



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO MORBIDELLI

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BELFORTE DEL CHIANTI Via Anselmo Ciappi 47, della superficie commerciale di **115,18** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è una palazzina a tre piani fuori terra sita in Belforte del Chianti in via A. Ciappi n. 47 in una zona residenziale e dista dalla piazza principale (dove si trova il Municipio) circa 700 mt.

La struttura portante dell'immobile è costituita da muratura in mattoni, solai in legno (tranne quello di copertura in latero cemento) e manto di copertura in coppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie altezze. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 153 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 206,84 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria n. 8, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] dal 19/10/2012
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dal 19/10/2012
[REDACTED] dal 19/10/2012 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], derivante da Atto del 19/10/2012 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALES Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 1677 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9534.1/2012 Reparto PI di MACERATA in atti dal 23/10/2012
Coerenze: Foglio 6 p.la 152, foglio 6 p.la 154, strada pubblica, salvo altri
L'indirizzo corretto è via Anselmo Ciappi 47, mentre quello catastale si riferiva all'indirizzo dell'epoca di presentazione della planimetria catastale nell'anno 1939, che poi è stato modificato dal Comune senza la variazione all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.913,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.775,13
Data della valutazione:	25/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo effettuato in data 12/05/2023.

In data 10/03/2023 ho inviato due raccomandate agli esecutati, la n. 200433294337 a [REDACTED] e la n. 200433294348 a [REDACTED] entrambe all'indirizzo di via A. Ciappi n. 47 di Belforte del Chienti comunicando il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Belforte del Chienti via A. Ciappi n. 47 per il 25/03/2023 alle ore 10,30. In data 25/03/2023 alle ore 10,30 mi sono presentato presso il bene pignorato in Belforte del Chienti via A. Ciappi n. 47 suonando al campanello più volte, fino alle ore 11,00, senza avere nessun tipo di risposta e quindi accesso al bene. Sono tornato tre volte in giorni successivi presso il bene, il giorno 31/03/2023 alle ore 09,30, il giorno 05/04/2023 alle ore 10,00, il giorno 13/04/2023 alle ore 9,45, senza avere, nei tre giorni indicati, nessun tipo di risposta al campanello e quindi accesso al bene. Le raccomandate di cui sopra, dopo una giacenza presso l'ufficio postale di Belforte del Chienti di giorni 30, sono ritornate al sottoscritto per compiuta giacenza. Ho richiesto al Giudice autorizzazione all'accesso forzoso al bene con ausilio della forza pubblica e fabbro; autorizzazione concessa dal Giudice in data 04/05/2023. In data 12/05/2023 è avvenuto l'accesso al bene, da parte dello scrivente CTU accompagnato dal [REDACTED] comandante della Stazione dei Carabinieri di Belforte del Chienti. All'interno dell'immobile era presente il [REDACTED] e di abitare l'immobile senza alcun titolo (contratto di affitto, comodato, ecc.).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 15/05/2023.

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** attiva, iscritta il 23/10/2012 a Macerata ai nn. 13508/1837, a favore di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio Alessandrini Calisti Alessandro del 19/10/2012 rep 1678/1238.

Importo ipoteca: €. 180.342,64.

Importo capitale: €. 90.171,32.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/09/2021 a Macerata ai nn. 13018/10192, a favore di [REDACTED]

████████████████████ per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro ██████████
████████████████████ per diritto di proprietà per la quota di 1/2 e ██████████
████████████████████ per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Verbale di
pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 23/07/2021 rep. 2077

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 15/05/2023.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ in regime di comunione dei beni con ██████████ per la
quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2012), con atto stipulato il 19/10/2012 a firma
di Notaio Alessandrini Calisti Alessandro ai nn. 1677/1237 di repertorio, trascritto il 23/10/2012 a
Macerata ai nn. 13507/9534

████████████████████ in regime di comunione dei beni con ██████████ per la
quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2012), con atto stipulato il 19/10/2012 a firma
di Notaio Alessandrini Calisti Alessandro ai nn. 1677/1237 di repertorio, trascritto il 23/10/2012 a
Macerata ai nn. 13507/9534

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di
compravendita (fino al 19/10/2012), con atto stipulato il 19/10/2012 a firma di Notaio Alessandrini
Calisti Alessandro ai nn. 1677/1237 di repertorio, trascritto il 23/10/2012 a Macerata ai nn. 13507/9534.
Con l'atto di cui sopra ██████████ aveva acquistato la quota di 1/1 di nuda proprietà e
successivo consolidamento di usufrutto in virtù del ██████████
████████████████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti comunali presso il Comune di Belforte del Chienti, avvenuto in data 09/03/2023,
dall'accesso agli atti catastali e dal sopralluogo presso il bene è emerso quanto segue:

1)-l'immobile è di vecchia costruzione, probabilmente i primi del 1900, questo ipotizzato dal
sottoscritto in base alle caratteristiche dello stesso e la zona ove sorge;

2)-la planimetria catastale è datata 20/12/1939 e quindi l'immobile a quella data era già edificato; la predetta planimetria catastale è l'unico documento ufficiale dove sono riportate le disposizioni interne dei vari piani, benchè sia stata redatta all'epoca da parte del proprietario di allora dell'immobile;

3)-presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune sono presenti due pratiche edilizie, la prima dell'anno 1984 e la seconda dell'anno 2005, entrambe rilasciate a nome dei precedenti proprietari dell'immobile, che però non riportano le planimetrie dei vari piani;

4)-la concessione edilizia n. 11/1984 del 14/07/1984 riguarda la ricostruzione copertura tetto, per la stessa è stata regolarmente depositata la pratica sismica presso la Regione Marche Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata come da attestato rilasciato dallo stesso servizio in data 04/10/1984 prot. 8057; oltre a ciò la stessa Regione Marche ha emesso un certificato di rispondenza delle opere realizzate alla normativa antisismica datato 09/05/1985 prot. 13041;

5)-la DIA (denuncia inizio attività edilizia) prot. 1741/2005 del 31/03/2005 riguarda opere di rifacimento parziale del manto di copertura e verifica delle orditure lignee secondarie;

6)-dal sopralluogo effettuato in data 25/03/2023 è emerso che rispetto alla planimetria catastale (come già detto l'unico documento ufficiale riportante le disposizioni interne) vi sono delle difformità riguardanti:

-una finestra al piano terra posta sulla parete ovest del locale indicato nella planimetria catastale come cucina, adiacente alla porta finestra esistente;

-balcone al piano terra parete ovest non indicato nella planimetria catastale con accesso dal locale indicato come cucina;

-bagno al piano primo dove nella planimetria catastale è indicato ripostiglio;

-balcone al piano primo parete ovest non indicato nella planimetria catastale con accesso dalla camera.

Per le difformità di cui sopra (balconi ai piani terra, primo e la finestra al piano terra) sicuramente all'anno 2005 erano già state realizzate in quanto visibili nelle foto allegate alla pratica DIA prot. 1741 del 31/03/2005, mentre per il bagno non è possibile risalire con precisione alla data di realizzazione perché non vi sono tracce certe ne presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belforte ne nella planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra tali difformità possono essere sanate mediante:

1)-Pratica CILA tardiva (art. 6 bis del DPR 380/2001, interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) da depositare presso il Comune di Belforte del Chienti comprensiva di denuncia per interventi privi di rilevanza sismica e di pratica di autorizzazione allo scarico dei reflui in pubblica fognatura per sanare la diversa distribuzione interna (bagno al piano primo) con un costo per oneri tecnici di €. 3.000,00 + imposte, inoltre sanzione comunale e diritti di segreteria pari a circa €. 1.200,00, per un totale di €. 4.200,00 + imposte;

2)-Pratica SCIA in sanatoria (Art. 37 DPR 380/2001, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità) da depositare presso il Comune di Belforte del Chienti per sanare le difformità dei balconi al piano terra e primo, finestra al piano terra, con un costo per la redazione della pratica di €. 3.000,00 + imposte, inoltre sanzione comunale e diritti di segreteria pari a circa €. 600,00, per un totale di €. 3.600,00 + imposte;

3)-Pratica sismica in sanatoria da depositare presso la Regione Marche settore Genio Civile di Macerata per sanare le difformità strutturali (balconi al piano terra e primo, finestra al piano terra) con un costo per la redazione della pratica di €. 5.000,00 + imposte;

4)-Riguardo la situazione catastale si precisa che lo stato dei luoghi è difforme sia nella distribuzione interna e sia nella geometria dell'ingombro della proiezione in pianta dell'immobile, inoltre con l'occasione si dovrà modificare l'indirizzo con la via corretta (via A. Ciappi n. 47). Pertanto sarà necessaria pratica di variazione catastale "Docfa" da presentare presso l'Agenzia delle Entrate per la diversa distribuzione interna, per l'inserimento dei balconi (piani terra e primo) e la finestra al piano terra, nonché riaggiornare allo stato di fatto la geometria dell'immobile e modifica indirizzo, con un costo per oneri tecnici pari a €. 1.000,00 + imposte, inoltre diritti catastali pari a €. 50,00, per un totale di €. 1.050,00.

Infine si precisa che:

-visto che le difformità relative alla realizzazione dei balconi piani terra, primo e la finestra al piano terra erano già state eseguite alla data del 31/03/2005 come dimostrato dalle foto allegate alla DIA prot. 1741 del 31/03/2005,

-visto che gli esecutati hanno acquistato l'immobile in data 19/10/2012, non sono imputabili agli esecutati le difformità dei balconi e della finestra.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. **11/1984**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ricostruzione copertura tetto, rilasciata il 14/07/1984 con il n. 11 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **1741/2005**, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere di rifacimento parziale del manto di copertura e verifica delle orditure lignee secondarie su un edificio ad uso civile abitazione sito in Borgo Santa Maria, presentata il 31/03/2005 con il n. 1741 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 12 - "B3" AREE DI RECUPERO AMBIENTALE AI FINI RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 - "B3" AREE DI RECUPERO AMBIENTALE AI FINI RESIDENZIALI 12.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE Comprendono tutte quelle zone che non hanno trovato la giusta collocazione all'interno della normativa del P.d.F. o per inadeguatezza della norma stessa o per imprecisa collocazione urbanistica. Tali zone sono raggruppate in due casistiche alle quali si riferiscono le successive norme urbanistiche generali ed edilizie particolari. 12.1.1 - EDILIZIA SPARSA Di ordine prevalentemente rurale in ambito urbano. 12.1.2 - NUCLEI FRAZIONALI CONSOLIDATI 12.2 - MODALITA' D'INTERVENTO All'interno di tali zone il Piano si attua a mezzo di comparto di attuazione unitaria, secondo quanto prescritto nella precedente art. 4.2.1, per le aree con più fabbricati individuati come comparti nella planimetria del Piano, mentre per le restanti aree è previsto l'intervento edilizio diretto. 12.3 - NORMATIVA URBANISTICA Per singola zona il Piano definisce i seguenti possibili interventi: 12.3.1 - CONSERVAZIONE VOLUMETRICA La norma interessa quei casi nei quali le situazioni ambientali non consentono trasformazioni degli edifici esistenti per i quali sono ammessi gli interventi di cui alla legge 457/78, art. 31 lettere a, b, c, d. Per Casa Santolini e Casa Vicomandi solo gli interventi di cui alla legge 457/78 art. 31 lettere a, b. 12.3.2 - CONSERVAZIONE PLANIMETRICA CON COMPLETAMENTI VOLUMETRICI NEI LIMITI DELL'ALTEZZA MASSIMA DI ml 7,00. La norma contempla quelle situazioni in cui non sono possibili ampliamenti planimetrici ma solo completamenti di volumi palesemente atipici rispetto al contesto altezze inferiori ai 5,4 metri. Sono ammessi gli interventi di cui alla legge 457/78 art. 31 lettere a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione che può essere applicata esclusivamente alle parti di edificio da completare nei limiti dell'altezza massima indicata. 12.3.3 - EDIFICI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA LIBERA ALL'INTERNO DELLA ZONA - ALTEZZA MASSIMA ml 7.00 -VOLUME MAX mc. 1.500,00 O ESISTENTE SE SUPERIORE DISTACCO DAI LIMITI DI ZONA ml. 5,00. Con tale norma sono regolamentate le trasformazioni all'interno di lotti o comparti nei quali non esistono rilevanti condizioni di vincolo ambientale. Sono ammessi tutti gli interventi di cui alla legge 457/78 art. 31. Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica, per cubature superiori ai 1.500 mc, interessanti uno o più edifici è richiesto un progetto di massima preventivo da approvarsi con determinazione dirigenziale. 12.3.4 - TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA CONTROLLATA Il Piano regola le trasformazioni che, per situazioni ambientali, sono possibili in ambiti planimetrici definiti. Nel caso di ampliamenti interessanti più proprietà confinanti sono ammessi interventi parziali con costruzioni a confine. 12.3.5 - AMBITO DEFINITO DELL'AMPLIAMENTO ALTEZZA MASSIMA ml 7,00 Rappresenta la massima sagoma di ampliamento di edifici esistenti da contenere in termini di volume nell'altezza massima di ml 7.00.

12.3.6 - AMBITO DEFINITO DELL'AMPLIAMENTO PER PORTICATO ALTEZZA MASSIMA ml 4,00 Rappresenta la massima sagoma di ampliamento per la costruzione di porticati con altezza massima di ml 4,00. 12.3.7 - DEMOLIZIONE CON RECUPERO VOLUMETRICO La norma è applicata a quei manufatti che all'interno dei lotti o comparti rappresentano condizioni di atipicità da rimuovere attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica con il recupero dei volumi demoliti per ampliamenti e nuove costruzioni. 12.3.8 - ALLINEAMENTO O LIMITE DI MASSIMA EDIFICABILITÀ NEL CASO DI INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE Indica il limite planimetrico dei nuovi interventi nel caso di ristrutturazioni urbanistiche. 12.3.8.1 – IL RECUPERO AMBIENTALE Previsto per l'area sita al margine della "Piaggia del Frate" prevede anche il rifacimento della Piaggia, in arenaria e mattoni, lungo la quale saranno ubicati gli accessi pedonali alle nuove costruzioni che all'interno della sagoma massima edificabile dovranno presentare una aggregazione a schiera con un'altezza massima di ml. 6,00. 12.4 - CAMPO DI APPLICAZIONE 1 Edilizia sparsa di origine prevalentemente rurale in ambito urbano. 12.4.1 - USI CONSENTITI 12.4.1.1 - Primario: Residenziale 12.4.1.2 - Compatibile: Nessuno 12.4.2 NORMATIVA EDILIZIA L'edificazione è regolamentata dalla norma urbanistica di cui all'art. 12.3 nel rispetto dei parametri edilizi ivi indicati. Nell'area B3 dell'"Ex Fornace Muzzi"; l'intervento dovrà prevedere il consolidamento e la conservazione di quanto resta del nucleo originario della fornace compresa la sua valorizzazione nell'ambito del Parco Urbano previsto all'interno della zona di protezione ambientale delle Gessare. L'intervento si attua nel rispetto della procedura di cui all'art. 4.2.1. 12.5 - CAMPO DI APPLICAZIONE 2 Nuclei funzionali consolidati di Borgo San Giovanni, Borgo Santa Maria e Fornaci. Per tali zone il Piano definisce l'ambito massimo per le trasformazioni possibili in funzione di ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni. Per l'attuazione dell'intervento dovrà essere seguita la procedura di cui all'art. 4.2.1. 12.5.1 - USI CONSENTITI 12.5.1.1 - Primario: Residenziale 12.5.1.2 - Compatibile: Commerciale, Artigianale, Direzionale 12.5.2 - NORMATIVA EDILIZIA L'edificazione è regolamentata dalla norma urbanistica di cui all'art. 12.3, nel rispetto dei parametri edilizi ivi indicati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella distribuzione interna dell'immobile e per balconi (piano terra e primo) e finestra al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1)-pratica CILA tardiva per la diversa distribuzione interna, 2)-pratica SCIA in sanatoria per i due balconi e la finestra, 3)-pratica sismica presso la Regione Marche

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per pratica CILA tardiva: €3.000,00
- Oneri sanzionatori comunali compresi diritti di segreteria per pratica CILA tardiva: €1.200,00
- Oneri tecnici per pratica SCIA in sanatoria: €3.000,00
- Oneri sanzionatori comunali per pratica SCIA in sanatoria compresi diritti di segreteria: €600,00
- Oneri tecnici per pratica Sismica alla Regione Marche (compresi diritti di segreteria e/o marche da bollo): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi è difforme sia nella distribuzione interna

e sia nella geometria dell'ingombro della proiezione in pianta dell'immobile, inoltre con l'occasione si dovrà modificare l'indirizzo con la via corretta (via A. Ciappi n. 47)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per pratica Docfa: €.1.000,00
- Diritti catastali per pratica Docfa: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti idrico, elettrico, termico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazioni di conformità o rispondenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Si ipotizza un costo per ogni dichiarazione di €. 600,00 (n. 3 dichiarazioni): €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

BENI IN BELFORTE DEL CHIANTI VIA ANSELMO CIAPPI 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BELFORTE DEL CHIANTI Via Anselmo Ciappi 47, della superficie commerciale di **115,18** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è una palazzina a tre piani fuori terra sita in Belforte del Chianti in via A. Ciappi n. 47 in una zona residenziale e dista dalla piazza principale (dove si trova il Municipio) circa 700 mt.

La struttura portante dell'immobile è costituita da muratura in mattoni, solai in legno (tranne quello di copertura in latero cemento) e manto di copertura in coppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie altezze. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 153 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 206,84 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria n. 8, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] [REDACTED] dal 19/10/2012
 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] dal 19/10/2012 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], derivante da Atto del 19/10/2012 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALES Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 1677 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9534.1/2012 Reparto PI di MACERATA in atti dal 23/10/2012
 Coerenze: Foglio 6 p.lla 152, foglio 6 p.lla 154, strada pubblica, salvo altri
 L'indirizzo corretto è via Anselmo Ciappi 47, mentre quello catastale si riferiva all'indirizzo dell'epoca di presentazione della planimetria catastale nell'anno 1939, che poi è stato modificato dal Comune senza la variazione all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Raffaello Sanzio Falconara (An) km. 96	nella media	
autostrada distante Casello autostrada A/14 Civitanova Marche km. 46,5	nella media	
ferrovia distante Stazione Ferroviaria di Tolentino km. 8	nella media	
superstrada distante SS 77 var della Val di Chienti km 0,5	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene pignorato si compone dei seguenti vani:

-piano terra: ingresso dalla via Ciappi al civico 47, cucina, corridoio, piccola nicchia lungo il corridoio, sala, balcone, scala per l'accesso al piano primo, le altezze interne vanno da un minimo di mt. 2,30 ad un massimo di mt. 2,60;

-piano primo: scale provenienti dal piano terra, corridoio, bagno, n. 2 camere e balcone, le altezze interne vanno da un minimo di mt. 2,45 ad un massimo di mt. 2,60;

-piano secondo: al piano secondo si accede da una botola posta a soffitto e presente nel bagno, in

sede di sopralluogo non si è potuto accedere alla soffitta per mancanza di una scala nell'appartamento.

Le finiture interne dell'immobile sono le seguenti:

-piano terra: infissi esterni costituiti da finestre e porte finestre in legno con vetri di tipo singolo con persiane, portone di ingresso in legno, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica, gradini scale in marmo, rivestimento cucina in piastrelle di ceramica, impianto idrico sottotraccia, impianto elettrico posto in canalette in pvc, impianto termico composto da caldaia posta della cucina e alimentata da gas metano proveniente dalla rete cittadina e radiatori in alluminio;

-piano primo: infissi esterni costituiti da finestre e porte finestre in legno con vetri di tipo singolo con persiane, porte interne in legno, pavimento in piastrelle di ceramica in una camera e nel bagno, pavimento in graniglia nel corridoio e nell'altra camera, gradini scale in marmo, rivestimento bagno in piastrelle di ceramica, bagno dotato di lavandino water bidet e doccia con relativa rubinetteria, impianto idrico sottotraccia, impianto elettrico posto in canalette in pvc, impianto termico composto da caldaia posta della cucina al piano terra e alimentata da gas metano proveniente dalla rete cittadina e radiatori in alluminio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono tenendo conto della vetustà dello stesso.

CLASSE ENERGETICA:



[243,25 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230515-043004-74500 registrata in data 15/05/2023

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
Superficie lorda piano terra	52,00	x	100 %	=	52,00
Superficie lorda piano primo	53,00	x	100 %	=	53,00
Superficie lorda piano secondo (soffitta)	22,00	x	25 %	=	5,50
balcone piano terra	12,00	x	30 %	=	3,60
balcone piano primo	3,60	x	30 %	=	1,08
Totale:	142,60				115,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale immobile mq. 115,18 x €/mq. 630,00 = €.72.563,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.563,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.563,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.563,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il piu' probabile valore medio di mercato per il bene sia di €/mq. 630,00 adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie delle concessioni rilasciate dal Comune di Belforte del Chienti, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 12/05/2023. Al valore di mercato ottenuto moltiplicando la superficie ragguagliata per il valore medio di mercato vanno applicate riduzioni per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Belforte del Chienti, agenzie: Macerata, Tolentino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,18	0,00	72.563,40	72.563,40
				72.563,40 €	72.563,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.913,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 1.138,27

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: €. 55.775,13

data 25/05/2023

il tecnico incaricato
MARCO MORBIDELLI