



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Jonata Tellarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sofia Burattini

CF:BR7SFO70A62B474B

con studio in MONTELUPONE (MC) c.da Cervare, 18

telefono: 3474820723

email: s.burattini@archiworld.it

PEC: sofia.burattini@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Sofia Burattini

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CIVITANOVA MARCHE via Cristoforo Colombo 236, quartiere Fontespina, della superficie commerciale di **122,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

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

- foglio 6 particella 55 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Cristoforo Colombo 236, piano: T, intestato a (C.F. :) nato a

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. Per quanto riguarda la coerenza oggettiva c'è una imprecisione nell'indirizzo, che riporta il solo piano terra e non anche il seminterrato, tuttavia il bene è correttamente identificato in planimetria. L'immobile confina con il f. 6, part. 55, sub. 7 () e f. 6, part. 55, sub. 5 (corte comune), f. 6, part. 474.

Si fa presente che nella planimetria il servizio igienico, ampliato senza pratica edilizia in anni recenti tramite lo spostamento di un tramezzo, non è rappresentato secondo la sua effettiva geometria, tuttavia tale minimo intervento, non avendo alterato la rendita catastale, ai sensi della L. 122 del 30/07/2010 non comporta obbligo di variazione catastale e la planimetria può quindi considerarsi coerente.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.334,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.334,38
Data della valutazione:	31/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da sig.ra . , nata a l
2, c.f. con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2022, con
scadenza il 31/01/2026 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza
di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.200,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla corte comune (bene comune non censibile - sub. 5) grava una servitù apparente di passaggio a favore della part. 53 e della part. 57.

Anche i contatori della part. 53 insistono sulla corte comune (sub. 5).

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CIVITANOVA MARCHE identificata al foglio 6, part. 55, subb.1, 2, 3, 4 della superficie di 970 mq, stipulato il 31/01/1997 a firma di Moretti Antonio, notaio in Civitanova Marche ai nn. 13398 di repertorio, trascritto il 04/02/1997 a Macerata ai nn. RG 1329 / RP 1178, a favore di Comune di Civitanova Marche (MC), contro , nato a , c.f.

I subb. 1, 2, 3, 4 sono stati soppressi e sostituiti con i subb. 5, 6, 7. La costituzione del vincolo di inedificabilità è stata richiesta dal comune di Civitanova Marche per il rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato nella corte.

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, stipulata il 28/02/2011 a firma di Moretti Antonio, notaio a Civitanova Marche (MC) ai nn. 95403/19608 di repertorio, iscritta il 01/03/2011 a Macerata ai nn. RG 3012 / RP 580, a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa, con sede in Fabriano (AN), c.f. 00077790426, contro nato a , c.f. , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 117.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 20/11/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2383 di repertorio, iscritta il 12/12/2018 ai nn. RG 14305 / RP 2020, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo spa, con sede in Fermo, c.f. 00112540448, contro , nato a , c.f. . (oltre ad altri), derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 89.911,04.



L'ipoteca grava, oltre che sul bene in oggetto, su altri beni e contro altri soggetti. Annotazione: RG 15867 / RP 2001 dello 06/12/2019, parificazione di grado ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/02/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 244 di repertorio, iscritta il 09/04/2019 a Macerata ai nn. RG 4501 / RP 555, a favore di Banca Popolare di Spoleto spa, con sede in Spoleto (PG), c.f. 01959720549, contro _____, nato _____, c.f. _____ (oltre ad altri), derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 115.146,51.

L'ipoteca grava, oltre che sul bene in oggetto, su altri beni e contro altri soggetti. Annotazione: RG 15868 / RP 2002 dello 06/12/2019, parificazione di grado ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/08/2019 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1362/2019 di repertorio, iscritta il 10/09/2019 ai nn. RG 11592 / RP 1459, a favore di Unione di Banche Italiane spa con sede in Bergamo (BG), c.f. 03053920165, contro _____, nato a _____ il _____, c.f. _____ (oltre ad altri), derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 254.499,54.

L'ipoteca grava, oltre che sul bene in oggetto, su altri beni e contro altri soggetti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2022 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 200 di repertorio, trascritta il 11/03/2022 ai nn. RG 3677 / RP 2671, a favore di Intesa San Paolo spa, con sede in Torino (To), c.f. 00799960158, contro _____ nato a _____ c.f. _____

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:

L'altra unità immobiliare dell'edificio, identificata col sub. 7, appartiene anch'essa al sig. Massimiliano Sacchi, allo stato attuale si tratta quindi di un condominio minimo con un unico proprietario per il quale non c'è amministratore e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____, c.f. _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/1997), con atto stipulato il 28/02/1997 a firma di notaio Salvatore Pantaleo con sede in Sant'Elpidio a Mare ai nn. 11879 di repertorio, trascritto il _____



01/03/1997 a Macerata ai nn. RG 2237 / RP 1938

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che a per il rilascio della concessione edilizia 2450/96 è stato costituito un vincolo di inedificabilità sul lotto, si veda in merito il paragrafo delle formalità e gravami.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. 5429, intestata a _____ nato a _____ e il _____, per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 10/04/1959 con il n. 5429 di protocollo, agibilità del 05/07/1960

Permesso N. 3334, intestata a _____, nato a _____ il _____, per lavori di sopraelevazione, rilasciata il 04/06/1966, agibilità del 13/12/1967

Concessione edilizia N. 2450/96 e successive varianti, intestata a _____ nato a _____ poi volturata a _____, per lavori di ampliamento di edificio residenziale, rilasciata il 26/11/1996 con il n. 21808 di protocollo, agibilità del 10/06/2005 con il n. 56 di protocollo.

Concessione edilizia in variante prot. 18758 del 20/11/1997

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 2450/1996, intestata a _____ per lavori di "Costruzione di un garage sulla corte del fabbricato sito in via Colombo n. 236, distinto al NCEU al f. 6, part. 55, sub.2", presentata il 01/04/1986 con il n. 2450 di protocollo, rilasciata il 30/10/1996 con il n. 2450/1996 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del. G.P. n. 280 del 5/7/07 presa d'atto, l'immobile ricade in zona omogenea B2.12 (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A). Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. - Art. 4.2.1.6 - Sub-sistema R3: città in aggiunta 1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio); sono parti esterne al centro e ne costituiscono il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo. 2. Appartiene al sub-sistema buona parte di Civitanova Marche. 3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione). 4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80 % della SUL. Sono altresì consentite: - "Attività terziarie" (T). Tc: negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; Tr: alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi; Tu: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; - (S) "Servizi e attrezzature": (con esclusione di Sc- servizi cimiteriali, Sa- ospedali, Ss- palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza); - "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature artigianato di



servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml, con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. Il Piano indica e specifica interventi di ristrutturazione con l'obiettivo di attenuare gli elementi di incompatibilità e conflitto fra le diverse categorie di usi automobilistici, pedonali, ciclistici, motociclistici. N.T.A. - Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati Tabella zone B Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche: B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione (...) n. piani: 3 Rc: 0,40 Ef: 0,60

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, L.R. 17/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria.

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

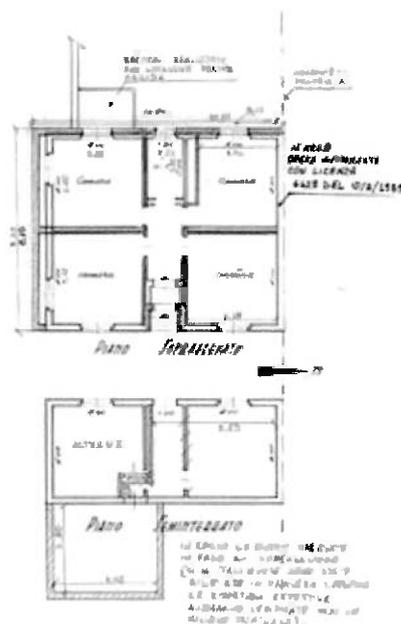
Costi di regolarizzazione:

- sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche (importo da considerarsi puramente indicativo): €.5.000,00

L'immobile è stato realizzato di dimensioni maggiori (maggiori dimensioni planimetriche e con un ulteriore vano al piano seminterrato) rispetto alla licenza che ne autorizzava la costruzione (n. 5429 del 10/04/1959). L'incremento sia di superficie sia di volume eccede lo stato assentito oltre la tolleranza del 2% consentita dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. L'edificio veniva poi accatastato il 06/09/1960 con le sue dimensioni effettive e sempre con la sua consistenza effettiva veniva rappresentato nelle successive pratiche edilizie, non esiste tuttavia una pratica che sia intervenuta a sanare lo stato di fatto rispetto a quanto assentito. Pur se tale situazione è comune a molti edifici costruiti in passato la giurisprudenza ritiene che lo stato legittimo dell'immobile non sia determinato dal titolo relativo all'ultimo intervento edilizio, essendo necessario ricostruire l'intera serie dei titoli rilasciati, esclude quindi l'efficacia sanante degli elaborati grafici della pratica edilizia che rappresentano lo stato dei luoghi con l'abuso non precedentemente assentito (v. sentenza del TAR Campania-Salerno del 31/05/2021 n. 1358). Il maggior volume complessivamente realizzato, conteggiato secondo le disposizioni dell'art. 11 della delibera di Consiglio Comunale. n. 83 del 19/12/2015 eccede quello assentito ($8,70 \times 10,20 \times 4,00 = 354,96$ mc secondo quanto riportato nel verbale del sopralluogo effettuato per l'abitabilità il 24/06/1960) di una percentuale inferiore al 15% che secondo la lettera b), comma 1, art. 8 della L.R. 17/2015 determina se una variazione vada ritenuta o meno essenziale per edifici con cubatura inferiore ai 500 mc. La variazione non è quindi essenziale, non costituisce inoltre violazione delle norme sismiche perché all'epoca della realizzazione dell'edificio (e quindi dell'abuso), il Comune di Civitanova Marche non era ancora stato inserito fra quelli per i quali era necessario il deposito sismico. Essendoci la doppia conformità rispetto all'allora vigente regolamento edilizio (rimasto in vigore fino al P.R.G. del 1978) e rispetto al vigente P.R.G. (che da Rc = 0,4, e.f. = Sul/Sf pari a 0,6 e numero massimo di piano = 3) l'abuso è



sanabile (n.b.: la verifica è stata fatta basandosi sul calcolo di volumi e superfici allegato all'ultima pratica edilizia assentita, non avendo dati dimensionali rilevati direttamente relativi all'altra unità immobiliare). Si fa notare che grava sull'intero lotto (f. 6, part.55) un vincolo di inedificabilità richiesto dal Comune di Civitanova Marche per il rilascio del titolo edilizio per l'ultimo ampliamento realizzato (apposto con atto notarile il 31/01/1997, si veda il paragrafo relativo alle formalità e gravami). Tuttavia poiché nella pratica per l'ampliamento il volume abusivo in oggetto era stato conteggiato come volume già edificato sul lotto (conteggiato e rappresentato negli elaborati grafici, ma per quanto illustrato sopra da non considerarsi come sanato), di fatto la cubatura in oggetto non costituisce un incremento rispetto a quella oltre la quale interviene il vincolo di inedificabilità. Il vincolo di inedificabilità non sembra perciò di ostacolo per il rilascio del titolo in sanatoria.



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere interne di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di CILA: - ampliamento del servizio igienico realizzato tramite spostamento di un tramezzo; - al piano seminterrato modifiche distributive con diversa divisione fra unità immobiliari rispetto a quella della pratica edilizia assentita (la divisione effettiva fra proprietà corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanzione pecuniaria ai sensi del comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione della documentazione da parte di un tecnico, diritti di segreteria, sanzione (gli importi sono da ritenersi puramente indicativi): €2.500,00

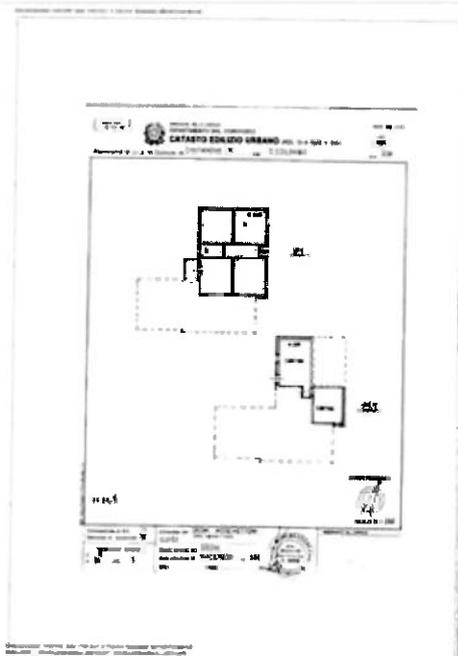
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fa presente che nella planimetria il servizio igienico, ampliato senza pratica edilizia in anni recenti



tramite lo spostamento di un tramezzo, non è rappresentato secondo la sua effettiva geometria, tuttavia tale minimo intervento, non avendo alterato la rendita catastale, ai sensi della L. 122 del 30/07/2010 non comporta obbligo di variazione catastale e la planimetria può quindi considerarsi coerente.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: box prefabbricati nella corte comune, lungo il muro di confine nord (normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- quota parte per rimozione e smaltimento del box (importo da ritenersi indicativo): € 900,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA CRISTOFORO COLOMBO 236, QUARTIERE
FONTESPINA

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE via Cristoforo Colombo 236, quartiere Fontespina, della superficie commerciale di 122,94 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

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

- foglio 6 particella 55 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Cristoforo Colombo 236, piano: T, intestato a (C.F.) nato a

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. Per quanto riguarda la coerenza oggettiva c'è una imprecisione nell'indirizzo, che riporta il solo piano terra e non anche il seminterrato, tuttavia il bene è correttamente identificato in planimetria. L'immobile confina con il f. 6, part. 55, sub. 7 () e f. 6, part. 55, sub. 5 (corte comune), f. 6, part. 474.

Si fa presente che nella planimetria il servizio igienico, ampliato senza pratica edilizia in anni recenti tramite lo spostamento di un tramezzo, non è rappresentato secondo la sua effettiva geometria, tuttavia tale minimo intervento, non avendo alterato la rendita catastale, ai sensi della L. 122 del 30/07/2010 non comporta obbligo di variazione catastale e la planimetria può quindi considerarsi coerente.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile.

L'immobile oggetto della presente perizia si trova a Porto Civitanova, zona Fontespina, in via Cristoforo Colombo 236, arretrato tuttavia rispetto ad essa, non ha quindi affaccio diretto sulla strada e sulla ferrovia. Si tratta di un edificio bifamiliare in zona attualmente classificata come B nel vigente PRG che sorge su una corte di proprietà della superficie di 970 mq (superficie quantificata nelle pratiche edilizie). Il lotto, di forma grossomodo rettangolare, confina con altri lotti residenziali.

Descrizione del fabbricato e della corte.

Il fabbricato ha il fronte nord in aderenza con l'edificio residenziale che insiste sul lotto confinante, gli altri fronti danno sulla corte di proprietà. La corte, indivisa, è interamente delimitata in parte da un muro (porzione del fronte nord), in parte da recinzioni metalliche e vi si accede attraverso un cancello carrabile scorrevole ed un cancello pedonale dalla strada privata che immette da via C. Colombo. La strada privata è di proprietà esclusiva dell'edificio tuttavia è gravata da una servitù di passaggio



apparente a favore degli edifici che insistono sui mappali 53 e 57, anche i contatori dell'edificio identificato col mappale 53 si trovano sulla strada privata dell'immobile in oggetto, a ridosso del cancello di accesso.

L'accesso da via Colombo è in leggero declivio rispetto alla via pubblica, sul fronte di ingresso dell'edificio la corte, con manto in ghiaia, è in piano, sul retro si abbassa di quota ed è sistemata a vari livelli, la parte prospiciente l'autorimessa dell'altra unità immobiliare è alla quota più bassa ed ha manto a ghiaia, per la rimanente parte è perlopiù a prato con alcune piante di ulivo e da frutto. Sul retro della corte, a ridosso del muro che segna il confine nord, si trova una box prefabbricata che però è sprovvista di atti autorizzativi ed andrà rimosso.

L'immobile, in origine costituito da una sola unità immobiliare, è stato edificato su licenza edilizia del 1959 ed ultimato nel 1960 (anno nel quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità); è stato quindi sopraelevato con una licenza edilizia del 1966 a seguito della quale è stata realizzata la seconda unità immobiliare. Nel 1996, con una concessione edilizia, è stato realizzato un ulteriore ampliamento verso sud-ovest, tale ampliamento ha tuttavia riguardato solo l'altro appartamento. Allo stato attuale quindi l'edificio ha due piani fuori terra a destinazione residenziale con ingressi autonomi dal fronte est ed un piano seminterrato con funzione accessoria avente ingressi autonomi dal retro.

La struttura della costruzione è in muratura di laterizio portante intonacato e tinteggiato con cornici bianche dipinte intorno alle bucatore, i solai sono in laterocemento prefabbricati, la copertura è a due falde inclinate con manto in laterizio. Gli infissi esterni sono in pvc bianco oscurati con persiane.

Esternamente l'edificio si presenta in discrete condizioni manutentive, tuttavia vi sono alcuni punti in cui la tinteggiatura e l'intonaco presentano segni di deterioramento molto vistosi, in particolare nei parapetti e negli intradossi dei balconi.

Descrizione dell'appartamento.

L'unità immobiliare in oggetto è al piano terra rialzato e coincide con l'edificio originario. Dalla corte attraverso 4 gradini si sale al portoncino di ingresso che immette in un corridoio di circa 7,10 mq sul quale si affacciano tutte le stanze della casa: la cucina di circa 16,10 mq ed il soggiorno, di circa 17,50 mq entrambe con finestra sul fronte principale (est), e le due camere sul retro (fronte ovest), una di circa 18,00 mq con un piccolo balcone (circa 4,80 mq) e l'altra di circa 14,85 mq. Fra le due camere, sempre con affaccio ad ovest, si trova il servizio igienico (circa 6,20 mq) dotato di lavabo, doccia, vaso, bidet, attacco lavatrice.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3,00 m.

Finiture ed impianti.

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in pvc bianco con vetrocamera e zanzariera e sono oscurati da persiane con finitura effetto legno; il portoncino di ingresso è in legno con soprauce in vetro, non è blindato. Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti sono tinteggiate di bianco, il pavimento, uguale in tutte le stanze, è in piastrelle quadrate 30x30 di colore beige. Nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle bianche 20x20 per un'altezza di 1,60 m., i sanitari sono in ceramica bianca.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da una caldaia a condensazione di marca "Chaffoteaux", modello "Mira Advance link 25" alimentata da gas metano, posizionata al piano seminterrato (caldaia installata lo 03/05/2021), con corpi scaldanti costituiti da radiatori con valvole termostatiche, nel servizio igienico c'è uno scaldasalviette. In cucina è inoltre presente un caminetto.

L'impianto di distribuzione dell'acqua è in comune con l'altra unità immobiliare, senza un sistema di contabilizzazione. L'immobile inoltre non è allacciato alla pubblica fognatura, ma ha una fossa settica.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è, considerata l'età del fabbricato, buono, non sono state riscontrate a vista durante il sopralluogo lesioni. Il proprietario ha dichiarato di aver rifatto il servizio igienico, ingrandendolo, nel 2014, mentre la tinteggiatura interna è stata realizzata in occasione della locazione all'attuale inquilina (fine 2022), tuttavia si nota in corrispondenza degli spigoli fra le pareti esterne e degli spigoli parte/solaio (in corrispondenza sostanzialmente dei



cosiddetti "ponti termici geometrici") l'emergere di un alone scuro.

Si fa presente che la porzione di edificio corrispondente all'unità immobiliare in oggetto è stata sottoposta ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non è mai stato oggetto di lavori di ristrutturazione veri e propri.

Descrizione del piano seminterrato.

Fa parte del subalterno 6 anche una porzione di piano seminterrato con accesso dalla corte sul retro. Secondo la divisione catastale in atti tale porzione è costituita dal vano rettangolare di circa 22,00 mq che si trova sotto la camera nord-ovest e il vano di circa 16,60 mq situato sotto il soggiorno. Il piano di calpestio del seminterrato è ad una quota più bassa, circa 30 cm, rispetto alla corte, infatti vi si accede con due gradini in discesa; l'altezza utile interna di piano è di 2,00 m. Il primo locale, quello di accesso dalla corte, è illuminato da una finestra, vi si trovano la caldaia dell'unità immobiliare in oggetto ed anche l'impianto di addolcimento dell'acqua dell'altra unità immobiliare, costituendo di fatto una servitù: sul soffitto e sulle pareti passano a vista le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-sanitario; sono inoltre presenti un caminetto ed un lavandino. L'altro vano non ha finestre. Per quanto attiene le finiture il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti ed il soffitto sono intonacati ma non tinteggiati, lo stato manutentivo è carente.

CLASSE ENERGETICA:



[156,39 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231028-043013-94070 registrata in data 28/10/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	97,16	x	100 %	=	97,16
balcone	4,87	x	30 %	=	1,46
cantina	46,93	x	25 %	=	11,73
Corte (trattandosi di sole due UI la corte, sebbene di regola non vada inclusa nella consistenza è stata inserita attribuendone una quota proporzionale in ragione della superficie catastale della unità immobiliare)	97,16	x	10 %	=	9,72
Corte (trattandosi di sole due UI la corte, sebbene di regola non vada inclusa nella consistenza è stata inserita attribuendone una quota proporzionale in ragione della superficie catastale della unità immobiliare)	143,85	x	2 %	=	2,88



Totale:	389,96	122,94
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione è stata eseguita utilizzando un procedimento di stima monoparametrico in base ad un prezzo medio.

Dalle indagini effettuate si ritiene che il valore unitario da applicare al bene in oggetto sia pari a 1.290,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,94 x 1.290,00 = **158.593,76**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per contratto di affitto in corso (- 10%)	-15.859,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 142.734,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.734,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico basato sulla comparazione di valori di mercato di immobili simili per localizzazione, destinazione d'uso, consistenza, finiture, stato di manutenzione e conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, agenzie: intermediatori immobiliari operanti nel territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: siti on line per la compravendita di immobili

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	122,94	0,00	142.734,38	142.734,38
				142.734,38 €	142.734,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.400,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.334,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.334,38**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato
Sofia Burattini

