



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2016

DEBITORE:

GIUDICE:

D.ssa TINESSA Tiziana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2016

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geom. ROBERTO SAPOROSI

CF:SPRRRT80R11E783N

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Oberdan, 17

telefono: 0733290085

fax: 0733290085

email: studiotecnicoras@libero.it

PEC: roberto.saporosi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2016

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

appartamento a CINGOLI, frazione Santo Stefano, n. 16, della superficie commerciale di **170,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano terra rialzato (ingresso) e primo di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione, accessibile dalla scala esterna scoperta (insistente su suolo pubblico) collocata sul fronte principale.

E' costituita da ingresso - vano scala, cucina - sala pranzo, soggiorno, servizio igienico, locale di sgombero, due camere e balcone.

La superficie lorda dell'alloggio è pari a circa 169,38 mq mentre quella delle pertinenze scoperte (balcone) a circa 2,29 mq.

La superficie commerciale, applicando opportuni coefficienti di riduzione, è pari a circa 170,07 mq (comprensiva delle pertinenze scoperte).

L'alloggio è collegato internamente, in corrispondenza dell'ingresso al piano terra rialzato, con altra unità immobiliare ad uso magazzino identificata catastalmente alla medesima particella con il sub 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 5 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: frazione Santo Stefano, n. 16, piano: T - 1 , intestato a derivante da strumento atto pubblico (compravendita) del 31/03/2010 repertorio 42737 / 18522 (rogante: notaio dott. Sabino Patruno di Porto Recanati).
Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare. Confini:

Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) con notifica effettuata da Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizi Catastali prot. n. MC0098288/2011 dell'11/04/2011.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

magazzino a CINGOLI, frazione Santo Stefano, snc, della superficie commerciale di **90,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione, accessibile dalla prospiciente strada pubblica comunale.

E' costituita da tre ampi ambienti ad uso magazzino oltre, da un ripostiglio (sottoscala) e dalla corte esclusiva della superficie catastale di novantasei (96) mq collocata sul lato posteriore dello stabile.

La superficie lorda del cespite è pari a circa 162,12 mq.

La superficie commerciale, applicando opportuni coefficienti di riduzione, è pari a circa 90,66 mq (comprensiva delle pertinenze scoperte - corte).

Il magazzino è collegato internamente con l'alloggio soprastante (identificato catastalmente alla



medesima particella con il sub 3) in corrispondenza dell'ingresso al piano terra rialzato per mezzo di una porta di ridotte dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 5 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 115 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: frazione Santo Stefano, snc, piano: T, intestato a , derivante da strumento atto pubblico (compravendita) del 31/03/2010 repertorio 42737 / 18522 (rogante: notaio dott. Sabino Patruno di Porto Recanati)
Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare. Confini:

Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) con notifica effettuata da Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizi Catastali prot. n. MC0098288/2011 dell'11/04/2011.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	260,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.441,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.441,44
Data della valutazione:	01/09/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 2 luglio 2016 (*vedere Allegato n. 1*) gli immobili (sub 3 e 1) risultano occupati dal sig. così come risulta dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Cingoli in data 10/06/2016 prot. n. 9465 (*vedere Allegato n. 2*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data dell'8 giugno 2016, le unità immobiliari sub 1 e 3 in trattazione, per la quota intera pari a 1/1 di piena ed esclusiva proprietà in capo a risultano gravate dalle seguenti formalità (*vedere Allegato n. 11*):

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 31/03/2010 a firma di Notaio dott. Sabino Patrino di Porto Recanati ai nn. 42738 / 18523 di repertorio, iscritta il 12/04/2010 a Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 5487 / R.P. 1189, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (c.f. 00884060526) con sede in Siena, piazza Salimbeni, n. 3, contro

derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170000,00.

Importo capitale: € 85000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 148 part. 5 sub 3 (abitazione di tipo economico), sub 4 (autorimessa) e sub 1 (magazzino).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/03/2016 a firma di Tribunale di Macerata (c.f. 80012080430) ai nn. 699 di repertorio, trascritta il 08/04/2016 a Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 4674 / R.P. 3448, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (c.f. 00884060526) con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3, contro

derivante da Atto esecutivo o

cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 148 part. 5 sub 3 (abitazione di tipo economico), sub 4 (autorimessa) e sub 1 (magazzino).

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'area in cui insiste il lotto (part. 5) risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137);

- l'immobile non presenta spazi e / o beni comuni censibili e / o non censibili rappresentati graficamente nell'elaborato planimetrico di cui alla denuncia di variazione catastale del 12/02/2010 prot. MC0021982 (*vede Allegato n. 9*);

- le unità immobiliari (sub 1, 3 e 4) oggetto di compravendita di cui al rogito notarile del 31/03/2010 rep. 42737 / 18522 a firma del notaio Sabino Patrino di Porto Recanati, sono state trasferite "... alla parte acquirente con tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, come per legge e come di proprietà della parte venditrice" come ivi indicato alla pagina 2 dell'Atto medesimo (*vedere Allegato n. 6*);



- è pendente nei confronti dell'esecutato Sig. I
rocedimento penale n. 5798/12 R.G.N.R. presso il Tribunale di
Macerata per opere edili poste in essere in assenza di qualsiasi atto autorizzativo sull'area ove
insistono gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare (foglio 148 part. 5) soggetta a vincolo
paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame degli atti notarili effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di
Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Archivio Notarile si è accertato che
l'intestazione del bene in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo
ventennio (*vedere Allegato nn. 3, 4, 5, 6 e 11*).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

r la quota di
1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2010), stipulato il 31/03/2010 a firma di
Notaio dott. Sabino Patrino di Porto Recanati ai nn. 42737 / 18522 di repertorio, registrato il
12/04/2010 a Agenzia delle Entrate di Recanati ai nn. 408, trascritto il 12/04/2010 a Agenzia delle
Entrate - UP di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 5486 / R.P. 3198.

Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 sub 3 (abitazione di tipo economico), sub 4
(autorimessa) e sub 1 (magazzino).

Venditore: sig.ra

(*vedere Allegato nn. 6 e 11*).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di specifica istanza per accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 08/06/2016 all'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica e Ambiente del comune di Cingoli e successiva presa visione della pratica edilizia n. 184/1991 e 62/2012 (in data 13/06/2016 e 16/06/2016), risultano rilasciati per la porzione di immobile in trattazione oggetto di pignoramento immobiliare gli atti amministrativi-edilizi che seguono (*vedere Allegato n. 13*) precisando altresì che al loro interno non è stato trovato alcun elaborato grafico progettuale (piante, prospetti e sezioni) pertinente l'intero immobile o porzione di esso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 202 / 1991, intestata a

, per lavori di manutenzione straordinaria consistenti in revisione generale manto di copertura con sostituzione di qualche trave lesionata, installazione nuovi canali di gronda e discendenti, realizzazione bagno e tinteggiatura generale interna, presentata il 13/07/1991 con il n. 7168 di protocollo, rilasciata il 31/07/1991 con il n. 202 prot. n. 7168 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 ex sub 2.

Pratica edilizia n. 184 anno 1991.

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria N. 62 / 2012, intestata a

, per lavori di opere esterne realizzate su corte di pertinenza del fabbricato ed opere interne, presentata il 30/07/2013 con il n. 11353 / 2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 sub 1 (magazzino) e sub 4 (autorimessa).

Le opere oggetto di sanatoria, come relazionato nella S.C.I.A. trasmessa al comune di Cingoli in data 30/07/2013 prot. 11353, consistono in: realizzazione muro di cinta; costruzione di due colonne sostenenti un cancello metallico e di un aderente muretto; innalzamento di due muri in forati in aderenza alle pareti est e ovest ed un altro costituente la delimitazione del ripostiglio, al piano primo del fabbricato identificato catastalmente al foglio 148, particella 5, sub 4. In data 9 dicembre 2014 prot. n. 18729 è stato rilasciato parere favorevole dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche - Ancona all'accertamento della compatibilità paesaggistica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004, per opere esterne realizzate su corte di pertinenza del fabbricato ed opere interne di cui alla S.C.I.A. in sanatoria del 30/07/2013 prot. 11353. Per le opere abusive di cui sopra, il comune di Cingoli ha irrogato all'esecutato sanzione amministrativa pecuniaria per indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e art. 37 del D.P.R. 380/2001 pari a € 1032,00 da versare improrogabilmente, anche in forma rateizzata, entro il 30 novembre 2016.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G. C. n. 3 del 02/03/15 "Approvazione definitiva della variante parziale al P.R.G. III Gruppo, in conformità al parere definitivo ai sensi degli artt. 3 lett. a) e 26, comma 7 della Legge Regionale n. 34/92 espresso con D.G.P. n. 285 del 26/11/14, l'immobile ricade in zona residenziale "A0 - Zone di Risanamento nucleo funzionali". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15. Area residenziale "A0 - Zone di Risanamento nuclei funzionali" (particella 5) individuata nella Variante Generale al P.R.G. con variante parziale - 3° Gruppo - Tavola n. 3 f/s1 Giugno 2015 - Assetto del Territorio Urbano (*vedere Allegato n. 12*).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitatamente alla regolarità edilizia delle unità immobiliari in trattazione, non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato a seguito di sopralluogo del 2 luglio 2016 e gli elaborati grafici progettuali dello stabile poiché non rinvenibili all'interno delle pratiche edilizie (n. 184/1991 e n. 62/2012) depositate presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica e Ambiente del comune di Cingoli e altresì in attinenza all'epoca remota di edificazione del compendio immobiliare (anno 1700 circa) anteriore alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La conformità edilizia è basata esclusivamente a quanto relazionato dal tecnico asseverante nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria depositata presso il comune di Cingoli in data 30/07/2013 prot. 11353.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 1 (C/2 - magazzino) e sub 3 (abitazione di tipo economico).

Le opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo sono state oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria trasmessa al comune di Cingoli in data 30/07/2013 prot. 11353 (*vedere Allegato n. 13*).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) piano terra (sub 1) - realizzazione di divisori nel vano magazzino (porzione centrale); b) piano primo (sub 3) - chiusura del vano porta del locale di sgombero per divisione dall'attigua unità immobiliare censita con il sub 4 (C/6 - garage) (normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n. 52 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia Territorio n. 3 del 10/08/2010 prot. n. 42436).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate - UP Macerata - Servizio Territorio di variazione catastale (procedura Docfa) per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi e diritti catastali (ivi compreso invio telematico): € 120,00
- oneri tecnici per redazione variazione catastale (contributo integrativo 5% e IVA 22% compresi): € 580,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 1 (C/2 - magazzino) e sub 3 (abitazione di tipo economico).



Tale variazione catastale, a giudizio dello scrivente, dovrà essere redatta anteriormente all'eventuale vendita del cespite in esame al fine di una sua corretta rappresentazione e individuazione (*vedere Allegato n. 10*).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. - Variante Generale al Piano Regolatore del comune di Cingoli).

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5.

La conformità è pertinente la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate con quella prevista per le relative aree dal P.R.G. (Variante al Piano Regolatore Generale) del comune di Cingoli approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 502 del 12/11/2002 e successive varianti (*vedere Allegato n. 12*).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 1 (C/2 - magazzino) e sub 3 (abitazione di tipo economico).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

REGOLARIZZAZIONE

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008 n. 37).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 1 (C/2 - magazzino) e sub 3 (abitazione di tipo economico).

Al C.T.U. in sede di sopralluogo non sono state consegnate né mostrate le dichiarazioni di conformità ai sensi delle vigenti normative pertinenti gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari pignorate indi pertanto non è possibile asserirne la conformità.

BENLIN CINGOLI SANTO STEFANO 16, FRAZIONE SANTO STEFANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINGOLI, frazione Santo Stefano, n. 16, della superficie commerciale di **170,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano terra rialzato (ingresso) e primo di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione, accessibile dalla scala esterna scoperta (insistente su suolo pubblico) collocata sul fronte principale.

E' costituita da ingresso - vano scala, cucina - sala pranzo, soggiorno, servizio igienico, locale di sgombero, due camere e balcone.

La superficie lorda dell'alloggio è pari a circa 169,38 mq mentre quella delle pertinenze scoperte (balcone) a circa 2,29 mq.



La superficie commerciale, applicando opportuni coefficienti di riduzione, è pari a circa 170,07 mq (comprensiva delle pertinenze scoperte).

L'alloggio è collegato internamente, in corrispondenza dell'ingresso al piano terra rialzato, con altra unità immobiliare ad uso magazzino identificata catastalmente alla medesima particella con il sub 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 5 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: frazione Santo Stefano, n. 16, piano: T - 1, intestato a _____, derivante da istrumento atto pubblico (compravendita) del 31/03/2010 repertorio 42737 / 18522 (rogante: notaio dott. Sabino Patrino di Porto Recanati).
Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare. Confini: s

Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) con notifica effettuata da Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizi Catastali prot. n. MC0098288/2011 dell'11/04/2011.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cingoli capoluogo, San Severino Marche, Treia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 3 chilometri nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: nella media 

luminosità: nella media 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: al di sotto della media 

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile (vedere Allegato n. 15)

Lo stabile in argomento ove sono collocate le unità immobiliari pignorate è sito nella frazione rurale di Santo Stefano, posta ai margini del territorio del comune di Cingoli, distante circa 12 km dal centro storico cittadino.

E' collocato nel nucleo abitato della piccola frazione di remota edificazione, accessibile tramite



viabilità comunale dalla strada provinciale n. 502, distante circa 2,5 km, la quale collega il comune con quello confinante di San Severino Marche.

L'agglomerato circostante è costituito prevalentemente da edifici residenziali e pertinenze accessorie (magazzini e garage) di cui alcuni ristrutturati ed altri in mediocre stato conservativo e manutentivo e pertanto non agibili. Oltre alla destinazione d'uso propriamente residenziale, sono presenti nell'area circostante ulteriori costruzioni sparse destinate e utilizzate per lo svolgimento dell'attività agricola (rimesse, magazzini, fienili, stalle, ecc.) costruite anche in epoca recente.

Si evidenzia la totale assenza di attività commerciali e di artigianato di servizio, scuole e spazi per attività sportive in relazione alla modesta dimensione della frazione e alla scarsa popolazione ivi residente. Alcuni immobili abitativi vengono utilizzati saltuariamente soltanto nei week end e/o durante il periodo estivo come alloggi per vacanze (seconda casa).

E' presente esclusivamente un edificio di culto (chiesa) con adiacente area a verde attrezzata con alcuni giochi per bambini.

La zona può definirsi tranquilla e non rumorosa in quanto l'attività lavorativa prevalente è quella agricola.

Non esistono in prossimità dello stabile attraversamenti artificiali di particolare importanza come ferrovie, viadotti stradali, antenne radio e telefoniche, tralicci elettrici dell'alta tensione, ad eccezione della viabilità comunale sopra richiamata con traffico limitato quasi esclusivamente ai residenti.

La localizzazione dell'edificio e l'esposizione in direzione nord permette ampia veduta sulla campagna circostante e sulla zona della Riserva Naturale Regionale del Monte San Vicino.

La città di Cingoli ha vocazione turistica soprattutto durante il periodo estivo che la rende appetibile dal punto di vista immobiliare.

Descrizione del fabbricato (vedere Allegato n. 15)

Il fabbricato in trattazione fu edificato in epoca remota presumibilmente intorno al 1700 circa così come specificato verbalmente dall'esecutato durante il sopralluogo. Ha subito successivamente opere di manutenzione straordinaria che hanno comunque lasciato pressoché invariata la configurazione compositiva originaria, la sagoma esterna e le caratteristiche tipologiche e costruttive principali.

L'immobile di tipologia "a schiera" posto in posizione intermedia a un "isolato edilizio", si sviluppa su complessivi due piani fuori terra adibiti a residenza (sub 3) ed a superfici accessorie pertinenziali (sub 1 - magazzino), collegati internamente da una apertura di ridotte dimensioni (altezza) posta in coincidenza dell'ingresso all'alloggio.

Entrambi i livelli hanno distinti e autonomi accessi pedonali sul prospetto anteriore (lato sud) dalla strada pubblica. L'ingresso all'alloggio è rialzato di circa 90 cm rispetto alla suddetta viabilità e accessibile per mezzo di una scala esterna scoperta della larghezza di circa 120 cm mentre quello al magazzino (sub 1) al piano terra è pressoché a raso con l'adiacente e antistante via di comunicazione.

La superficie di base dello stabile è a pianta quadrangolare con dimensioni e spessori delle pareti non regolari e "fuori squadra" tra loro, tipico degli immobili inseriti negli agglomerati urbani di vecchia edificazione.

La struttura portante in elevazione è in pietra con porzioni miste a muratura di mattoni pieni in laterizio (rilevabile visivamente in corrispondenza di alcune parti di intonaco ammalorate e distaccate sul prospetto esterno o internamente al piano terra). Il paramento murario esterno è intonacato su entrambe le fronti libere (nord e sud) con evidenti tracce di degrado. La facciata principale è tinteggiata di color ocra ma mostra un mediocre stato di conservazione e manutenzione così come il prospetto posteriore. Non si evidenziano alcuni elementi architettonici di pregio quali marcapiani, piattabande, lesene e decori.

La copertura è a falde di tipologia "a capanna" con manto di finitura superficiale costituito da coppi di laterizio. Il cornicione, di ridottissime dimensioni, è realizzato con mattoni e pannelle in laterizio. I canali di gronda ed i pluviali in lamiera sono presenti esclusivamente sul prospetto sud e sversano le acque meteoriche provenienti dal tetto direttamente sulla strada pubblica (non sono convogliate e



raccolte da alcuna fognatura). In rapporto al loro stato manutentivo attuale necessitano di sostituzione.

Il solaio di calpestio al piano primo e di copertura sono realizzati con struttura portante costituita da orditura principale e secondaria in legno e soprastante pianellato in laterizio. Il solaio di copertura è stato oggetto di manutenzione ordinaria nell'anno 1991 (*vedere Allegato n. 13*).

Gli infissi esterni dei vani abitabili al piano primo e dei vani accessori al piano terra sono in legno con vetrate semplici "mono-lastra" e sistemi di oscuramento, ove presenti, realizzati con scuri interni e persiane in legno.

Il portoncino di ingresso all'unità abitativa è in legno di colore marrone di tipologia semplice a doppia anta (non blindato).

Le finiture esterne dello stabile sono vetuste, esteticamente insufficienti e necessitano di opere edili di manutenzione straordinaria volte all'integrazione, alla sostituzione e al rinnovamento degli elementi costitutivi (intonaci, lattonerie, tinteggiature, ecc.) benché riescano ancora in parte ad assolvere le funzioni a cui sono destinate.

Dovrà essere valutata la necessità di effettuare indagini tecniche specifiche e approfondite relativamente alla verifica dell'idoneità statica dell'intera struttura edilizia a seguito degli eventi calamitosi dell'agosto 2016 (con particolare attenzione alle murature portanti e ai solai di piano e copertura) che hanno colpito anche il territorio comunale di Cingoli.

La corte (esclusiva al sub 1) della superficie catastale pari a 96 (novantasei) metri quadrati è accessibile sia dal magazzino (sub 1) al piano terra e sia dall'adiacente strada pubblica comunale per mezzo di apposito cancello carrabile manuale oggetto di sanatoria edilizia nell'anno 2013 (*vedere Allegato n. 13*). Tale frustolo è recintato su più lati e in parte pavimentato con piastrelle in laterizio (in adiacenza all'ingresso secondario al fabbricato sul lato nord). La restante porzione è lasciata a verde e camminamenti.

Addossato alla parete nord, è stata rilevata la presenza di un camino e di un forno con canna fumaria autonoma per l'esalazione dei fumi prolungata oltre la gronda della copertura del fabbricato.

Descrizione dell'unità immobiliare (*vedere Allegato n. 15*)

Si accede all'alloggio (sub 3), posto al piano terra rialzato (ingresso) e primo, dalla scala esterna scoperta (insistente sulla strada comunale prospiciente) edificata sul fronte principale dell'edificio (lato sud).

Internamente, il piano terra rialzato e primo sono tra loro collegati per mezzo di scala ad unica rampa disposta longitudinalmente sul fronte sud ovest.

L'abitazione è costituita da (*vedere Allegato n. 14*):

- vani principali e accessori diretti: ingresso / vano scala (5,76 mq), cucina / sala pranzo (27,59 mq), soggiorno (44,46 mq), wc (6,80 mq), camera 1 (13,81 mq), locale di sgombero (13,76 mq) e camera 2 (16,52 mq) per una superficie utile complessiva pari a circa 128,70 mq; la superficie lorda è pari a circa 169,38 mq;
- superfici pertinenziali scoperte: balcone (1,97 mq) della superficie lorda pari a 2,29 mq.

La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98 applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari complessivamente a circa 170,07 mq.

Le altezze utili interne sono differenti e variabili da un minimo di circa 1,70 metri alla gronda sino ad un massimo di circa 3,75 metri al colmo.

Gli ambienti sono di ampie dimensioni e ottimamente illuminati. E' stata riscontrata la presenza di alcune nicchie nelle murature portanti, così come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica.

Le pavimentazioni interne non sono omogenee per l'intero appartamento bensì con tavelline in laterizio per ingresso e camera 1, con "marmette" in graniglia di marmo e cemento per il soggiorno, in klinker e monocottura ceramicata di differenti tipologie e colorazioni per la cucina, il locale di sgombero e la camera 2. I materiali utilizzati determinano un differente periodo di realizzazione delle stesse.



Il pavimento e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono in monocottura ceramicata "pasta bianca".

I sanitari del bagno sono in ceramica smaltata con rubinetterie in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone con vetrate prevalentemente "mono-lastra". I sistemi di oscuramento, ove presenti, sono compiuti con scuri interni e persiane esterne in legno.

Gli infissi interni (porte) sono in legno. Il portoncino di ingresso è in legno di tipo semplice (non blindato).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione del divisorio della camera 2 che è rivestito, verticalmente, con tavolato in legno.

Il soffitto, per l'intero alloggio, è coincidente con il solaio di copertura "a capanna" dello stabile realizzato con struttura portante principale e secondaria in legno e soprastante pianellato in laterizio a vista. Su detto solaio di copertura, in coincidenza dei vani cucina / sala pranzo, soggiorno e locale di sgombero sono presenti tre distinte aperture (lucernai) per un maggiore apporto illuminotecnico.

Gli impianti tecnologici presenti ed ivi rilevati in sede di sopralluogo sono: idrico, elettrico e adduzione gas per fuochi cucina.

Relativamente all'impianto elettrico non è stata rilevata la presenza dell'interruttore differenziale magnetotermico ("salvavita").

I fuochi della cucina sono alimentati da bombola a gpl collocata nella cucina / sala pranzo in prossimità della zona cottura.

Non è possibile asserire la conformità degli impianti tecnologici installati e sopra richiamati alle vigenti normative di settore in quanto l'esecutato non ha mostrato né consegnato al C.T.U. le pertinenti dichiarazioni di conformità rilasciate da imprese abilitate in quanto non esistenti come asserito verbalmente.

L'appartamento è privo del generatore di calore (caldaia) per la climatizzazione invernale e altresì della predisposizione del sistema di distribuzione, emissione e regolazione per il riscaldamento degli ambienti. Le stanze sono riscaldate durante il periodo invernale o nel caso comunque di necessità con camino a legna presente nella cucina - sala pranzo e con stufe mobili alimentate a gpl e/o energia elettrica.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da "scalda acqua" alimentato ad energia elettrica posto in opera nel servizio igienico (potenza nominale 1200 W - capacità 10 litri). Certificato di conformità di corretta posa in opera alle vigenti normative: assente.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno dell'unità immobiliare è sufficiente. Il grado delle finiture interne posate in opera è sufficiente in relazione alla loro vetustà e tipologia.

L'Attestato di Prestazione Energetica con identificativo 25820-2016 è stato trasmesso telematicamente alla Regione Marche in data 21/07/2016 prot. n. 514784 (vedere Allegato n. 16).

CLASSE ENERGETICA:



[612,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 25820-2016 registrata in data 21/07/2016

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
sub 3 - ingresso	9,94	x	100 %	=	9,94
sub 3 - cucina / sala pranzo	34,25	x	100 %	=	34,25



sub 3 - soggiorno	55,70	x	100 %	=	55,70
sub 3 - wc	10,36	x	100 %	=	10,36
sub 3 - camera 1	19,35	x	100 %	=	19,35
sub 3 - locale di sgombero	16,58	x	100 %	=	16,58
sub 3 - camera 2	23,20	x	100 %	=	23,20
sub 3 - balcone	2,29	x	30 %	=	0,69
Totale:	171,67				170,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 28/08/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di campagna costruita a pietra disposta su tre livelli ivi compresa la soffitta, due accessori e corte esclusiva

Indirizzo: località San Paterniano

Superfici principali e secondarie: 362

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 359,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 341,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 28/08/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di campagna costruita in pietra e mattone su due livelli, accessorio e corte esclusiva

Indirizzo: località Troviggiano

Superfici principali e secondarie: 253

Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 296,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 281,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geometra libero professionista con studio nel comune di Cingoli (29/08/2016)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 350,00



Note: il valore è funzione della vetustà, dello stato di manutenzione esterno del fabbricato e interno dell'unità immobiliare, del livello di finiture, delle dotazioni impiantistiche, del livello di piano, dell'ubicazione nell'ambito del territorio comunale e altresì del mercato immobiliare locale in cui si registra un'elevata offerta di unità immobiliari ad uso residenziale simili e/o equiparabili a quello oggetto di esecuzione immobiliare a fronte di una richiesta esigua. La richiesta maggiore è per casali isolati da ristrutturare con corte esclusiva circostante.

Agenzia delle Entrate - OMI (29/08/2016)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Cingoli; Fascia / Zona: Extraurbana / Zona Rurale, località Avenale, Capo di Rio, Cervidone, Marcianello, Pian della Pieve, San Vittore, Torrone, Pozzo, Moscosi, Colognola, ecc.; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato (€/mq): min. € 600 - max. € 850.

borsinoimmobiliare.it (29/08/2016)

Valore minimo: 636,00

Valore massimo: 795,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Cingoli; Fascia/zona: Zona Rurale (fraz. Pozzo, Valcarecce, Colognola, Moscosi, Castreccioni, S. Stefano, C.S. Angelo, Marcucci, Colcerasa); Quotazioni di zona: agosto 2016; Tipologia: abitazioni civili (in buono stato): quotazione fascia media (€/mq): 716,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) dell'immobile oggetto di stima con altri simili ubicati in aree limitrofe nel comune di Cingoli di cui è possibile avere delle valutazioni veritiere ed attendibili. Il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico - economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi dei fabbricati usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Nella procedura MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi.

Per quanto sopra ed a seguito dei calcoli effettuati si ritiene congruo ed equo attribuire al cespite un parametro pari a circa 315 €/mq in relazione alla consistenza, al livello di piano, all'accessibilità, alla vetustà, allo stato di manutenzione globale del fabbricato e specifico dell'unità immobiliare, al grado di finiture interne ed esterne, alle dotazioni impiantistiche nonché all'ubicazione e all'adiacenza ad ulteriori fabbricati.

I valori medi desunti presso l'Agenzia delle Entrate (OMI) e Borsino Immobiliare, pertinenti immobili residenziali civili con stato di manutenzione "normale", non trovano riscontro nel mercato immobiliare della frazione di Santo Stefano e soprattutto nel caso specifico trattandosi di immobile di tipo economico con stato di manutenzione generale appena sufficiente edificato in adiacenza ad ulteriori edifici.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	123.500,00	71.250,00
Consistenza	170,07	362,00	253,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	359,12	296,44
Livello di piano	6,00	7,00	6,00



Stato di manutenzione immobile	5,00	6,00	5,00
Stato di manutenzione unità immobiliare	6,00	6,00	5,00
Finiture / elementi di pregio / impianti speciali	5,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,25	-308,75	-178,13
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	281,62	281,62
Livello di piano	5 %	6.175,00	3.562,50
Stato di manutenzione immobile		10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione unità immobiliare		7.000,00	7.000,00
Finiture / elementi di pregio / impianti speciali		1.000,00	1.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	123.500,00	71.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-54.052,28	-23.355,64
Livello di piano	-6.175,00	0,00
Stato di manutenzione immobile	-10.000,00	0,00
Stato di manutenzione unità immobiliare	0,00	7.000,00
Finiture / elementi di pregio / impianti speciali	-1.000,00	0,00
Prezzo corretto	52.272,72	54.894,36

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.583,54**
 Divergenza: 4,78 < 10 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,07 x 315,07 = **53.583,54**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.583,54



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 53.583,54

BENI IN CINGOLI SANTO STEFANO 16. FRAZIONE SANTO STEFANO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino a CINGOLI, frazione Santo Stefano, snc, della superficie commerciale di **90,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione, accessibile dalla prospiciente strada pubblica comunale.

E' costituita da tre ampi ambienti ad uso magazzino oltre, da un ripostiglio (sottoscala) e dalla corte esclusiva della superficie catastale di novantasei (96) mq collocata sul lato posteriore dello stabile.

La superficie lorda del cespite è pari a circa 162,12 mq.

La superficie commerciale, applicando opportuni coefficienti di riduzione, è pari a circa 90,66 mq (comprensiva delle pertinenze scoperte - corte).

Il magazzino è collegato internamente con l'alloggio soprastante (identificato catastalmente alla medesima particella con il sub 3) in corrispondenza dell'ingresso al piano terra rialzato per mezzo di una porta di ridotte dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 5 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 115 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: frazione Santo Stefano. snc, piano: T, intestato a [redacted], derivante da istrumento atto pubblico (compravendita) del 31/03/2010 repertorio 42737 / 18522 (rogante: notaio dott. Sabino Patruno di Porto Recanati)
Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare. Confini: [redacted]

Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) con notifica effettuata da Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizi Catastali prot. n. MC0098288/2011 dell'11/04/2011.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cingoli capoluogo, San Severino Marche, Treia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

inquinata [redacted] ★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 3 chilometri

inquinata [redacted] ★★★★★★



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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile (vedere Allegato n. 15)

Lo stabile in argomento ove sono collocate le unità immobiliari pignorate è sito nella frazione rurale di Santo Stefano, posta ai margini del territorio del comune di Cingoli, distante circa 12 km dal centro storico cittadino.

E' collocato nel nucleo abitato della piccola frazione di remota edificazione, accessibile tramite viabilità comunale dalla strada provinciale n. 502, distante circa 2,5 km, la quale collega il comune con quello confinante di San Severino Marche.

L'agglomerato circostante è costituito prevalentemente da edifici residenziali e pertinenze accessorie (magazzini e garage) di cui alcuni ristrutturati ed altri in mediocre stato conservativo e manutentivo e pertanto non agibili. Oltre alla destinazione d'uso propriamente residenziale, sono presenti nell'area circostante ulteriori costruzioni sparse destinate e utilizzate per lo svolgimento dell'attività agricola (rimesse, magazzini, fienili, stalle, ecc.) costruite anche in epoca recente.

Si evidenzia la totale assenza di attività commerciali e di artigianato di servizio, scuole e spazi per attività sportive in relazione alla modesta dimensione della frazione e alla scarsa popolazione ivi residente. Alcuni immobili abitativi vengono utilizzati saltuariamente soltanto nei week end e/o durante il periodo estivo come alloggi per vacanze (seconda casa).

E' presente esclusivamente un edificio di culto (chiesa) con adiacente area a verde attrezzata con alcuni giochi per bambini.

La zona può definirsi tranquilla e non rumorosa in quanto l'attività lavorativa prevalente è quella agricola.

Non esistono in prossimità dello stabile attraversamenti artificiali di particolare importanza come ferrovie, viadotti stradali, antenne radio e telefoniche, tralicci elettrici dell'alta tensione, ad eccezione della viabilità comunale sopra richiamata con traffico limitato quasi esclusivamente ai residenti.

La localizzazione dell'edificio e l'esposizione in direzione nord permette ampia veduta sulla campagna circostante e sulla zona della Riserva Naturale Regionale del Monte San Vicino.

La città di Cingoli ha vocazione turistica soprattutto durante il periodo estivo che la rende appetibile dal punto di vista immobiliare.

Descrizione del fabbricato (vedere Allegato n. 15)

Il fabbricato in trattazione fu edificato in epoca remota presumibilmente intorno al 1700 circa così come specificato verbalmente dall'esecutato durante il sopralluogo. Ha subito successivamente opere di manutenzione straordinaria che hanno comunque lasciato pressoché invariata la configurazione compositiva originaria, la sagoma esterna e le caratteristiche tipologiche e costruttive principali.

L'immobile di tipologia "a schiera" posto in posizione intermedia a un "isolato edilizio", si sviluppa su complessivi due piani fuori terra adibiti a residenza (sub 3) ed a superfici accessorie pertinenziali (sub 1 - magazzino), collegati internamente da una apertura di ridotte dimensioni (altezza) posta in coincidenza dell'ingresso all'alloggio.



Entrambi i livelli hanno distinti e autonomi accessi pedonali sul prospetto anteriore (lato sud) dalla strada pubblica. L'ingresso all'alloggio è rialzato di circa 90 cm rispetto alla suddetta viabilità e accessibile per mezzo di una scala esterna scoperta della larghezza di circa 120 cm mentre quello al magazzino (sub 1) al piano terra è pressoché a raso con l'adiacente e antistante via di comunicazione.

La superficie di base dello stabile è a pianta quadrangolare con dimensioni e spessori delle pareti non regolari e "fuori squadra" tra loro, tipico degli immobili inseriti negli agglomerati urbani di vecchia edificazione.

La struttura portante in elevazione è in pietra con porzioni miste a muratura di mattoni pieni in laterizio (rilevabile visivamente in corrispondenza di alcune parti di intonaco ammalorate e distaccate sul prospetto esterno o internamente al piano terra). Il paramento murario esterno è intonacato su entrambe le fronti libere (nord e sud) con evidenti tracce di degrado. La facciata principale è tinteggiata di color ocra ma mostra un mediocre stato di conservazione e manutenzione così come il prospetto posteriore. Non si evidenziano alcuni elementi architettonici di pregio quali marcapiani, piattabande, lesene e decori.

La copertura è a falde di tipologia "a capanna" con manto di finitura superficiale costituito da coppi di laterizio. Il cornicione, di ridottissime dimensioni, è realizzato con mattoni e piastrelle in laterizio. I canali di gronda ed i pluviali in lamiera sono presenti esclusivamente sul prospetto sud e sversano le acque meteoriche provenienti dal tetto direttamente sulla strada pubblica (non sono convogliate e raccolte da alcuna fognatura). In rapporto al loro stato manutentivo attuale necessitano di sostituzione.

Il solaio di calpestio al piano primo e di copertura sono realizzati con struttura portante costituita da orditura principale e secondaria in legno e soprastante pianellato in laterizio. Il solaio di copertura è stato oggetto di manutenzione ordinaria nell'anno 1991 (vedere Allegato n. 13).

Gli infissi esterni dei vani abitabili al piano primo e dei vani accessori al piano terra sono in legno con vetrate semplici "mono-lastra" e sistemi di oscuramento, ove presenti, realizzati con scuri interni e persiane in legno.

Il portoncino di ingresso all'unità abitativa è in legno di colore marrone di tipologia semplice a doppia anta (non blindato).

Le finiture esterne dello stabile sono vetuste, esteticamente insufficienti e necessitano di opere edili di manutenzione straordinaria volte all'integrazione, alla sostituzione e al rinnovamento degli elementi costitutivi (intonaci, lattonerie, tinteggiature, ecc.) benché riescano ancora in parte ad assolvere le funzioni a cui sono destinate.

Dovrà essere valutata la necessità di effettuare indagini tecniche specifiche e approfondite relativamente alla verifica dell'idoneità statica dell'intera struttura edilizia a seguito degli eventi calamitosi dell'agosto 2016 (con particolare attenzione alle murature portanti e ai solai di piano e copertura) che hanno colpito anche il territorio comunale di Cingoli.

Addossato alla parete nord, è stata rilevata la presenza di un camino e di un forno con canna fumaria autonoma per l'esalazione dei fumi prolungata oltre la gronda della copertura del fabbricato.

Descrizione dell'unità immobiliare (vedere Allegato n. 15)

Si accede al magazzino (sub 1) posto al piano terra dalla prospiciente strada comunale (lato sud), dalla corte esclusiva (lato nord) e, internamente, dall'ingresso dell'alloggio (sub 3) collocato al livello superiore dello stabile.

L'unità immobiliare è costituita da (vedere Allegato n. 14):

- vani principali e accessori diretti: magazzino 1 (24,65 mq), ripostiglio (1,89 mq), magazzino 2 (48,28 mq) e magazzino 3 (45,04 mq) della superficie utile complessiva pari a circa 119,86 mq; la superficie lorda è pari a circa 162,12 mq;

- superfici pertinenziali scoperte: corte della superficie di 96,00 mq.

La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98 e applicando opportuni coefficienti di differenziazione (riduzione), è pari complessivamente a circa 90,66 mq.



Le altezze utili interne sono differenti e variano da un minimo di circa 2,40 ad un massimo di circa 2,85 metri.

Gli ambienti sono di ampie dimensioni e sufficientemente illuminati (in rapporto alla specifica destinazione d'uso).

Le pavimentazioni interne non sono omogenee su tutti i vani bensì realizzate con piastrelle in cotto per il magazzino 1, con tavolato in legno per il magazzino n. 2 e con tavelline in laterizio per il magazzino n. 3. I materiali utilizzati determinano un differente periodo di realizzazione delle stesse. Esse non sono perfettamente complanari essendo presente un gradino in corrispondenza del vano centrale.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrate prevalentemente "mono-lastra". I sistemi di oscuramento, ove presenti, sono compiuti con scuri interni in legno.

Gli infissi interni (porte) sono in legno. Il portone di ingresso principale, di ampie dimensioni, è in legno di tipo semplice (non blindato).

Le pareti perimetrali esterne e quelle portanti interne hanno finitura superficiale eseguita prevalentemente con pietra e mattoni in laterizio a vista e in minima parte sono intonacate e tinteggiate.

Non risultano presenti impianti tecnologici ad eccezione di quello elettrico di cui non è stata rilevata la presenza dell'interruttore differenziale magnetotermico ("salvavita"). Non è possibile asserirne la conformità alle vigenti normative di settore in quanto l'esecutato non ha mostrato né consegnato al C.T.U. la pertinente dichiarazione di conformità rilasciata da impresa abilitata in quanto non esistente come asserito verbalmente.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno dell'unità immobiliare è sufficiente. Il grado delle finiture interne posate in opera è sufficiente in relazione alla loro vetustà e tipologia.

La corte della superficie catastale pari a 96 (novantasei) metri quadrati è accessibile sia dal magazzino (sub 1) al piano terra e sia dall'adiacente strada pubblica comunale per mezzo di apposito cancello carrabile manuale oggetto di sanatoria edilizia nell'anno 2013 (*vedere Allegato n. 13*). Tale frustolo è recintato su più lati e in parte pavimentato con piastrelle in laterizio (in adiacenza all'ingresso secondario al fabbricato sul lato nord). La restante porzione è lasciata a verde e camminamenti.

Viene omessa la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non dovuto per tale destinazione d'uso ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

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
sub 1 - magazzino porz. 1	32,32	x	50 %	=	16,16
sub 1 - ripostiglio	4,29	x	50 %	=	2,15
sub 1 - magazzino porz. 2	65,06	x	50 %	=	32,53
sub 1 - magazzino porz. 3	60,45	x	50 %	=	30,23
sub 1 - corte esclusiva	96,00	x	10 %	=	9,60
Totale:	258,12				90,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 28/08/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di campagna costruita a pietra disposta su tre livelli ivi compresa la soffitta, due accessori e corte esclusiva

Indirizzo: località San Paterniano

Superfici principali e secondarie: 362

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 359,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 341,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 28/08/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di campagna costruita in pietra e mattone su due livelli, accessorio e corte esclusiva

Indirizzo: località Troviggiano

Superfici principali e secondarie: 253

Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 296,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 281,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geometra libero professionista con studio nel comune di Cingoli (29/08/2016)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 350,00

Note: il valore è funzione della vetustà, dello stato di manutenzione esterno del fabbricato e interno dell'unità immobiliare, del livello di finiture, delle dotazioni impiantistiche, del livello di piano, dell'ubicazione nell'ambito del territorio comunale e altresì del mercato immobiliare locale in cui si registra un'elevata offerta di unità immobiliari ad uso residenziale simili e/o equiparabili a quello oggetto di esecuzione immobiliare a fronte di una richiesta esigua. La richiesta maggiore è per casali isolati da ristrutturare con corte esclusiva circostante.

Agenzia delle Entrate - OMI (29/08/2016)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Cingoli; Fascia / Zona: Extraurbana / Zona Rurale, località Avenale, Capo di Rio, Cervidone, Marcianello, Pian della Pieve, San Vittore, Torrone, Pozzo, Moscosi, Colognola, ecc.; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato (€/mq): min. € 600 - max. € 850.

borsinoimmobiliare.it (29/08/2016)

Valore minimo: 636,00

Valore massimo: 795,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Cingoli; Fascia/zona: Zona Rurale (fraz. Pozzo, Valcarecce, Colognola, Moscosi, Castreccioni, S. Stefano, C.S. Angelo, Marcucci, Colcerasa); Quotazioni di zona: agosto 2016; Tipologia:



abitazioni civili (in buono stato): quotazione fascia media (€/mq): 716,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) dell'immobile oggetto di stima con altri simili ubicati in aree limitrofe nel comune di Cingoli di cui è possibile avere delle valutazioni veritiere ed attendibili. Il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico - economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi dei fabbricati usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Nella procedura MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi.

Gli immobili di confronto sono quelli riportati nell'indagine di mercato e per i quali sono state individuate le caratteristiche necessarie ai fini dell'analisi di cui al lotto 1 corpo A del comune di Cingoli.

Per quanto sopra ed a seguito dei calcoli effettuati si ritiene congruo ed equo attribuire al cespite un parametro pari a circa 315 €/mq in relazione alla consistenza, al livello di piano, all'accessibilità, alla vetustà, allo stato di manutenzione globale del fabbricato e specifico dell'unità immobiliare ad uso abitativa, al grado di finiture interne ed esterne, alle dotazioni impiantistiche nonché all'ubicazione e all'adiacenza ad ulteriori fabbricati.

Al fine della valutazione economica, il parametro suddetto è stato moltiplicato per la superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare (sub 1) calcolata applicando alla superficie lorda, determinata ai sensi del d.p.r. 138/98, opportuni coefficienti di differenziazione (riduzione). Si precisa che l'applicazione di coefficienti riduttivi hanno consentito di rapportare la superficie del cespite in esame (nella fattispecie un magazzino - ripostiglio) a quella di tipo abitativo.

I valori medi desunti presso l'Agenzia delle Entrate (OMI) e Borsino Immobiliare, pertinenti immobili residenziali civili con stato di manutenzione "normale", non trovano riscontro nel mercato immobiliare della frazione di Santo Stefano e soprattutto nel caso specifico trattandosi di immobile di tipo economico con stato di manutenzione generale appena sufficiente edificato in adiacenza ad ulteriori edifici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (sub 1): Sup. commerciale vendibile x Parametro (€/mq) = mq 90,66 x €/mq 315,00 = € 28.557,90

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	28.557,90
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 28.557,90
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 28.557,90
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Compiute le ricerche sul mercato immobiliare locale presso agenzie di settore e studi tecnici, e ancora, definite le caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni periziati, recuperata l'epoca di



costruzione, constatato il sistema costruttivo e le finiture, vista la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione esterno del fabbricato e interno delle unità immobiliari ed altresì valutato il mancato rispetto dei requisiti alle vigenti normative in materia antisismica, risparmio energetico e benessere acustico, verificata la classe energetica dell'alloggio, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore valutando anche il contesto ove l'alloggio è ubicato e altresì i prezzi praticati per recenti compravendite e annunci immobiliari di beni simili presenti nel territorio del comune di Cingoli.

Viene specificato che dei diversi aspetti del valore, interpretato come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il "più probabile valore di mercato" inteso come rapporto di equivalenza sussistente fra il bene e la moneta scambiata in un contesto di libera concorrenza in base alla così detta legge economica della domanda e dell'offerta. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ai fini della determinazione di quanto sopra, si è utilizzato il "metodo del confronto di mercato" denominato "MCA - Market Comparison Approach" ove i "comparabili" sono rappresentati da edifici ad uso residenziale recentemente compravenduti e / o attualmente in vendita ubicati nella frazione di Santo Stefano o in aree limitrofe, equiparabili e assimilabili del territorio comunale e confrontati successivamente con le valutazioni medie reperibili telematicamente dall'osservatorio del mercato immobiliare (Omi e Borsino Immobiliare) e da indagini dirette effettuate presso studi tecnici e imprese operanti nel comune in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, agenzie: immobiliare.it, idealista.it, subito.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare, ed inoltre: banca dati valutazioni immobiliari e rilevazione diretta presso studi tecnici ubicati nel comune di Cingoli.

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	170,07	0,00	53.583,54	53.583,54
B	magazzino	90,66	0,00	28.557,90	28.557,90
				82.141,44 €	82.141,44 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In conseguenza delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dei cespiti in argomento, adiacenti e in parte uniti di fatto fra loro (sub 1 e 3), si ritiene opportuno e corretto costituire, ai fini della vendita, due distinti lotti, formati da beni immobili ubicati nella frazione di Santo Stefano del comune di Cingoli e identificati catastalmente al foglio 148 part. 5 sub 1 e sub 3 (LOTTO 1) e al foglio 148 part. 5 sub 4 (LOTTO 2).

Quanto sopra, al fine della massima valorizzazione economica dei lotti stessi in rapporto alla divisione materiale di fatto esistente in loco e allo loro già distinta identificazione catastale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 81.441,44

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: €. 81.441,44



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2016

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

garage a CINGOLI, frazione Santo Stefano, snc, della superficie commerciale di 27,69 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso garage ubicata al piano terra e primo di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione accessibile dalla prospiciente strada pubblica comunale.

E' costituita da garage e ripostiglio al piano terra e da magazzino e ulteriore ripostiglio in quello superiore. Sono collegati internamente per mezzo di scala a doppia rampa di limitate dimensioni (larghezza).

La superficie lorda del cespite è pari a circa 100,34 mq.

La superficie commerciale, calcolata applicando opportuni coefficienti di riduzione, è pari a circa 27,69 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 5 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 69 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: frazione Santo Stefano snc. piano: T - 1. intestato a , derivante da istrumento atto pubblico (compravendita) del 31/03/2010 repertorio 42737 / 18522 (rogante: notaio dott. Sabino Patruno di Porto Recanati)
Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare. Confini:

Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) con notifica effettuata da Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - servizi Catastali prot. n. MC0098288/2011 dell'11/04/2011.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi piani fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,69 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.222,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.222,35
Data della valutazione:	01/09/2016



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 2 luglio 2016 l'immobile risulta libero benché all'interno si sia evidenziata la presenza di alcune attrezzature edili e materiali di vario genere e tipologia, anche di rifiuto, da conferire presso discarica autorizzata (*vedere Allegato n. 15*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data dell'8 giugno 2016, l'unità immobiliare in trattazione, per la quota intera pari a 1/1 di piena ed esclusiva proprietà in capo a

è gravata dalle seguenti formalità (*vedere Allegato n. 11*):

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 31/03/2010 a firma di Notaio dott. Sabino Patrino di Porto Recanati ai nn. 42738 / 18523 di repertorio, iscritta il 12/04/2010 a Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 5487 / R.P. 1189, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (c.f. 00884060526) con sede in Siena, piazza Salimbeni, n. 3, contro
derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170000,00.

Importo capitale: € 85000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 148 part. 5 sub 3 (abitazione di tipo economico), sub 4 (autorimessa) e sub 1 (magazzino).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/03/2016 a firma di Tribunale di Macerata (c.f. 80012080430) ai nn. 699 di repertorio, trascritta il 08/04/2016 a Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 4674 / R.P. 3448, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (c.f. 00884060526) con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3, contro
derivante da Atto esecutivo o

cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 148 part. 5 sub 3 (abitazione di tipo economico), sub 4 (autorimessa) e sub 1 (magazzino).

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'area in cui insiste il lotto (part. 5) risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137);

- l'immobile non presenta spazi e / o beni comuni censibili e / o non censibili rappresentati graficamente nell'elaborato planimetrico di cui alla denuncia di variazione catastale del 12/02/2010 prot. MC0021982 (*vede Allegato n. 9*);

- le unità immobiliari (sub 1, 3 e 4) oggetto di compravendita di cui al rogito notarile del 31/03/2010 rep. 42737 / 18522 a firma del notaio Sabino Patruno di Porto Recanati, sono state trasferite "... alla parte acquirente con tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, come per legge e come di proprietà della parte venditrice" come ivi indicato alla pagina 2 dell'Atto medesimo (*vedere Allegato n. 6*);

- è pendente nei confronti dell'esecutato Sig.

procedimento penale n. 5798/12 R.G.N.R. presso il Tribunale di Macerata per opere edili poste in essere in assenza di qualsiasi atto autorizzativo sull'area ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare (foglio 148 part. 5) soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame degli atti notarili effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Archivio Notarile si è accertato che l'intestazione del bene in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio (*vedere Allegato nn. 3, 4, 5, 6 e 11*).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2010), stipulato il 31/03/2010 a firma di Notaio dott. Sabino Patruno di Porto Recanati ai nn. 42737 / 18522 di repertorio, registrato il 12/04/2010 a Agenzia delle Entrate di Recanati ai nn. 408, trascritto il 12/04/2010 a Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 5486 / R.P. 3198.

Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 sub 3 (abitazione di tipo economico), sub 4 (autorimessa) e sub 1 (magazzino).

Venditore: sig.ra

(*vedere Allegato nn. 6 e 11*).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/1981 fino al 12/04/1991) stipulato il 21/03/1981 a firma di Notaio dott. Francesco Eusebi di San Severino Marche ai nn. 17729 / 6566 di repertorio, registrato il 03/04/1981 a Ufficio del Registro di Tolentino ai nn. 379 / vol. 103, trascritto il 09/04/1981 a Conservatoria RR.II. di Macerata ai nn. R.G. 3821 / R.P. 2914, in forza di atto di compravendita.



Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 ex sub 2 (A/4 - abitazione di popolare).

L'originario sub 2 (attualmente sub 3) è stato successivamente oggetto di variazione catastale n. 2787.1 / 2010 del 12/02/2010 prot. n. MC0021982 per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (vedere allegato nn. 8, 9 e 10).

Venditore: sig.
3).

(vedere Allegato n.

per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/1991 fino al 31/03/2010) stipulato il 12/04/1991 a firma di Notaio dott. Benedetto Sciapichetti di San Severino Marche ai nn. 20828 / 3317 di repertorio, registrato il 29/04/1991 a Ufficio del Registro di Tolentino ai nn. 494, trascritto il 29/04/1991 a Conservatoria dei RR.II. di Macerata ai nn. R.G. 4834 / R.P. 3666.

Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 ex sub 2 (A/4 - abitazione di popolare).

L'originario sub 2 (attualmente sub 3) è stato successivamente oggetto di variazione catastale n. 2787.1 / 2010 del 12/02/2010 prot. n. MC0021982 per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (vedere allegato nn. 8, 9 e 10).

Venditori: sig.

(vedere Allegato n. 4).

per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di sentenza di acquisto per usucapione (dal 06/10/2009 fino al 31/03/2010) stipulato il 06/10/2009 a firma di Tribunale di Macerata (c.f. 80012080430) ai nn. 2107 di repertorio, trascritto il 11/03/2010 a Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 3837 / R.P. 2278.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare censita al catasto terreni al foglio 148 part. 5 ex sub 1 (porzione di fabbricato rurale) soppressa e unita alla particella 5 con tabella di variazione del 28/01/2010 prot. n. MC0012732.

L'immobile usucapito era di proprietà dei signori

(vedere Allegato nn. 5, 7, 8, 9 e 11).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di specifica istanza per accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 08/06/2016 all'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica e Ambiente del comune di Cingoli e successiva presa visione della pratica edilizia n. 184/1991 e 62/2012 (in data 13/06/2016 e 16/06/2016), risultano rilasciati per la porzione di immobile in trattazione oggetto di pignoramento immobiliare gli atti amministrativi-edilizi che seguono (vedere Allegato n. 13) precisando altresì che al loro interno non è stato trovato alcun elaborato grafico progettuale (piante, prospetti e sezioni) pertinente l'intero immobile o porzione di esso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 202 / 1991, intestata a

per lavori di manutenzione straordinaria consistenti

in revisione generale manto di copertura con sostituzione di qualche trave lesionata, installazione nuovi canali di gronda e discendenti, realizzazione bagno e tinteggiatura generale interna, presentata il 13/07/1991 con il n. 7168 di protocollo, rilasciata il 31/07/1991 con il n. 202 prot. n. 7168 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 ex sub 2.



Pratica edilizia n. 184 anno 1991.

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria N. 62 / 2012, intestata a
per lavori di opere esterne
realizzate su corte di pertinenza del fabbricato ed opere interne, presentata il 30/07/2013 con il n.
11353 / 2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 148 part. 5 sub 1 (magazzino) e sub 4 (autorimessa).

Le opere oggetto di sanatoria, come relazionato nella S.C.I.A. trasmessa al comune di Cingoli in data 30/07/2013 prot. 11353, consistono in: realizzazione muro di cinta; costruzione di due colonne sostenenti un cancello metallico e di un aderente muretto; innalzamento di due muri in forati in aderenza alle pareti est e ovest ed un altro costituente la delimitazione del ripostiglio, al piano primo del fabbricato identificato catastalmente al foglio 148, particella 5, sub 4. In data 9 dicembre 2014 prot. n. 18729 è stato rilasciato parere favorevole dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche - Ancona all'accertamento della compatibilità paesaggistica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004, per opere esterne realizzate su corte di pertinenza del fabbricato ed opere interne di cui alla S.C.I.A. in sanatoria del 30/07/2013 prot. 11353. Per le opere abusive di cui sopra, il comune di Cingoli ha irrogato all'esecutato sanzione amministrativa pecuniaria per indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e art. 37 del D.P.R. 380/2001 pari a € 1032,00 da versare prorogabilmente, anche in forma rateizzata, entro il 30 novembre 2016.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G. C. n. 3 del 02/03/15 "Approvazione definitiva della variante parziale al P.R.G. III Gruppo, in conformità al parere definitivo ai sensi degli artt. 3 lett. a) e 26, comma 7 della Legge Regionale n. 34/92 espresso con D.G.P. n. 285 del 26/11/14, l'immobile ricade in zona residenziale "A0 - Zone di Risanamento nucleo funzionali". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15. Area residenziale "A0 - Zone di Risanamento nuclei funzionali" (particella 5) individuata nella Variante Generale al P.R.G. con variante parziale - 3° Gruppo - Tavola n. 3 f/s1 Giugno 2015 - Assetto del Territorio Urbano (*vedere Allegato n. 12*).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitatamente alla regolarità edilizia delle unità immobiliari in trattazione, non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato a seguito di sopralluogo del 2 luglio 2016 e gli elaborati grafici progettuali dello stabile poiché non rinvenibili all'interno delle pratiche edilizie (n. 184/1991 e n. 62/2012) depositate presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica e Ambiente del comune di Cingoli e altresì in attinenza all'epoca remota di edificazione del compendio immobiliare (anno 1700 circa) anteriore alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La conformità edilizia è basata esclusivamente a quanto relazionato dal tecnico asseverante nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria depositata presso il comune di Cingoli in data 30/07/2013 prot. 11353.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 4 (C/6 - garage).

Le opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo sono state oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria trasmessa al comune di Cingoli in data 30/07/2013 prot. 11353 (*vedere Allegato n. 13*).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) piano primo (sub 4): chiusura del vano porta del locale magazzino per divisione dall'adiacente unità immobiliare censita con il sub 3 (abitazione) in coincidenza del vano denominato "locale di sgombero" (normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n. 52 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia Territorio n. 3 del 10/08/2010 prot. n. 42436).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate - UP Macerata - Servizio Territorio di variazione catastale (procedura Docfa) per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi e diritti catastali (ivi compreso invio telematico): € 60,00
- oneri tecnici per redazione variazione catastale (contributo integrativo 5% e IVA 22% compresi): € 440,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 4 (C/6 - garage).

Tale variazione catastale, a giudizio dello scrivente, dovrà essere redatta anteriormente all'eventuale vendita del cespite in esame al fine di una sua corretta rappresentazione e individuazione (vedere Allegato n. 10).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. - Variante Generale al Piano Regolatore del comune di Cingoli).

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5.

La conformità è pertinente la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate con quella prevista per le relative aree dal P.R.G. (Variante al Piano Regolatore Generale) del comune di Cingoli approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 502 del 12/11/2002 e successive varianti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 4 (C/6 - garage).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008 n. 37).

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 148 particella 5 sub 4 (C/6 - garage).

In sede di sopralluogo non sono stati rilevati impianti tecnologici all'interno dell'unità immobiliare in trattazione.

BENI IN CINGOLI SANTO STEFANO SNC, FRAZIONE SANTO STEFANO

GARAGE



DICI AL PUNTO A

garage a CINGOLI, frazione Santo Stefano, snc, della superficie commerciale di **27,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso garage ubicata al piano terra e primo di un fabbricato residenziale unifamiliare di tipologia edilizia "a schiera" di remota edificazione accessibile dalla prospiciente strada pubblica comunale.

E' costituita da garage e ripostiglio al piano terra e da magazzino e ulteriore ripostiglio in quello superiore. Sono collegati internamente per mezzo di scala a doppia rampa di limitate dimensioni (larghezza).

La superficie lorda del cespite è pari a circa 100,34 mq.

La superficie commerciale, calcolata applicando opportuni coefficienti di riduzione, è pari a circa 27,69 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 5 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 69 mq, rendita 92.65 Euro, indirizzo catastale: frazione Santo Stefano snc, piano: T - 1, intestato a derivante da istrumento atto pubblico (compravendita) del 31/03/2010 repertorio 42737 / 18522 (rogante: notaio dott. Sabino Patruno di Porto Recanati)
Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare. Confini: ;

Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) con notifica effettuata da Agenzia delle Entrate - UP di Macerata - servizi Catastali prot. n. MC0098288/2011 dell'11/04/2011.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, entrambi piani fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono cingoli capoluogo, San Severino Marche, Treia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

ottima ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 3 chilometri

buoni ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottima ★★★★★★★★

esposizione:

ottima ★★★★★★★★

luminosità:

ottima ★★★★★★★★

panoramicità:

buoni ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buoni ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Localizzazione dell'immobile (*vedere Allegato n. 15*)

Lo stabile in argomento ove sono collocate le unità immobiliari pignorate è sito nella frazione rurale di Santo Stefano, posta ai margini del territorio del comune di Cingoli, distante circa 12 km dal centro storico cittadino.

E' collocato nel nucleo abitato della piccola frazione di remota edificazione, accessibile tramite viabilità comunale dalla strada provinciale n. 502, distante circa 2,5 km, la quale collega il comune con quello confinante di San Severino Marche.

L'agglomerato circostante è costituito prevalentemente da edifici residenziali e pertinenze accessorie (magazzini e garage) di cui alcuni ristrutturati ed altri in mediocre stato conservativo e manutentivo e pertanto non agibili. Oltre alla destinazione d'uso propriamente residenziale, sono presenti nell'area circostante ulteriori costruzioni sparse destinate e utilizzate per lo svolgimento dell'attività agricola (rimesse, magazzini, fienili, stalle, ecc.) costruite anche in epoca recente.

Si evidenzia la totale assenza di attività commerciali e di artigianato di servizio, scuole e spazi per attività sportive in relazione alla modesta dimensione della frazione e alla scarsa popolazione ivi residente. Alcuni immobili abitativi vengono utilizzati saltuariamente soltanto nei week end e/o durante il periodo estivo come alloggi per vacanze (seconda casa).

E' presente esclusivamente un edificio di culto (chiesa) con adiacente area a verde attrezzata con alcuni giochi per bambini.

La zona può definirsi tranquilla e non rumorosa in quanto l'attività lavorativa prevalente è quella agricola.

Non esistono in prossimità dello stabile attraversamenti artificiali di particolare importanza come ferrovie, viadotti stradali, antenne radio e telefoniche, tralicci elettrici dell'alta tensione, ad eccezione della viabilità comunale sopra richiamata con traffico limitato quasi esclusivamente ai residenti.

La localizzazione dell'edificio e l'esposizione in direzione nord permette ampia veduta sulla campagna circostante e sulla zona della Riserva Naturale Regionale del Monte San Vicino.

La città di Cingoli ha vocazione turistica soprattutto durante il periodo estivo che la rende appetibile dal punto di vista immobiliare.

Descrizione del fabbricato (*vedere Allegato n. 15*)

Il fabbricato in trattazione fu edificato in epoca remota presumibilmente intorno al 1700 circa così come specificato verbalmente dall'esecutato durante il sopralluogo. Ha subito successivamente opere di manutenzione straordinaria che hanno comunque lasciato pressoché invariata la configurazione compositiva originaria, la sagoma esterna e le caratteristiche tipologiche e costruttive principali.

L'immobile di tipologia "a schiera" posto in posizione intermedia a un "isolato edilizio", si sviluppa su complessivi due piani fuori terra adibiti a residenza (sub 3) ed a superfici accessorie pertinenziali (sub 1 - magazzino e sub 4 - garage).

La superficie di base dello stabile è a pianta quadrangolare con dimensioni e spessori delle pareti non regolari e "fuori squadra" tra loro, tipico degli immobili inseriti negli agglomerati urbani di vecchia edificazione.

La struttura portante in elevazione è in pietra con porzioni miste a muratura di mattoni pieni in laterizio (rilevabile visivamente in corrispondenza di alcune parti di intonaco ammalorate e distaccate sul lato esterno o internamente al piano terra). Il paramento murario esterno è intonacato su entrambe le fronti libere (nord e sud) con evidenti tracce di degrado. La facciata principale è tinteggiata di color ocra ma mostra un mediocre stato di conservazione e manutenzione così come il prospetto posteriore. Non si evidenziano sulle fronti dello stabile alcuni elementi architettonici di pregio quali marcapiani, piattabande, lesene e decori.

La copertura è a falde di tipologia "a capanna" con manto di finitura superficiale costituito da coppi di laterizio. Il cornicione, di ridottissime dimensioni, è realizzato con mattoni e piastrelle in laterizio. I canali di gronda ed i pluviali in lamiera sono presenti esclusivamente sul prospetto sud e sversano le acque meteoriche provenienti dalla copertura direttamente sulla strada pubblica (non venendo



convogliate e raccolte da alcuna fognatura). In rapporto al loro stato manutentivo attuale necessitano di sostituzione.

Il solaio di calpestio al piano primo e di copertura sono realizzati con struttura portante costituita da orditura principale e secondaria in legno e soprastante pianellato in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrate semplici "mono-lastra" senza alcun sistema di oscuramento. Il portone di ingresso è in legno.

Le finiture esterne dello stabile sono esteticamente insufficienti e necessitano di opere edili di manutenzione straordinaria volte all'integrazione, alla sostituzione e al rinnovamento degli elementi costitutivi e di finitura (intonaci, lattonerie, tinteggiature, ecc.) benché riescono ancora ad assolvere le funzioni a cui sono destinate.

L'edificio necessita inoltre di indagini tecniche specifiche e approfondite relativamente alla verifica dell'idoneità statica dell'intera struttura edilizia anche a seguito degli eventi calamitosi dell'agosto 2016 (con particolare attenzione alle murature portanti e ai solai di piano e copertura).

Descrizione dell'unità immobiliare (vedere Allegato n. 15)

Si accede alla porzione di fabbricato (sub 4) al piano terra dalla prospiciente strada comunale (lato sud).

L'unità immobiliare è costituita da vani principali e accessori diretti (vedere Allegato n. 14):

a) piano terra: garage (35,97 mq) e ripostiglio (1,14 mq);

b) piano primo: magazzino (26,95 mq) e ripostiglio (6,47 mq).

La superficie utile complessiva è pari a circa 70,53 mq mentre quella lorda a circa 100,34 mq.

La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98 e applicando opportuni coefficienti di differenziazione (riduzione), è pari complessivamente a circa 27,69 mq.

L'altezza utile interna del piano terra è pari a circa 2,60 metri mentre quelle del livello superiore variano da un minimo di circa 2,15 ad un massimo di circa 3,60 metri.

Le pavimentazioni interne, ove presenti, sono realizzate con tavelline in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrate "mono-lastra" privi di sistemi di oscuramento.

Il portoncino di ingresso, di ampie dimensioni, è in legno di tipo semplice.

Le pareti perimetrali esterne e quelle portanti interne hanno finitura superficiale eseguita prevalentemente con pietra e mattoni in laterizio a vista e in minima parte sono intonacate.

Al piano primo, in corrispondenza delle murature (lati est e ovest) adiacenti ad altre unità immobiliari, sono state realizzate due distinte "contro-pareti" con forato in laterizio da cm. 8. Con la medesima tipologia di materiale è stato costruito il divisorio del ripostiglio. Tutte le pareti di recente costruzione sono prive di intonaci e pertanto allo stato grezzo.

Non risulta presente alcun impianto tecnologico (idrico, elettrico ecc.).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno dell'unità immobiliare è insufficiente anche in relazione ad opere di manutenzione straordinaria iniziate ma ancora non ultimate (come rilevabili dall'allegata documentazione fotografica). Il grado delle finiture interne posate in opera è insufficiente in relazione alla loro vetustà e tipologia.

Alla data del sopralluogo risultavano presenti alcune armature di sostegno ("puntellature") per una trave in legno della struttura portante del solaio di copertura del piano terra.

Viene omessa la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non dovuto per tale destinazione d'uso ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
sub 4 - garage p.t.	49,97	x	30 %	=	14,99
sub 4 - ripostiglio p.t.	2,06	x	30 %	=	0,62
sub 4 - magazzino p.1°	38,56	x	25 %	=	9,64
sub 4 - ripostiglio p.1°	9,75	x	25 %	=	2,44
Totale:	100,34				27,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 28/08/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di campagna costruita a pietra disposta su tre livelli ivi compresa la soffitta, due accessori e corte esclusiva

Indirizzo: località San Paterniano

Superfici principali e secondarie: 362

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 359,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 341,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 28/08/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di campagna costruita in pietra e mattone su due livelli, accessorio e corte esclusiva

Indirizzo: località Troviggiano

Superfici principali e secondarie: 253

Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 296,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 281,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geometra libero professionista con studio nel comune di Cingoli (29/08/2016)

Valore minimo: 300,00



Valore massimo: 350,00

Note: il valore è funzione della vetustà, dello stato di manutenzione esterno del fabbricato e interno dell'unità immobiliare, del livello di finiture, delle dotazioni impiantistiche, del livello di piano, dell'ubicazione nell'ambito del territorio comunale e altresì del mercato immobiliare locale in cui si registra un'elevata offerta di unità immobiliari ad uso residenziale simili e/o equiparabili a quello oggetto di esecuzione immobiliare a fronte di una richiesta esigua. La richiesta maggiore è per casali isolati da ristrutturare con corte esclusiva circostante.

Agenzia delle Entrate - OMI (29/08/2016)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Cingoli; Fascia / Zona: Extraurbana / Zona Rurale, località Avenale, Capo di Rio, Cervidone, Marcianello, Pian della Pieve, San Vittore, Torrione, Pozzo, Moscosi, Colognola, ecc.; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato (€/mq): min. € 600 - max. € 850.

borsinoimmobiliare.it (29/08/2016)

Valore minimo: 636,00

Valore massimo: 795,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Cingoli; Fascia/zona: Zona Rurale (fraz. Pozzo, Valcarecce, Colognola, Moscosi, Castreccioni, S. Stefano, C.S. Angelo, Marcucci, Colcerasa); Quotazioni di zona: agosto 2016; Tipologia: abitazioni civili (in buono stato); quotazione fascia media (€/mq): 716,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) dell'immobile oggetto di stima con altri simili ubicati in aree limitrofe nel comune di Cingoli di cui è possibile avere delle valutazioni veritiere ed attendibili. Il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico - economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi dei fabbricati usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Nella procedura MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi.

Gli immobili di confronto sono quelli riportati nell'indagine di mercato e per i quali sono state individuate le caratteristiche necessarie ai fini dell'analisi di cui al lotto 1 corpo A del comune di Cingoli.

Per quanto sopra ed a seguito dei calcoli effettuati si ritiene congruo ed equo attribuire al cespite un parametro pari a circa 315 €/mq in relazione alla consistenza, al livello di piano, all'accessibilità, alla vetustà, allo stato di manutenzione globale del fabbricato e specifico dell'unità immobiliare, al grado di finiture interne ed esterne, alle dotazioni impiantistiche nonché all'ubicazione e all'adiacenza ad ulteriori fabbricati.

Al fine della valutazione economica, il parametro suddetto è stato moltiplicato per la superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare (sub 4) calcolata applicando alla superficie lorda, determinata ai sensi del d.p.r. 138/98, opportuni coefficienti di differenziazione (riduzione). Si precisa che l'applicazione di coefficienti riduttivi hanno consentito di rapportare la superficie del cespite in esame (nella fattispecie un garage) a quella di tipo abitativo.

I valori medi desunti presso l'Agenzia delle Entrate (OMI) e Borsino Immobiliare, pertinenti immobili residenziali civili con stato di manutenzione "normale", non trovano riscontro nel mercato immobiliare della frazione di Santo Stefano e soprattutto nel caso specifico trattandosi di immobile di tipo economico con stato di manutenzione generale appena sufficiente edificato in adiacenza ad ulteriori edifici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale (sub 4): Sup. commerciale vendibile x Parametro (€/mq) = mq 27,69 x €/mq 315,00 = € 8.722,35

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.722,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.722,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.722,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Compiute le ricerche sul mercato immobiliare locale presso agenzie di settore e studi tecnici, e ancora, definite le caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni periziati, recuperata l'epoca di costruzione, costatato il sistema costruttivo e le finiture, vista la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione esterno del fabbricato e interno dell'unità immobiliare ed altresì valutato il mancato rispetto dei requisiti alle vigenti normative in materia antisismica, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore valutando anche il contesto ove il garage è ubicato e altresì i prezzi praticati per recenti compravendite e annunci immobiliari di beni immobili ad uso residenziale con annessi garage e / o magazzini presenti nel territorio del comune di Cingoli.

Viene specificato che dei diversi aspetti del valore, interpretato come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il "più probabile valore di mercato" inteso come rapporto di equivalenza sussistente fra il bene e la moneta scambiata in un contesto di libera concorrenza in base alla così detta legge economica della domanda e dell'offerta. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ai fini della determinazione di quanto sopra, si è utilizzato il "metodo del confronto di mercato" denominato "MCA - Market Comparison Approach" ove i "comparabili" sono rappresentati da edifici ad uso residenziale recentemente compravenduti e / o attualmente in vendita ubicati nella frazione di Santo Stefano o in aree limitrofe, equiparabili e assimilabili del territorio comunale e confrontati successivamente con le valutazioni medie reperibili telematicamente dall'osservatorio del mercato immobiliare (Omi e Borsino Immobiliare) e da indagini dirette effettuate presso studi tecnici e imprese operanti nel comune in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, agenzie: immobiliare.it, idealista.it, subito.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare, ed inoltre: banca dati valutazioni immobiliari e rilevazione diretta presso studi tecnici ubicati nel comune di Cingoli.

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	garage	27,69	0,00	8.722,35	8.722,35
				8.722,35 €	8.722,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In conseguenza delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in argomento, si ritiene opportuno e corretto costituire, ai fini della vendita, due distinti lotti, formati da beni immobili ubicati nella frazione di Santo Stefano del comune di Cingoli e identificati catastalmente al foglio 148 part. 5 sub 1 e sub 3 (LOTTO 1) e al foglio 148 part. 5 sub 4 (LOTTO 2).

Quanto sopra, al fine della massima valorizzazione economica dei lotti stessi in rapporto alla divisione materiale di fatto esistente in loco e allo loro già distinta identificazione catastale.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.222,35

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: €. 8.222,35

data 01/09/2016

il tecnico incaricato
Geom. ROBERTO SAPOROSI



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata**

Dichiarazione protocollo n. MC0021985 del 12/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cingoli

Frazione Santo Stefano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 148
Particella: 5
Subalterno: 1

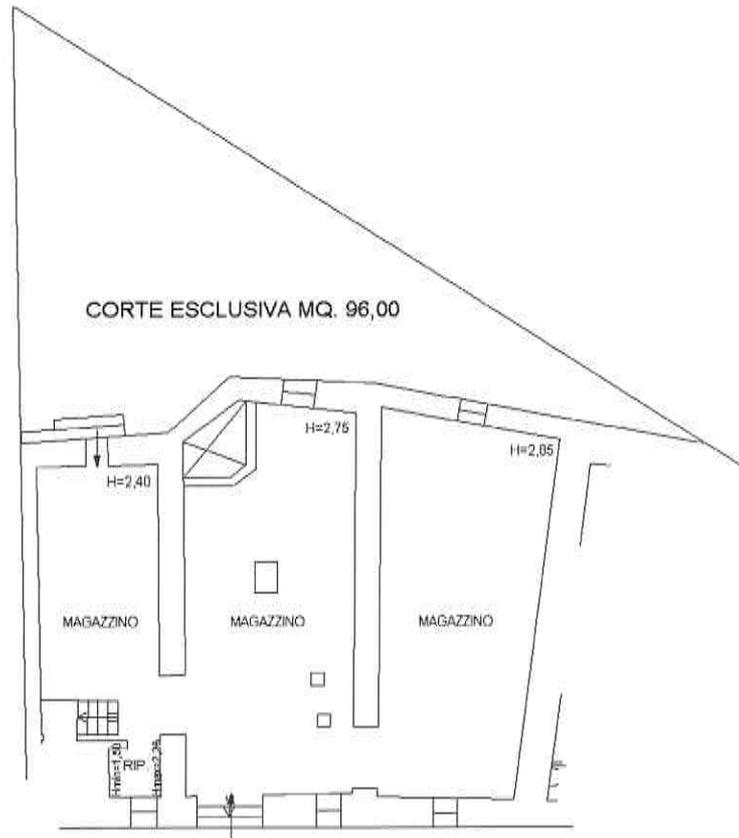
Compilata da:
Pettinari Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Macerata

N. 991

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2016 - Comune di CINGOLI (C/04) - Foglio: 148 - Particella: 5 - Subalterno: 1 ->
FRAZIONE SANTO STEFANO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata**

Dichiarazione protocollo n. MC0021982 del 12/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cingoli

Frazione Santo Stefano

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 148
Particella: 5
Subalterno: 3

Compilata da:

Pettinari Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Macerata

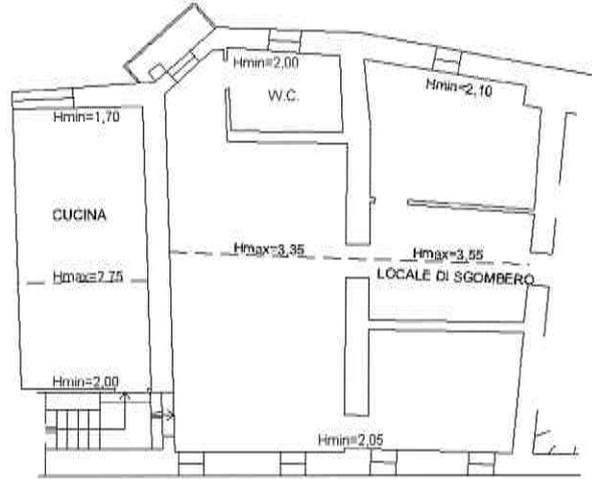
N. 991

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2016 - Comune di CINGOLI (C/04) - < Foglio: 148 - Particella: 5 - Subalterno: 3 ->
FRAZIONE SANTO STEFANO n. 16 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/06/2016 - n. T376364 - Richiedente: SPRRT80R11E783N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata**

Dichiarazione protocollo n. MC0021985 del 12/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cingoli

Frazione Santo Stefano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 148
Particella: 5
Subalterno: 4

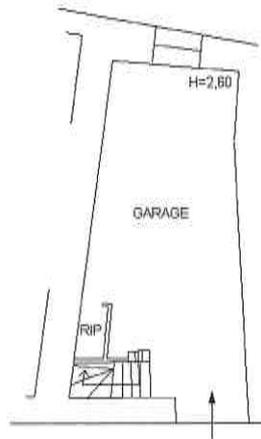
Compilata da:
Pettinari Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Macerata

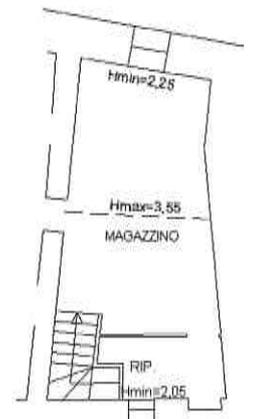
N. 991

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2016 - Comune di CINGOLI (C/04) - < Foglio: 148 - Particella: 5 - Subalterno: 4 ->
FRAZIONE SANTO STEFANO SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/06/2016 - n. T376365 - Richiedente: SPRRT80R11E783N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

