

TRIBUNALE DI MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE procedura promossa da: **BANCA DEI SIBILLINI CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA SC** contro:

R.G.E. 257/2012

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 27/01/2015

Tecnico incaricato: Geometra Roberto Montironi
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Macerata al N. 592
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N. 98
CF: MNTRRT58A2NF4N2D
con studio in Civitanova Marche (MC) Via Luigi Einaudi, 168
telefono: 0733773422
fax: 0733773422
email: info@studiomontironi.eu
email (pec): roberto.montironi@pecgeomtrime.it

relazione creata con Tribu Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 257/2012 Macerata
LOTTO 1
BENI IN TOLENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Tolentino Piazza Valtieri 2:

- A. Nuda proprietà per la quota di 1/2 () favore dell'usufruttuario , nuda proprietà per la quota di 1/2 () favore dell'usufruttuario , usufrutto per la quota di 1/1 () favore dell'usufruttuario usufruttuaria totale di **appartamento**, della superficie commerciale di **135,07** Mq.

Edificio ubicato nel centro storico di Tolentino, consolidato strutturalmente e con lavori interni completati in parte. Il suo utilizzo è residenziale anche se solo al piano primo in quanto il piano terra è utilizzabile in parte. La criticità maggiore rilevata riguarda l'altezza netta dei due piani inferiore a ml. 2,70 che lo renderebbe non idoneo all'uso residenziale, necessitando degli interventi successivi per la sua messa a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,55 PT - 2,60 P1.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 163 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 239,84 Euro, indirizzo catastale: Piazza Valtieri n. 4, piano: T-1, intestato a

derivante da Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Coerenze: Piazza Valtieri, particella 162, particella 164

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 135,07
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.140,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.140,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 162.090,00
- Data della valutazione:	27/01/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () titolarietà di proprietario.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () in qualità di comproprietario.

La data del sopralluogo è stata comunicata alle parti esecutate con raccomandata A.R. datata 11/11/2014 e ricevuta in data 18/11/2014 dal Sig. () , mentre la missiva indirizzata alla

() è stata tornata al mittente per compiuta giacenza.

Il sottoscritto in data 01/12/2014 alle ore 9,30, come da convocazione, ho provveduto ad eseguire il



sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedimento. Presente al sopralluogo il Sig.
il quale mi ha permesso di ispezionare completamente l'immobile al fine di riscontrare lo stato di fatto
attuale con la regolarità urbanistica e catastale. Ho provveduto al rilievo interno ed esterno ed eseguire
idonea documentazione fotografica attestante lo stato dell'immobile.

Dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia in tale immobile risultano residenti:

9/03/1997.

-Vittorio 04/2010

-C nota il 28/06/2010.

..... nota a Comune 11/08/1935 ivi residente dal 07/10/1972

Dall'accertamento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Tolentino risulta che il
ceduto a Tolentino in data 17/07/2013. Eredi legittimi.

Roma 26

55

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 e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di Notaio SALVI maria Amelia ai nn. 464/117 di repertorio, iscritta il 29/07/2005 a Macerata ai nn. 2792, a favore di BANCA DEI SIBILLINI - CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA (COMUNE DI PIEVETORINA -MC-), contro
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 200000.
Importo capitale: 100000.
Durata ipoteca: 20 anni
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/06/2011 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 1409 di repertorio, iscritta il 01/07/2011 a Macerata ai nn. 1851, a favore di BANCA DEI SIBILLINI - CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA (COMUNE DI PIEVETORINA -MC-), contro
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 75000.
Importo capitale: 52136,25
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2011 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2710 di repertorio, iscritta il 13/10/2011 a Macerata ai nn. 2710, a favore di BANCA DELLE MARCHE SpA, contro
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 10000.
Importo capitale: 5399,62



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 12/09/2012 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 708 di repertorio, trascritta il 04/10/2012 a Macerata ai nn. 8968, a favore di BANCA DEI SIBILLINI - CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA (COMUNE DI PIEVETORINA -MC-), contro (.....)
..... ivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 17/07/2013 successivamente alla notifica di pignoramento, è deceduto a Tolentino il Sig.
redi legittimi sono la moglie " .. le fig!

6.1. Attuale proprietario:

- fise
per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1983), con atto stipulato il 11/01/1983 a firma di Vittorio Bersiani ai nn. 38909/3923 di repertorio, trascritto il 29/01/1983 a Macerata ai nn. 1041/828, in forza di atto di compravendita.
Nudo proprietario per 1/2
- 361 per la quota di 500/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/01/1983), con atto stipulato il 11/01/1983 a firma di Bersiani Vittorio ai nn. 38909/3923 di repertorio, trascritto il 29/01/1983 a Macerata ai nn. 1041/828, in forza di COMPRAVENDITA.
Nudo proprietario per 1/2
- (.....
per la quota di 1000/1000, in forza di compravendita (dal 11/01/1983), con atto stipulato il 11/01/1983 a firma di Bersiani Vittorio ai nn. 38909/3923 di repertorio, trascritto il 29/01/1983 a Macerata ai nn. 1041/828, in forza di compravendita.
Titolare del diritto di usufrutto vitalizio per l'intero.

6.2. Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è ubicato nel centro storico del Comune di Tolentino e soggetto alla normativa del piano particolareggiato delle aree storiche adottato con D.C.C. n. 38 del 29/07/2011 ed approvato con D.C.C. n. 64 del 22/12/2011.

L'immobile nel tempo dal 1977 al 2001 è stato oggetto di una serie di concessioni edilizie rivolte alla ristrutturazione dello stesso dalla sua originaria e fatiscente situazione. La concessione principale a cui fare riferimento è la 152/C/1990 successivamente soggetta a 2 richieste di rinnovo per decorrenza dei termini l'ultima rilasciata in data 07/09/2001, i lavori dopo tale rilascio dovevano essere completati e l'immobile reso agibile alla data del 07/09/2005.



7.1. Pratiche edilizie:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. prot. 5202/77, intestata a [redacted], per lavori di APERTURA PORTA SULLA FACCIATA DEL FABBRICATO, presentata il 27/04/1977 con il n. 5202 di protocollo.
DINIEGO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 024/C/85, intestata a [redacted] ([redacted]), per lavori di RIFACIMENTO SOLAI E COPERTURA, presentata il 18/02/1985 con il n. 3374 di protocollo, rilasciata il 05/03/1985 con il n. 3374 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Veniva autorizzata la manutenzione straordinaria dei solai e della copertura su edificio non residenziale.
- AUTORIZZAZIONE A SANATORIA VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 024/C/85 N. 6901/85, intestata a [redacted], per lavori di RIFACIMENTO SOLAIO E TETTO, presentata il 12/04/1985 con il n. 6901 di protocollo, rilasciata il 02/05/1985 con il n. 6901/85 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 152/C/1990, intestata a [redacted] per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COME DA OSSERVAZIONE N.3 DI CUI ALLA DELIBERA DI C.C. n.195 DEL 27/06/1989, presentata il 07/06/1990 con il n. 9440 di protocollo, rilasciata il 12/09/1990 con il n. 9440 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Dall'esame della pratica la concessione edilizia viene rilasciata per destinazione residenziale pur non rinvenendo destinazioni sui grafici allegati. Prescrizione nel rilascio che non venga realizzata la copertura a terrazzo piano di porzione del piano primo.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 92/C/1991, intestata a [redacted] per lavori di RICOSTRUZIONE PORZIONE DI MURATURA ESTERNA OGGETTO DI CROLLO IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 152/C/90, presentata il 07/03/1991 con il n. 4182 di protocollo, rilasciata il 09/05/1991 con il n. 4182 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**
- RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA n.152/C/90 N. 189/C/1994, intestata a [redacted] ([redacted]), per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 30/06/1994 con il n. 15101 di protocollo, rilasciata il 01/09/1994 con il n. 15101 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il rinnovo ha prorogato il termine per il completamento lavori al 01/09/1997
- RINNOVO n.2 CONCESSIONE EDILIZIA 152/C/90 N. 152/C/2001, intestata a [redacted], per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 14/05/2001 con il n. 10994 di protocollo, rilasciata il 07/09/2001 con il n. 10994 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Con tale rinnovo si prescriveva l'inizio lavori entro 1 anno dal ritiro ed il completamento entro 3 anni dall'inizio medesimo, entro tale data l'opera doveva essere agibile, da quanto sopra la data ultima per il completamento lavori veniva a cadere al 07/09/2005

7.2. Situazione urbanistica:

- Piano Particolareggiato delle aree storiche vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2011, l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi ammissibili di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetric.



8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nell'altezza dei piani terra e primo per uso residenziale dell'immobile in quanto inferiori a ml. 2,70 nei vani destinati alla residenza. Le difformità sono dovute al mancato rispetto della concessione edilizia 152/C/2011 nella quale si prevedeva l'abbassamento del piano terra per permettere il rispetto del requisito dell'altezza di piano ed al posizionamento del solaio di sottotetto ad una quota inferiore. (normativa di riferimento: Piano particolareggiato delle aree storiche approvato con D.C.C. n. 64 del 22/12/2011)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbassamento del piano terra di cm. 15 mediante la demolizione delle opere esistenti e loro rifacimento. Spostamento del solaio di sottotetto di cm. 10 mediante la rimozione di quello esistente e suo rifacimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione pavimentazioni, abbassamento del piano e rifacimento pavimentazioni relativamente ai locali ad uso principale pari a mq. 66,00: 20.000,00 Euro
- Demolizione del solaio sottotetto e suo rifacimento con traslazione in quota di cm. 10, per una superficie di mq. 37,00: 8.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Criticità: **media**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento della situazione catastale attuale. (normativa di riferimento: DPR 1142 del 01/12/1949 art. 17)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento mediante presentazione di variazione catastale con cambio di destinazione d'uso a residenziale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: 950,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

- L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Intestazione ipotecaria e catastale presente in atti difforme a seguito di decesso di

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento per riunione usufrutto con accrescimento a favore di

1

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione riunione d'usufrutto, successione e voltura.: 2.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Criticità: **nessuna**



BENI IN TOLENTINO PIAZZA VALTIERI 2
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/2 (1) a favore dell'usufruttuario , nuda proprietà per la quota di 1/2 favore dell'usufruttuario , usufrutto per la quota di 1/1 a favore dell'usufruttuario usufruttuaria totale di **appartamento**, della superficie commerciale di **135,07** Mq.

Edificio ubicato nel centro storico di Tolentino, consolidato strutturalmente e con lavori interni completati in parte. Il suo utilizzo è residenziale anche se solo al piano primo in quanto il piano terra è utilizzabile in parte. La criticità maggiore rilevata riguarda l'altezza netta dei due piani inferiore a ml. 2,70 che lo renderebbe non idoneo all'uso residenziale, necessitando degli interventi successivi per la sua messa a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2.55 PT - 2.60 P1.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 163 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 239,84 Euro, indirizzo catastale: Piazza Valtieri n. 4, piano: T-1 intestato a , derivante da Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
Coerenze: Piazza Valtieri, particella 162, particella 164

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- spazi verde	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 1 Km.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆



Descrizione dettagliata:

Trattasi di un edificio ubicato nel centro storico di Tolentino, in piazza Valtieri n.c. 2, in adiacenza ad altri edifici e con affaccio della facciata principale sulla piazzetta.

Dalla planimetria catastale originaria, dell'anno 1940, tale edificio era ad uso laboratorio vasalo composto da un piano terra dove veniva eseguita la lavorazione ed un piano primo di minori dimensioni collegato da una scala in legno ad uso probabilmente di deposito.

Probabilmente la sua destinazione o la sua conservazione è rimasta tale fino al 1985 anno in cui viene presentata la prima richiesta edilizia per la sua manutenzione con il rifacimento dei solai ed il consolidamento delle murature.

Allo stato attuale è presente un fabbricato con utilizzazione residenziale suddiviso in piano terra e primo collegati con una scala interna, l'ingresso è unico su piazza Valtieri. Esternamente l'immobile è completamente ristrutturato e le murature portanti consolidate, le facciate hanno mantenuto la struttura in pietra che è stata completamente stuccata a vista, i solai di piano e la copertura sono stati completamente rifatti.

All'interno dell'edificio i lavori di manutenzione non sono stati completati in parte, è stato completato e reso abitabile il piano primo mentre il piano terra si presenta in parte allo stato grezzo. nello specifico i vani con le rifiniture sono i seguenti:

- Disimpegno d'ingresso su Piazza Valtieri della superficie di mq. 3,63, pavimentato in ceramica.
- Soggiorno piano terra della superficie di mq. 39,06 completamente allo stato grezzo, il locale riceve luce ed aria da tre aperture prive di infissi presenti sulla parete verso la piazzetta Valtieri per una superficie finestrata pari a mq. 3,20 inferiore al rapporto area-illuminazione previsto dalla normativa e per la quale è comunque prevista la deroga per i centri storici.
- Camera al piano terra con accesso diretto dal soggiorno della superficie di mq. 12,20, riceve aria e luce direttamente dalla finestra delle dimensioni di mq. 0,95 in legno con vetrocamera, pavimentazione in ceramica, pareti intonacate o tinteggiate.
- Camera al piano terra con accesso dal disimpegno della superficie di mq. 12,43, riceve aria e luce direttamente dalla finestra delle dimensioni di mq. 1,24 in legno con vetrocamera, pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.
- Locali bagni al piano terra, il principale della superficie di mq. 4,15, privo di finestra, pavimentazione o rivestimento in ceramica, sanitari del tipo standard a terra, quello di servizio posizionato nel sottoscala della superficie di mq. 2,08, pavimentazione e rivestimento in ceramica, sanitari lavabo e vaso.
- Scala di collegamento fra i piani del tipo rettilinea con accesso dal soggiorno, la pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, il pianerottolo di arrivo al piano primo è centrale e disimpegna i due vani presenti nel piano, dalla scala si accede direttamente anche al terrazzo esterno.
- Pranzo al piano primo della superficie di mq. 13,83 riceve aria e luce direttamente dalla finestra in legno della superficie di mq. 1,43 con vetro-camera, pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.
- Cucina adiacente al vano pranzo della superficie di mq. 6,45 dotata di infisso in legno con vetrocamera della superficie di mq. 0,47, pavimentazione in ceramica, rivestimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.
- Camera piano primo della superficie di mq. 16,90, riceve aria e luce da infisso in legno della superficie di mq. 0,96 dotato di vetrocamera, pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.
- Bagno con accesso diretto dalla camera, della superficie di mq. 7,80 riceve aria e luce da 2 infissi in legno con vetrocamera della superficie complessiva di mq. 0,95, pavimentazione e rivestimento in ceramica, sanitari vaso, bidet, lavabo su mobile e doccia.

La parte al piano primo è completa di impianti sia di riscaldamento che elettrico, mentre la porzione al piano terra per la parte utilizzata l'impianto di riscaldamento è privo di terminali in quanto non completato. Per quanto riguarda il rispetto delle superficie finestrate rispetto alla superficie pavimentata nel rapporto di 1/8 non viene rispettata e realizzata in deroga come previsto dalla normativa per i centri storici.

Come già evidenziato nella regolarità urbanistica l'altezza di piano per entrambi i livelli risulta inferiore



prezzo medio.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare	Portale immobiliare.it	100	25	120.000,00	960,00	%	960,00
annuncio immobiliare	Portale immobiliare.it	186	0	215.000,00	1.155,91	%	1.155,91
annuncio immobiliare	Portale immobiliare.it	45	0	60.000,00	1.333,33	%	1.333,33

Interviste agli operatori immobiliari:

- Osservatorio Immobiliare OMI (19/01/2015)
 - valore minimo: 900,00
 - valore massimo: 1.300,00
 - note: OMI Comune di Tolentino periodo I Semestre 2014 Zona centrale Abitazioni civili Stato conservativo Normale.

Sviluppo valutazione:

La valutazione viene effettuata con il metodo monoparametrico applicando alla superficie ragguagliata il valore al mq. stabilito in € 1.200/mq. determinato mediante ricerca di mercato

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $135,07 \times 1.200,00 = 162.090,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **162.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **162.090,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,07	0,00	162.090,00	162.090,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **30.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **131.140,00**

Valore di Vendita Giudiziarria (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:	€.	131.140,00

data 27/01/2015

il tecnico incaricato
Roberto Montironi



PIANTA PIANO TERRA

H. di piano netta ml. 2,55

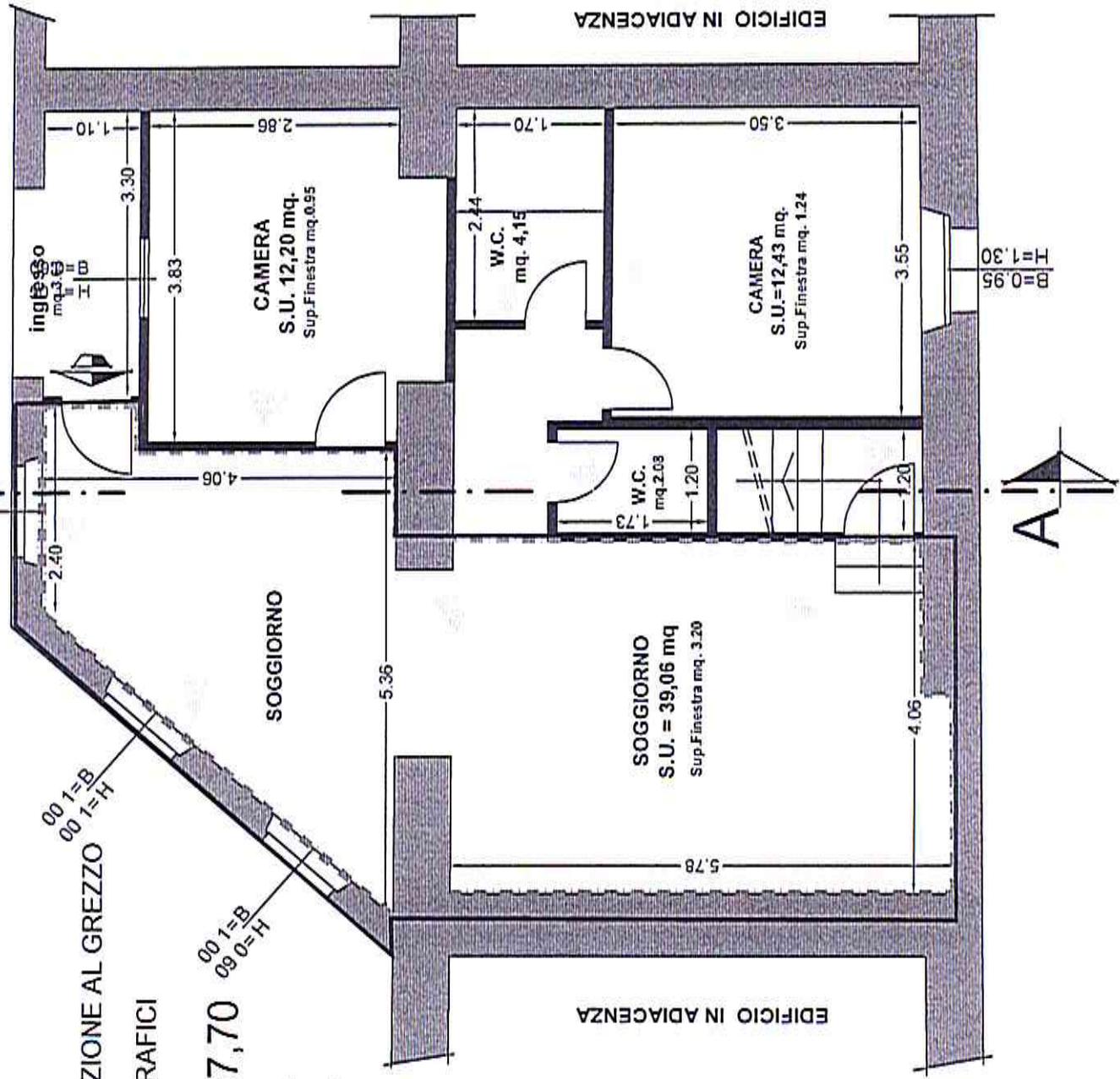
PERIMETRAZIONE PORZIONE AL GREZZO

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

Superficie Lorda mq. 97,70

Porzione camere e bagni mq. 50,75

Porzione camere e bagni mq. 46,95



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

FOTO -17-

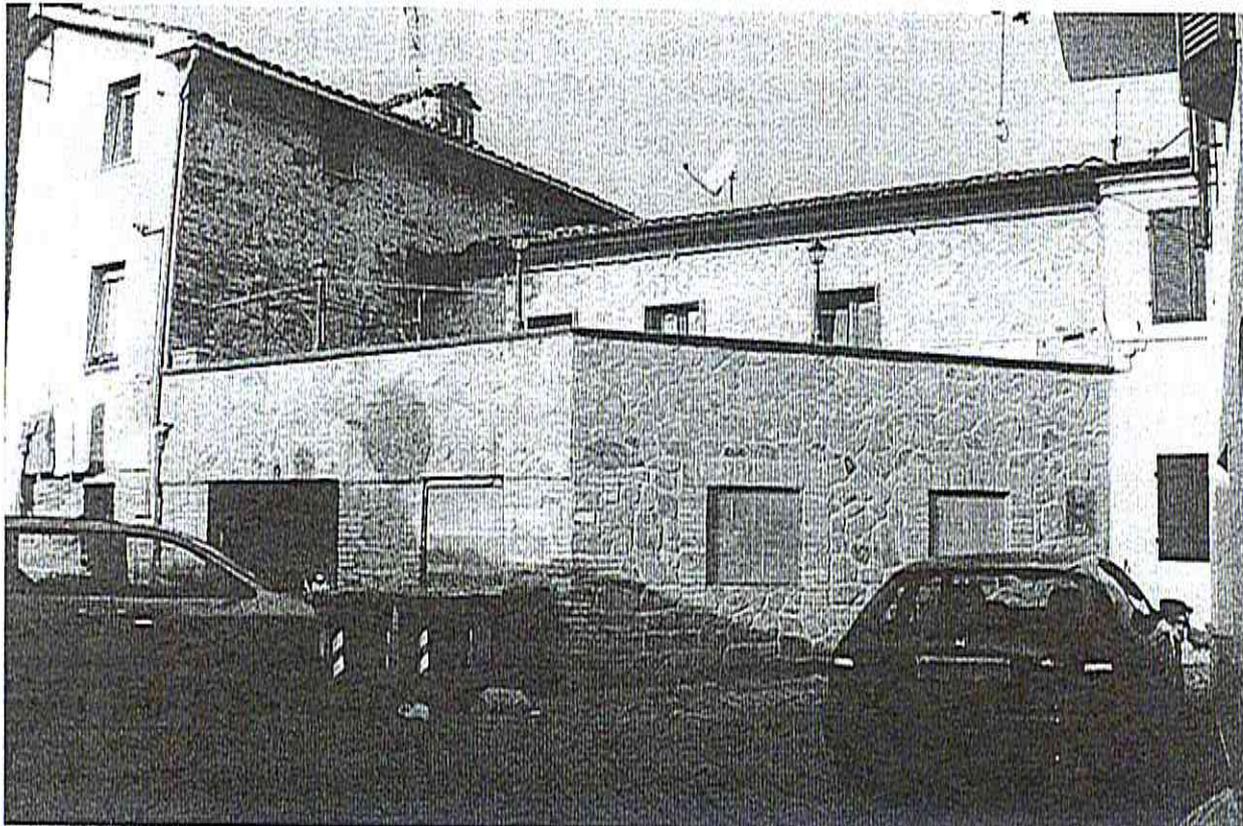


FOTO -18-



FOTO -19-

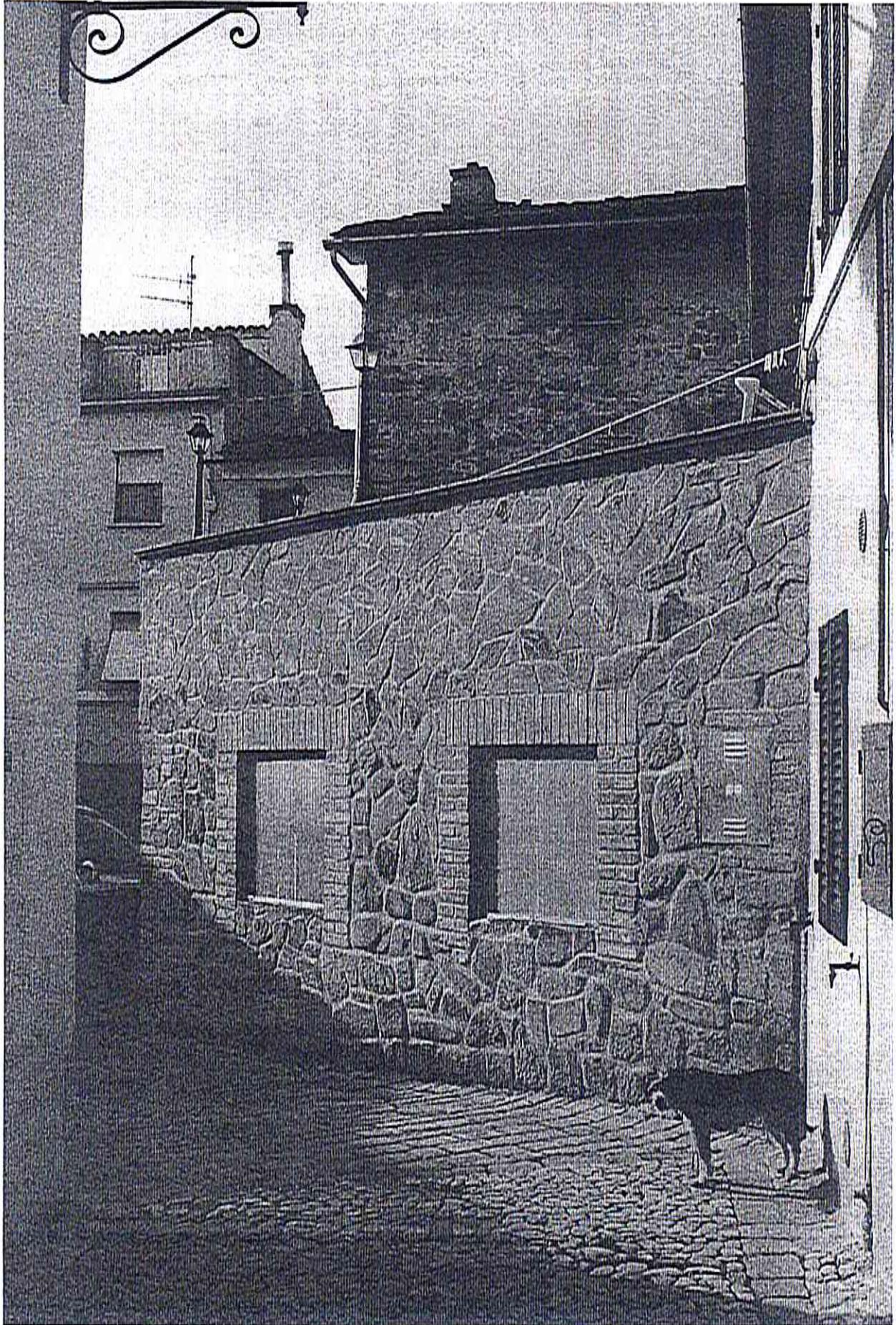
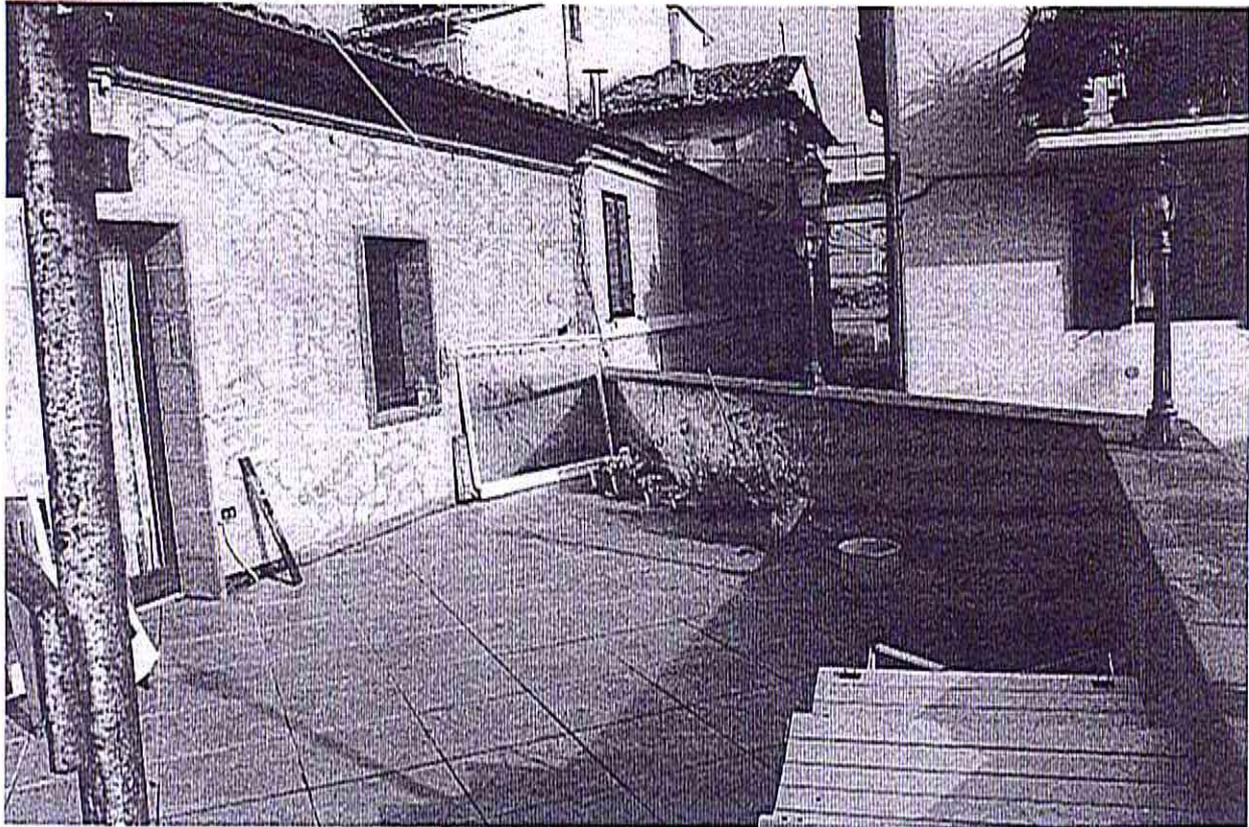


FOTO -20- Terrazzo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO PRIMO

FOTO -10- Bagno



FOTO -11- Bagno



FOTO -12- Camera

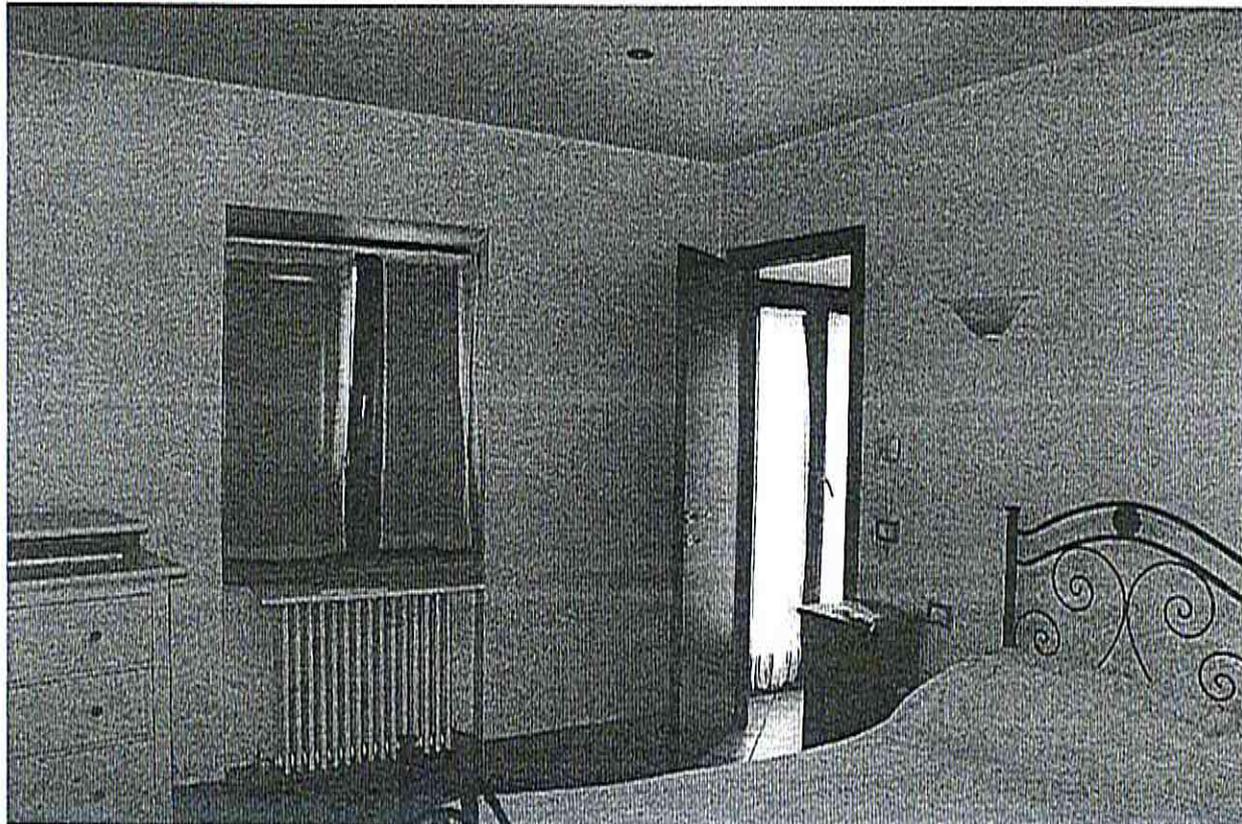


FOTO -13- Pranzo

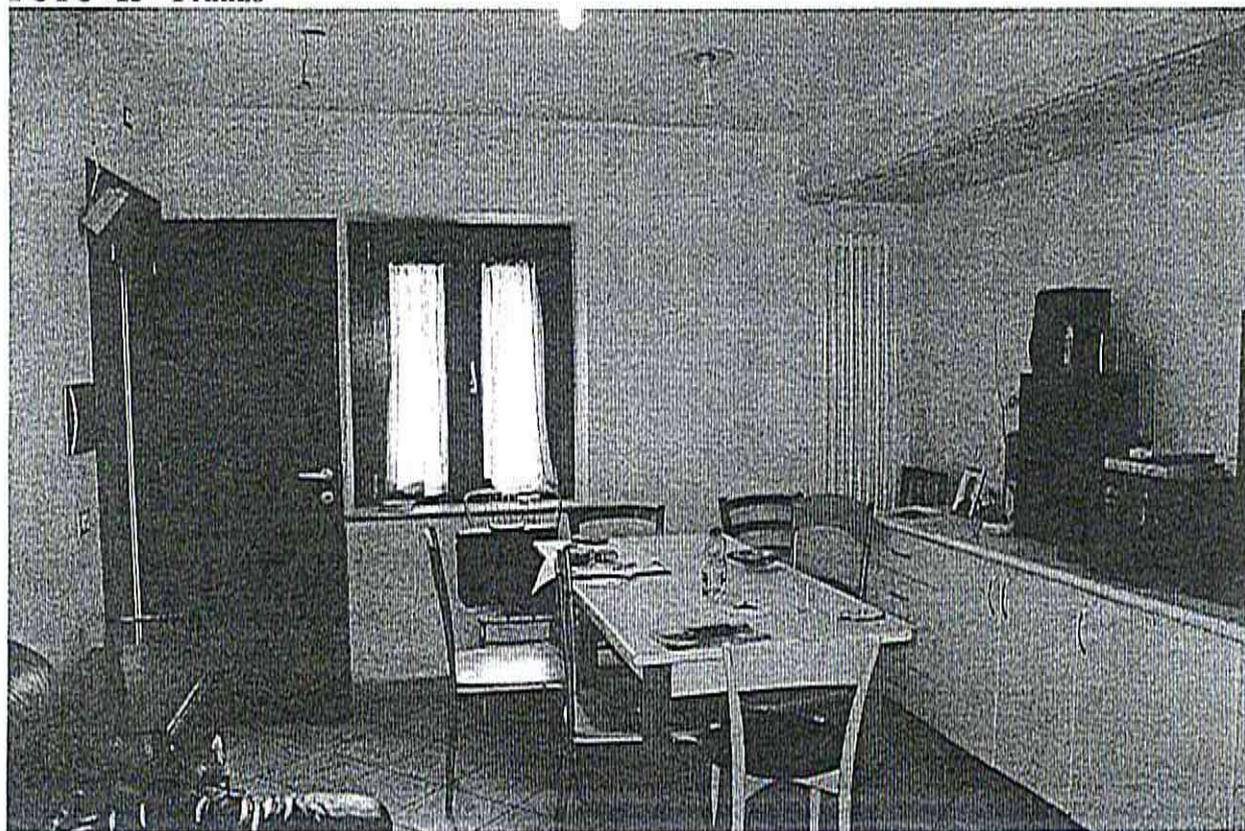


FOTO -14- Pranzo



FOTO -15- Cucina

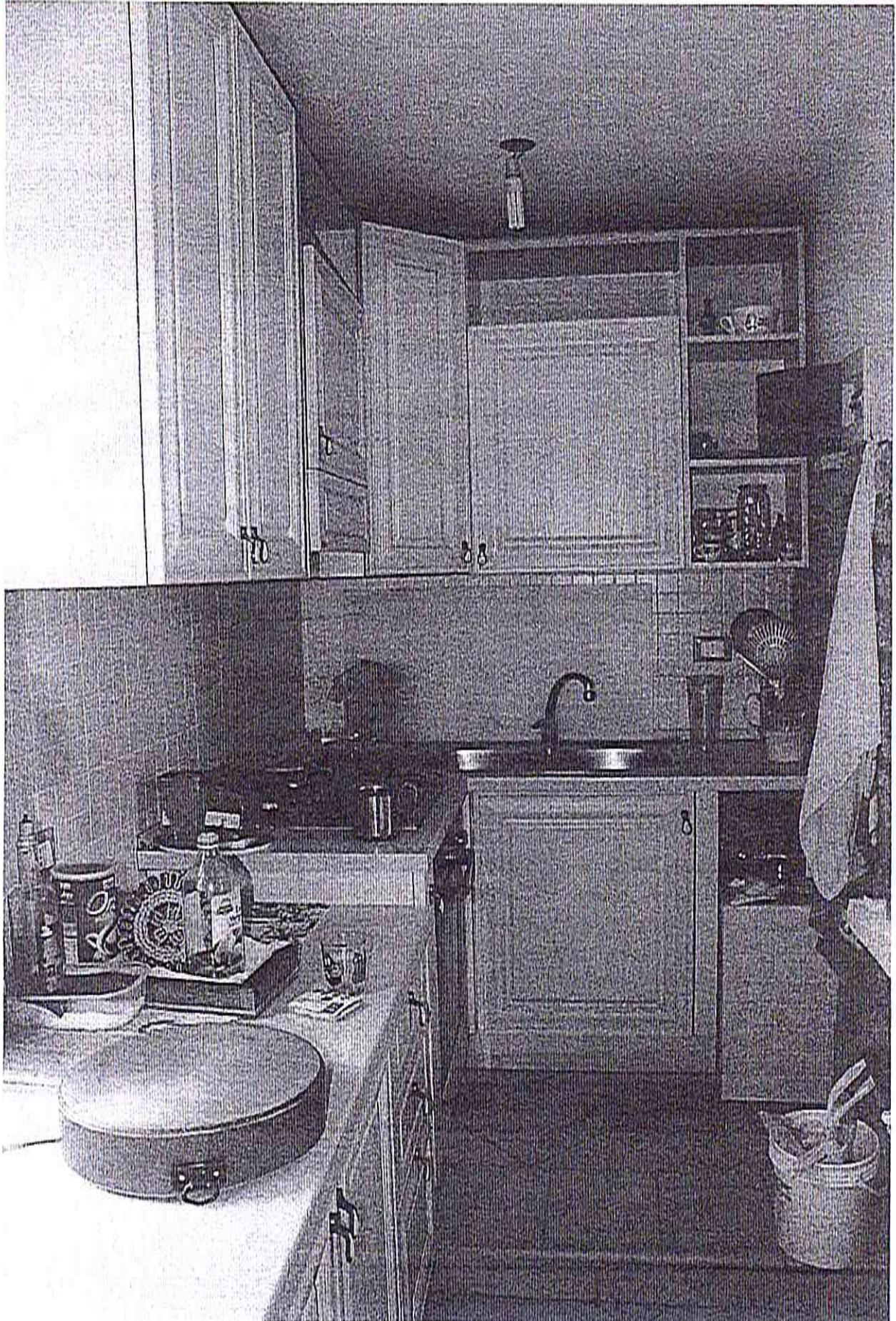


FOTO -16- Scala interna collegamento PT - P1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO TERRA

FOTO -01- Camera piano terra

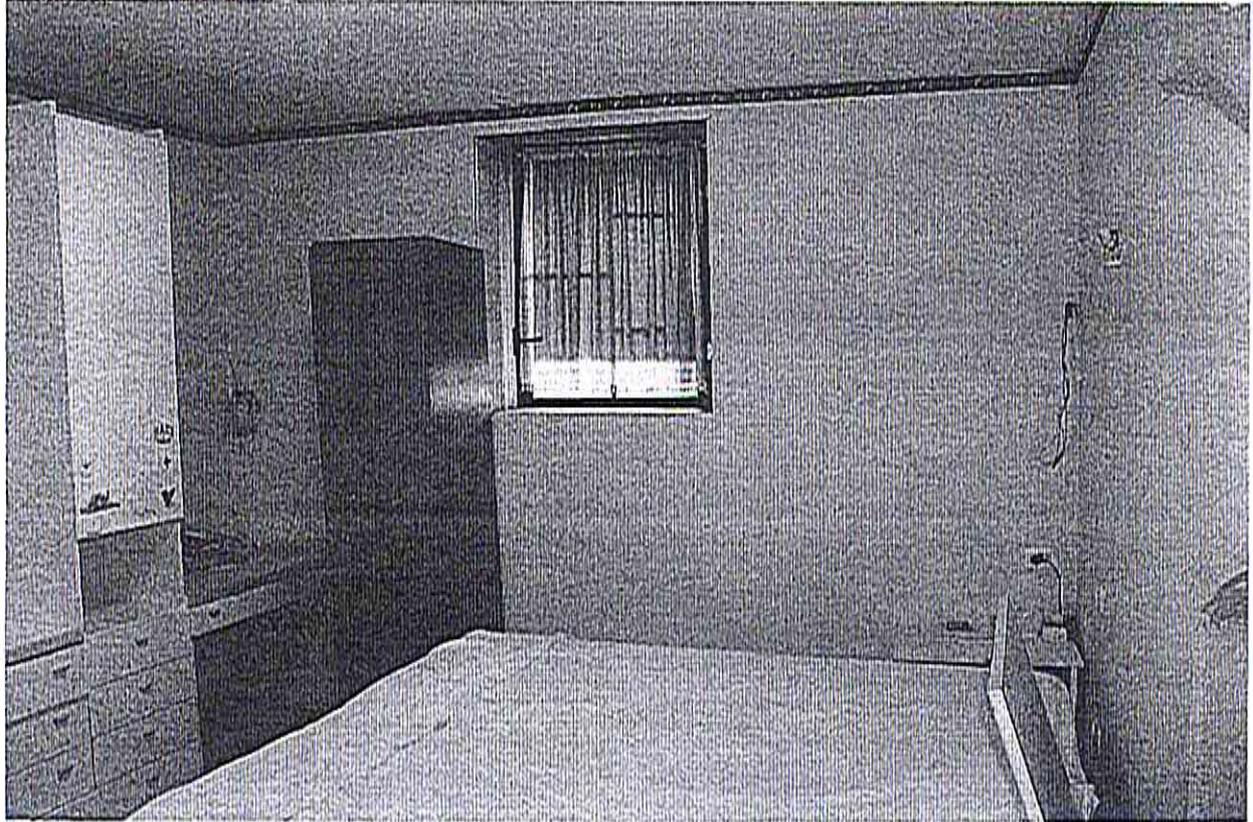


FOTO -02- Camera piano terra

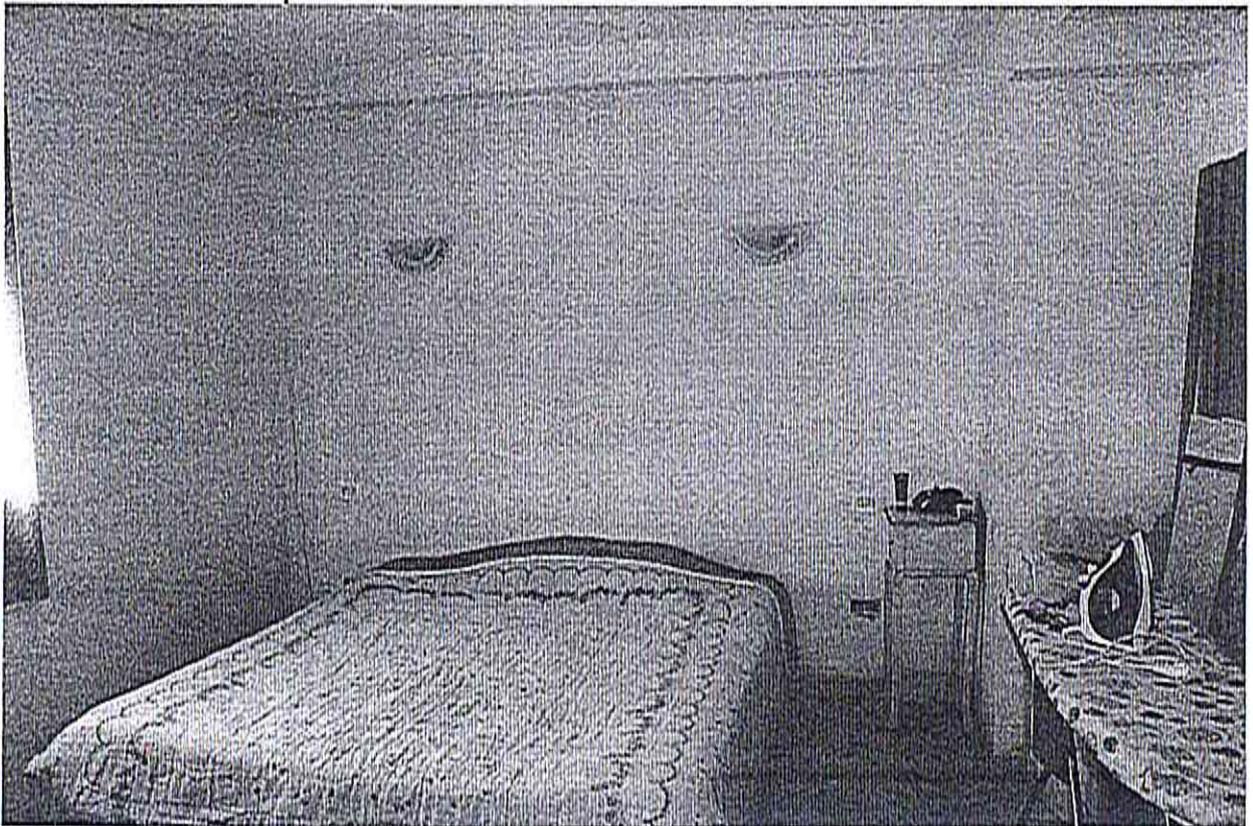


FOTO -03- Bagno principale piano terra

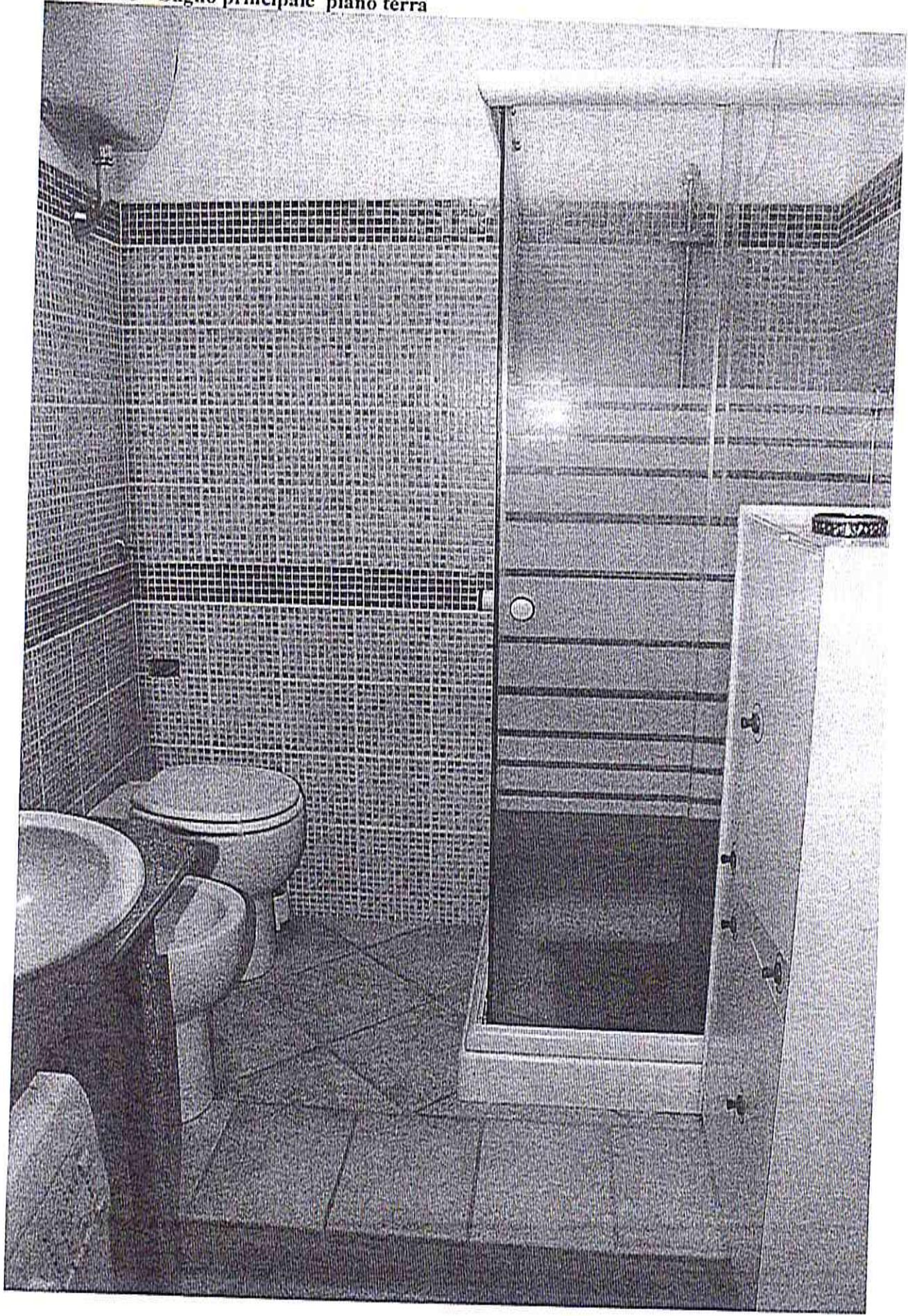


FOTO -04- Bagno di servizio piano terra



FOTO -05- Soggiorno piano terra

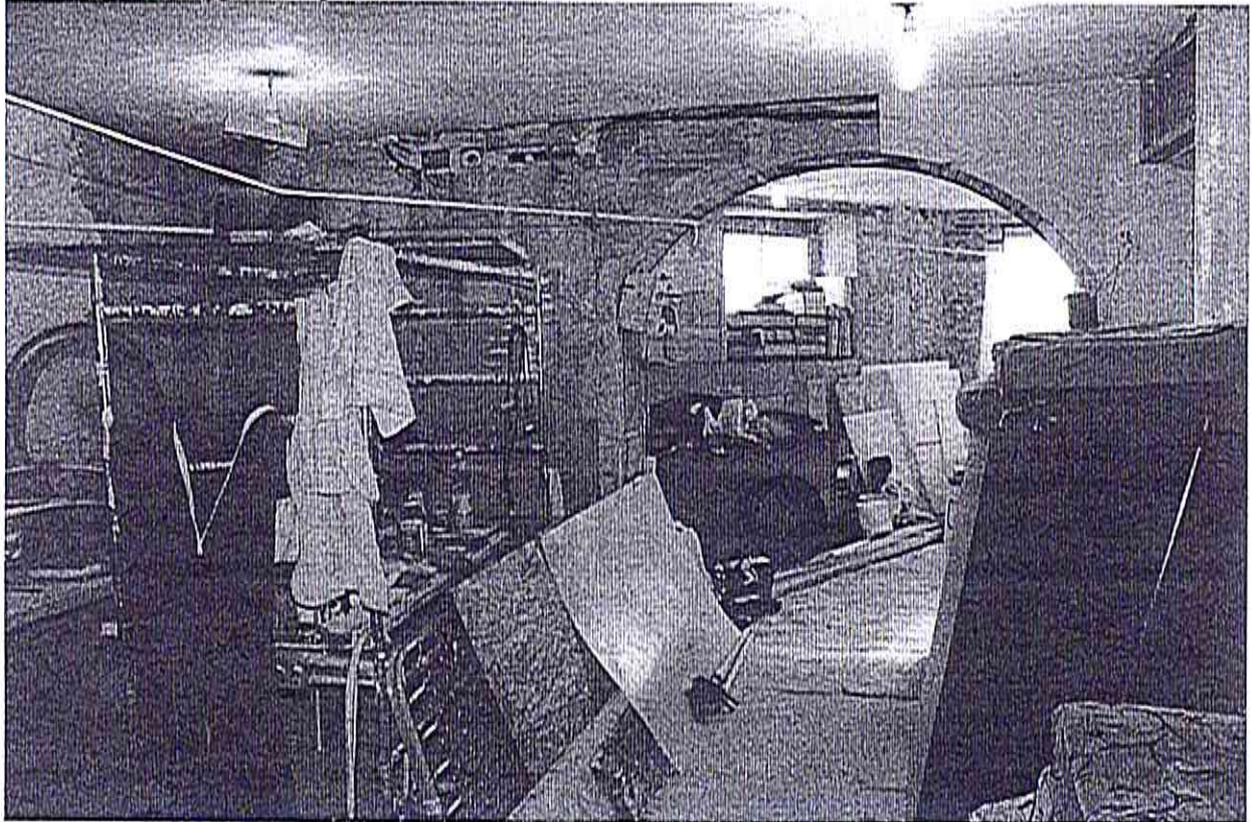


FOTO -06- Soggiorno piano terra

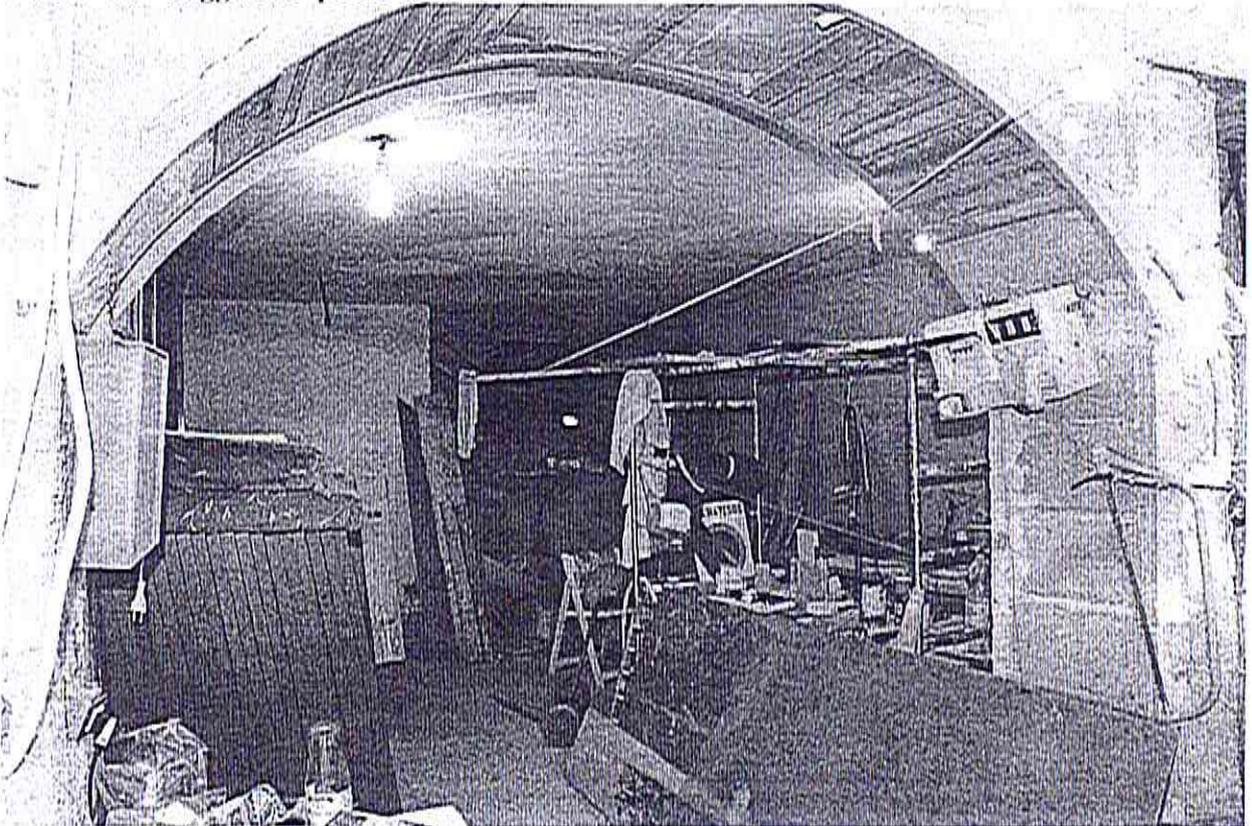


FOTO -07- Soggiorno piano terra

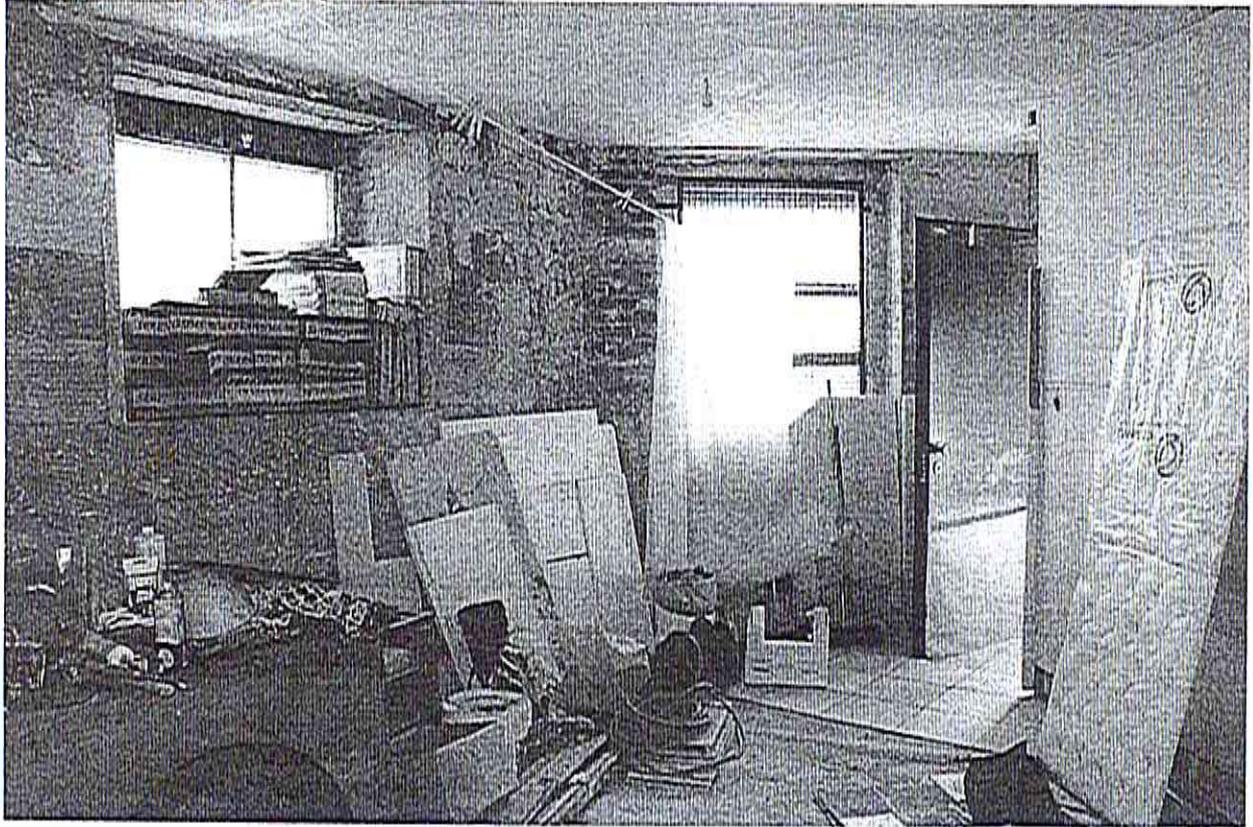


FOTO -08- Soggiorno piano terra



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E.1(1) abitazione adibita a residenza con carattere continuativo

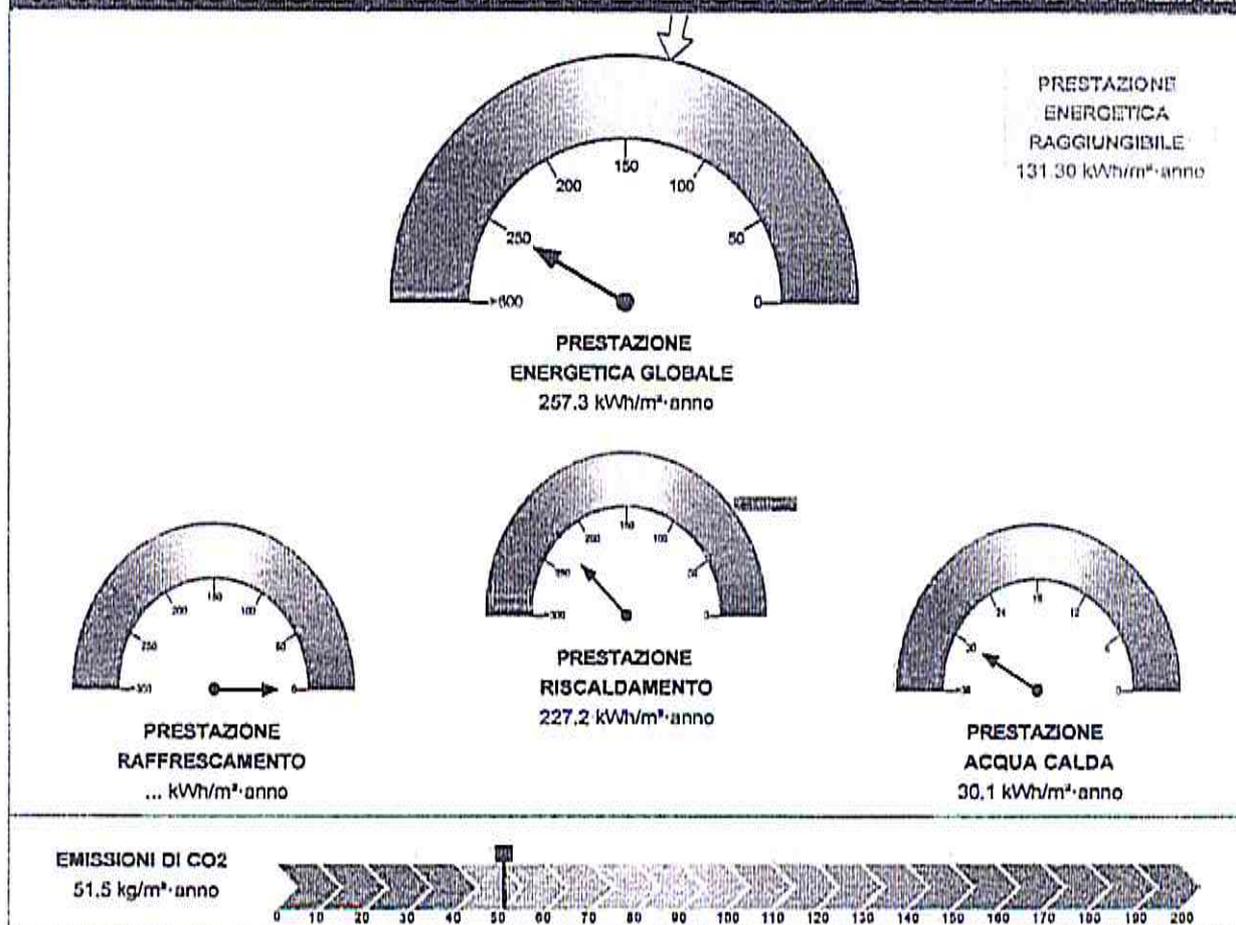
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	2015 - 1720	Validità	Anni 10, vedi note						
Riferimenti catastali	Tolentino, Foglio 53, Particella 163								
Indirizzo edificio	Piazza Valtieri n.° 2 Tolentino								
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione	<input type="checkbox"/>	Diagnosi energetica volontaria	<input type="checkbox"/>
Proprietà	Catalini Rossano								
Indirizzo	Piazza Valtieri n.° 2 Tolentino								
E-mail		Telefono							

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

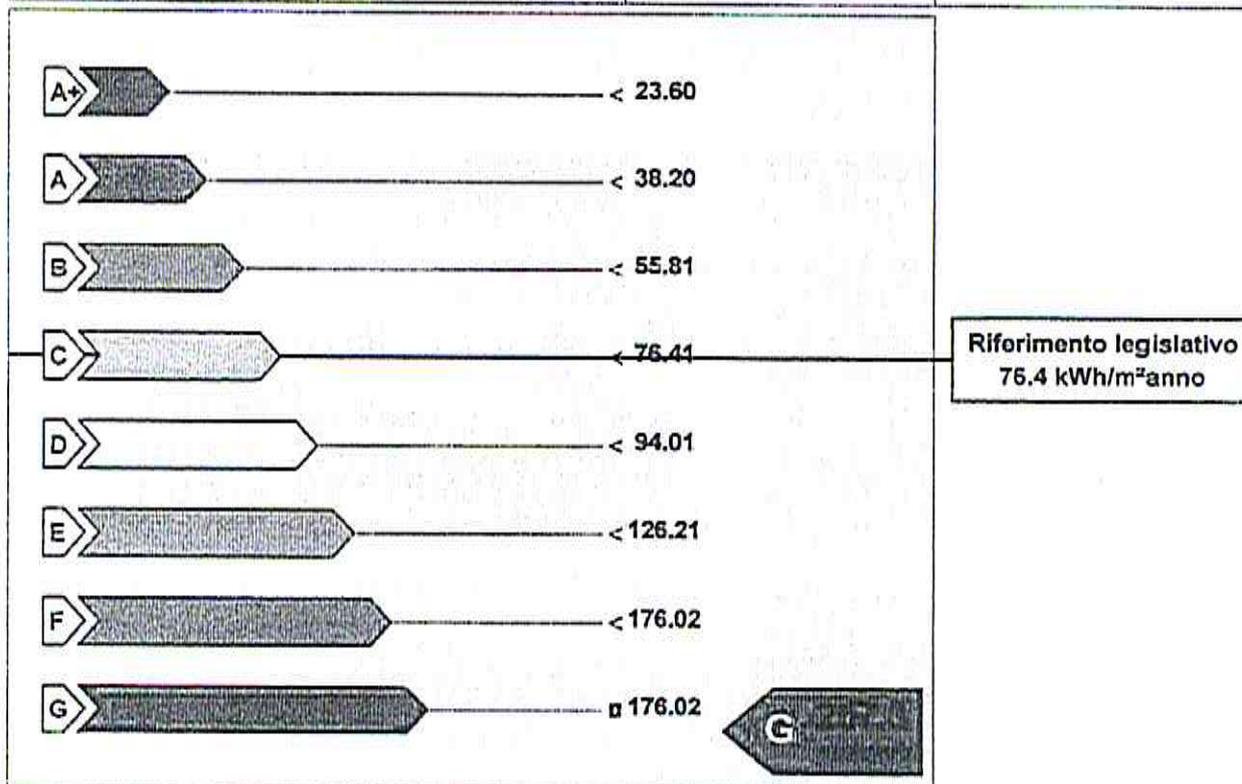
UNITS 11300 - Raccomandazione CTI 14 del Febbraio 2013

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)
Sostituzione di generatore con caldaia murale a condensazione 24,5 kW	222,40 kWh/mq Classe G	
Realizzazione sistema isolamento a cappotto	131,30 kWh/mq Classe F	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	131,30 kWh/m²anno	8 (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>
--	---	---	---



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	227.17	Indice energia primaria (EPacs)	30.13
Indice energia limite di legge (Involucro)	30.00	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	65.78		
Indice involucro (EPe,Invol)	16.67	Indice involucro (EPI,Invol)	135.79		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	0.838	Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

9. NOTE

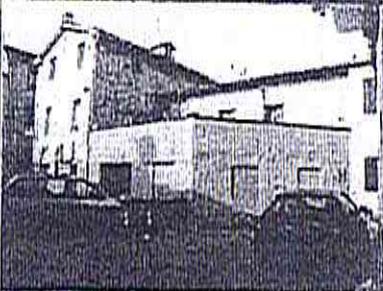
Valido fino al 31/12 dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le operazioni di controllo di efficienza energetica in conseguenza al mancato rispetto delle disposizioni all'art. 7 comma 1 del D.lgs 192/2005

Sulle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre del 2015, per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici già esistenti, spetta una detrazione del 65%.

Dal 1° Gennaio dell'anno successivo la detrazione sarà del 36%, cioè quella ordinariamente prevista per i lavori di ristrutturazione edilizia.

La classe di efficienza energetica indicata in questo documento è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria. I valori riportati non indicano il reale consumo energetico, ma sono il risultato di un calcolo standardizzato e non tengono conto delle effettive consuetudini degli utilizzatori.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Costruzione esistente			
Tipologia costruttiva	Edificio in pietrame e muratura portante			
Anno di costruzione	ristr. 2001	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V(m³)	481.10	Superficie utile m²	112.20	
Superficie disperdente S(m²)	277.16	Zona climatica / GG	D / 1906	
Rapporto S/V	0.58	Destinazione d'uso	E.1(1)	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2001	Tipologia	23b. Generatori di calore a camera stagna
	Potenza nominale (kW)	24.0	Combustibile	Gas naturale
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2001	Tipologia	23b. Generatori di calore a camera stagna
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	Gas naturale
Raffreddamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annua prodotta (kWh _{el} /kWh _{th})			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/ architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/ impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/ lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>		Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>		Energy Manager <input type="checkbox"/>		Organismo / Società <input type="checkbox"/>	
nome e cognome/ Denominazione	Roberto Geom. Montironi						
Indirizzo	Via L.Einaudi n.° 168						
Email	info@studiomontironi.eu			Telefono	0733/773422		
Titolo	Geometra						
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri di Macerata al n.° 592						
Dichiarazione di Indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013						
Informazioni aggiuntive							

15. SOPRALLUOGHI

1) 01/12/2014
2)
3)

16. DATI IN INGRESSO

Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE

Denominazione	STIMA10-TFM ver. 9.0.01	Produttore	Watts Industries Italia srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Autodichiarazione di conformità alla UNI TS 11300 1,2,3 e 4 ai sensi del D.Lgs n°115 accettata e protocollata n°61/2014			
Implementazione della Raccomandazione CTI 14/2013 per i servizi energetici inclusi nella classificazione			

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'art. 12 del D.L 65/2013.

Data omissione ..20/01/2015...

