto delle scadenze definite dalla norma per presentazione della richiesta di finanziamento
 - inutilizzabile fin tanto che i lavori di riparazione dei danni non saranno completati
 - possibilità di accollo a carico del proprietario rispetto al finanziamento pubblico spettante per la riparazione dei danni, presenza di scadenze precise, definite dalla norma, per la presentazione progetto e quindi della richiesta di finanziamento per la ricostruzione oltre che per la realizzazione dei lavori



- Secondo coefficiente di analisi (**K2**): riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato è situato in una zona di campagna lontana da servizi e centri abitati con cappannoni nelle immediate vicinanze. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **0,80**

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia: $(0,40 * 0,80) = 0,32$ che espresso in percentuale è pari al 32% del valore di considerazione con una riduzione del 68%.

Pertanto il **valore di considerazione rettificato** sarà pari a: €/mq 862,50 x 0,32= **276,00 €/mq**

Superficie commerciale: **263,50 mq.**

Quindi il **valore di mercato (1/1 della piena proprietà)** del cespite è pari a 263,50 mq x 276,00 €/mq = € **72.726,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 263,50 x 862,50 = 227.268,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti K	-154.542,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.726,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.726,00

BENI IN SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74

ANNESSO AGRICOLO DESTINATO A MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

Annesso agricolo destinato a magazzino a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un ex fabbricato rurale (sub 6) avente una superficie commerciale pari a 288 mq, sito nel Comune di San Ginesio, Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74. Il fabbricato con destinazione d'uso a magazzino è dotato di corte comune e si sviluppa su due livelli fuori terra. Il cespite risulta inagibile in quanto quasi completamente crollato a seguito degli eventi sismici del 2016

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 178 mq, rendita 248,21 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], derivante da compravendita trascritta al N. 4421/2316 DEL 31/03/2005 Macerata

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE GENERALE

Ex fabbricato rurale di due piani fuori terra di cui non è possibile rintracciare la data di edificazione. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio edificato sulla particella 331 e costituito dallo stesso fabbricato (sub 6), da un fabbricato destinato a civile abitazione (sub 2-4-5), oltre che da utilità comuni (corte costituita dal sub 1 e dall' area urbano sub 3). La particella sulla quale ricadono 1 fabbricati (part. 331) confina a Nord con la strada comunale; a sud con la strada Provinciale 126 dalla quale avviene l'accesso alla proprietà, ad est con la particella 332 su cui insiste un fabbricato artigianale e la particella 333 e ad ovest con la particella 359 su cui insistono altri fabbricati di cui



uno realizzato in aderenza al fabbricato destinato a magazzino (sub 6). L'accesso al complesso avviene pertanto dalla strada provinciale 126 sita a sud del complesso. Tutti fabbricati risultano realizzati in muratura portante e solai in legno il magazzino ed in laterocemento il fabbricato residenziale. La corte comune sub 1, risulta priva di recinzioni e pavimentazioni ovvero lasciata a prato con presenza di cespugli ed essenze arboree. Tutti i corpi di fabbrica risultano inagibili. Si precisa che il fabbricato destinato a magazzino identificato al catasto urbano con il sub 7 risulta demolito. Lo stesso non risulta presente neanche nelle pratiche edilizie del 2007 ovvero quella relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato residenziale e quella per la realizzazione della piscina. .

DESCRIZIONE CESPITE

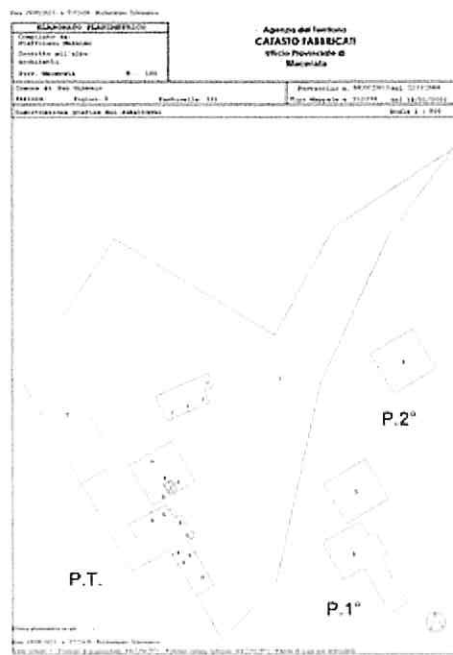
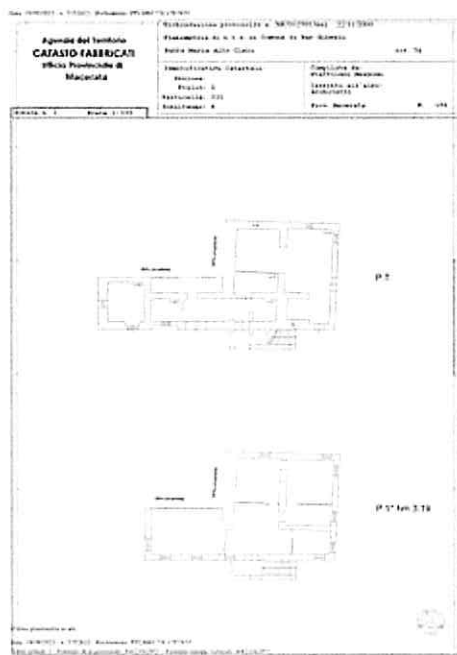
L'edificio, si presenta come un unico corpo, con pianta ad "elle" e disposto su due livelli fuori terra aventi come destinazione principale d'uso quella di magazzino. Al piano terra è costituito da sette vani con altezza variabile da cm 220 a cm 264 oltre ad un vano con altezza di 289 cm. Dal vano scala esterno si accede al piano primo composto da sei vani con altezza media di 319 cm. Il fabbricato risulta caratterizzato da una struttura portante in muratura con solai di piano e di copertura in legno. Il fabbricato risulta inagibile in quanto quasi completamente crollato a seguito degli eventi sismici del 2016.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino - Sub 6 PT-P1 (Sup. Princ.)	230,00	x	100 %	=	230,00
Totale:	230,00				230,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (1 semestre 2016)

Valore minimo: 590,00

Valore massimo: 890,00

Note: Nel 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nel comune di Ussita, nel quale il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, dato che trattasi di fabbricato quasi completamente crollato, si è ritenuto opportuno adottare la metodologia di stima per costo di ricostruzione, dato dalla somma del valore del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio opportunamente deprezzato per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed economica,

- Valore dell'area edificata

Trattasi di terreno a destinazione agricola in base a ricerche effettuate in merito alle vendite di terreni agricoli nella zona il valore unitario è di €. 2,50/mq.

Essendo, però, la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato (principio di sostituzione), si ritiene opportuno utilizzare il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo, e quindi il valore di €/mq 45,00. L'area considerata nella stima del valore del terreno è la sola superficie coperta del corpo di fabbrica (visto che la restante parte pertinenziale è un bene comune non censibile e che comunque è già stata presa in considerazione nella stima del fabbricato residenziale), quindi un totale di mq 150.

mq. 150 x €. 45,00 = €. 6.750,00

- costo di demolizione del fabbricato esistente di 756 mc

mc. 756,00 x €/mc. 60,00 = €. 45.360,00 (condirendo un costo di 60€/mc per la demolizione, il trasporto ed il conferimento dei materiali di risulta presso apposita discarica)

- Valore area edificata

€. 6.750,00 - €. 45.360,00 = - €. 38.610,00

- Costo di costruzione

Per immobili simili, considerate le caratteristiche strutturali, di finitura ed impianti presenti il costo unitario di costruzione è determinato in €. 1.500,00/mq. compreso oneri professionali e di urbanizzazione. La superficie, dato che il fabbricato è quasi completamente crollato, è stata desunta dalla visura catastale.

Mq. (230) x €/mq 1.800,00 = €. 345.000,00

Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza funzionale/economica:

vita media anni 100 - età anni 80

€. 345.000,00 x (1-80/100) = €. 69.000,00

- Determinazione valore immobile



€ 69.000,00 + (- €38.610,00) = € 30.390,00

Arrotondamento per leggero eccesso € 30.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 30.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.500,00

BENI IN SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74

AREA URBANA - TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Area urbana - terreno agricolo a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74, della superficie commerciale di 6,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 su area urbana (sub 3) costituita da porzione di terreno della superficie catastale di 230 mq. Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da un'area urbana a verde attualmente inglobata nella corte del complesso edilizio

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 230 mq, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T, intestato a nato a il , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



DESCRIZIONE GENERALE

L'ente urbano fa parte di un complesso edilizio edificato sulla particella 331 e costituito da un fabbricato destinato a magazzino (sub 6), da un fabbricato destinato a civile abitazione (sub 2-4-5), oltre che da utilità comuni (corte costituita dal sub 1 e dall' area urbano sub 3). La particella sulla quale ricadono i fabbricati (part. 331) confina a Nord con la strada comunale; a sud con la strada Provinciale 126 dalla quale avviene l'accesso alla proprietà, ad est con la particella 332 su cui insiste un fabbricato artigianale e la particella 333 e ad ovest con la particella 359 su cui insistono altri fabbricati di cui uno realizzato in aderenza al fabbricato destinato a magazzino (sub 6). L'accesso al complesso avviene pertanto dalla strada provinciale 126 sita a sud del complesso. Tutti fabbricati risultano realizzati in muratura portante e solai in legno il magazzino ed in laterocemento il fabbricato residenziale. La corte comune sub 1, risulta priva di recinzioni e pavimentazioni ovvero lasciata a prato con presenza di cespugli ed essenze arboree. Tutti i corpi di fabbrica risultano inagibili. Si precisa che il fabbricato destinato a magazzino identificato al catasto urbano con il sub 7 risulta demolito. Lo stesso non risulta presente neanche nelle pratiche edilizie del 2007 ovvero quella relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato residenziale e quella per la realizzazione della piscina.

DESCRIZIONE CESPITE

Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da un'area urbana attualmente inglobata nella particella su cui insistono i fabbricati oggetto di espropriazione immobiliare. L'area urbana sub 3, è inserita nel vigente PRG in "zona agricola" ed è costituita da una striscia di terreno destinata prevalentemente a prato della superficie catastale complessiva pari al 230,00 mq e superficie commerciale di 6,60 mq. Allo stato attuale il sub costituisce parte della corte.

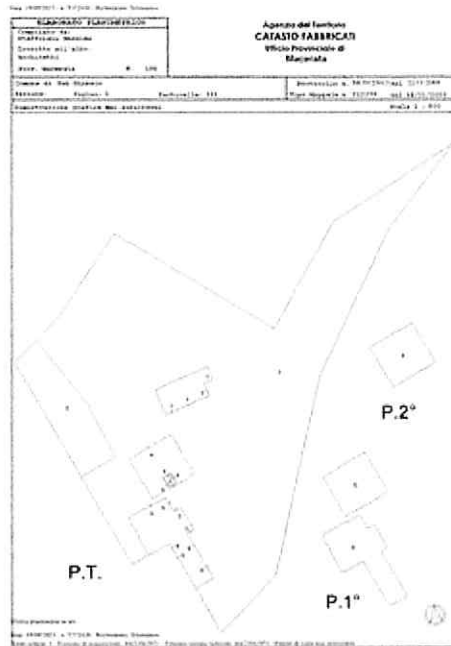
CONSISTENZA:

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	
Area urbana sub 3 (Sup. fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Area urbana sub 3 (25 mq)	205,00	x	2 %	=	4,10
Totale:	230,00				6,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (I semestre 2016)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 850,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del cespite occorre considerare che non esiste un mercato di aree catastalmente classificate urbane per cui l'area oggetto di stima, per la sua destinazione e connotazione, non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto è necessario individuare un apposito criterio di stima. Dal sopralluogo è emerso che i sub 18 e 19, di fatto, fanno parte della corte per cui si ritiene di poter assimilare l'area urbana alla corte della villa. Per il calcolo della superficie commerciale si attinge al "Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate", e pertanto si considererà la corte come pertinenza esclusiva del fabbricato e quindi l'area commerciale verrà computata al 10% della superficie, fino a 25 mq, mentre l'eccedenza verrà calcolata al 2%. In questo caso avendo già considerato i 25 mq nella valutazione del sub 24, l'area commerciale sarà computata al 2%. Applicando per la stima il metodo diretto o sintetico, il più probabile valore di mercato del cespite si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore di riferimento a metro quadro e per coefficienti correttivi del fabbricato di cui è corte. I valori di riferimento sono stati dedotti dai dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2023, oltre ai dati ottenuti mediante indagini



di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di caratteristiche simili.

- **O.M.I.:** valori al mq per le ville e villini e per la zona presa in esame € 800,00 - 850,00; media € 675,00 (valore OMI I semestre 2023 valido per unità in stato conservativo normale).
- **Agenzie immobiliari:** valori al mq per le abitazioni in stato conservativo normale e per la zona presa in esame; media € 1050,00

Il **valore di considerazione (Vm)** si ottiene considerando la media dei suddetti valori ed è pertanto pari a € **862,50**

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

Sulla scorta dei coefficienti K definiti per il fabbricato principale il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, (0,40 * 0,80) = 0,32 che espresso in percentuale è pari al 32% del valore di considerazione con una riduzione del 68,00%.

Pertanto il **valore di considerazione rettificato** sarà pari a: €/mq 862,50 x 0,32= **276,00 €/mq**

Calcolo della superficie commerciale

Sub 3, sup. catastale 230,00 mq - superficie commerciale: (25x0.10+205x0.02)=6,60 mq

Calcolo del valore di mercato lordo

Pertanto il **valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)** del lotto è pari a €276,00 x 6,60 = **€ 1.821,60**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,60	x	276,00	=	1.821,60
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.821,60
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.821,60
---	-------------------

BENI IN SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74

ANNESSE AGRICOLE DESTINATE A MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

Annesso agricolo destinato a magazzino a SAN GINESIO CONTRADA SANTA MARIA D'ALTO CIELO 74 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

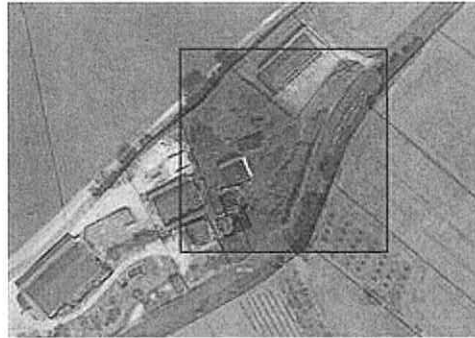
Fabbricato non più esistente in quanto da tempo demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 75,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria D'alto Cielo 74, piano: T, intestato a ██████████ nato a ████████ il ████████, derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. MC0125013 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3290.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato non più esistente in quanto demolito. Lo stesso non risulta presente neanche nelle pratiche edilizie del 2007 ovvero quella relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato residenziale e quella per la realizzazione della piscina.

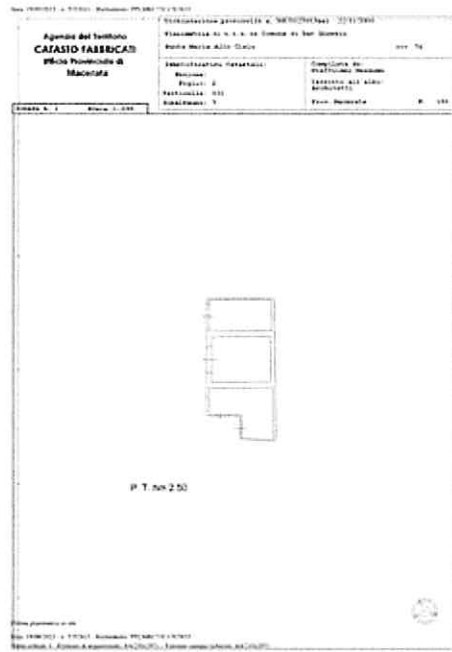


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (1 semestre 2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 850,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato destinato a magazzino risulta demolito. Non è data sapere la data di demolizione in quanto non è presente alcuna pratica edilizia. Lo stesso non risulta presente neanche nelle pratiche edilizie del 2007 ovvero quella relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato residenziale e quella per la realizzazione della piscina. Il fabbricato risulta presente solo al catasto terreni e fabbricati del Comune di San Ginesio. Dal momento che il fabbricato risulta inesistente, che non è possibile individuare con la necessaria accuratezza e certezza la superficie ed il volume si



ritine nullo il valore economico del cespite

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Ginesio, agenzie: San Ginesio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	263,50	0,00	72.726,00	72.726,00
B	Annesso agricolo destinato a magazzino	230,00	0,00	30.500,00	30.500,00
C	Area urbana - terreno agricolo	6,60	0,00	1.821,60	1.821,60
D	Annesso agricolo destinato a magazzino	0,00	0,00	0,00	0,00
				105.047,60 €	105.047,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.547,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.547,60

data 31/01/2024

il tecnico incaricato
Ing. Marco Appolloni



