



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 113/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANDREA LORENZINI**

CF:LRNDR67T27E783N  
con studio in MACERATA (MC) VIA MOZZI, 11  
telefono: 0733265074  
email: ingandrealorenzini@gmail.com  
PEC: andrea.lorenzini2@ingpec.eu

tecnico incaricato: ANDREA LORENZINI  
Pagina 1 di 31



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via Gabriele D'Annunzio 139, della superficie commerciale di **99,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Trattasi di un appartamento al primo piano di un condominio suddiviso in n.6 unità residenziali (cat. A/2) e n.1 ufficio (cat. A/10). Il fabbricato si sviluppa su 5 piani di cui 2 seminterrati e 3 fuori terra.

L'immobile è ubicato in zona periferica di Civitanova Marche, lungo la via di collegamento fra la zona marittima-portuale e l'Ospedale. Il quartiere, prevalentemente residenziale e con edifici realizzati negli ultimi decenni, è a breve distanza da centri commerciali, negozi alimentari, scuole e fermate del servizio pubblico cittadino, sebbene si trovi al termine dell'area urbanizzata, in prossimità delle zone agricole.

La vista è panoramica sul lato Nord (verso le colline e la zona agricola), ma l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione non ha finestre su tale lato, affacciandosi unicamente sugli altri tre; essa risulta comunque ben illuminata e sufficientemente distanziata dagli edifici vicini.

Esternamente l'edificio si presenta con mattoni faccia vista, infissi e persiane in legno. Il manto di copertura è realizzato con coppi rossi. La corte esterna permette l'accesso all'androne condominiale ed ai posti auto (coperti e scoperti). Il condominio è dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2002. E' realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in laterizio con coibentazione interna. Gli infissi sono in legno con vetro camera da mm. 12 di spessore non basso-emissivi. I divisori interni sono realizzati in forati, quelli di separazione fra le varie u.i. con doppio forato e isolante intermedio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm. 273. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1212 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio, piano: 1, intestato a (OMISSIS) e (OMISSIS), derivante da atto di compravendita del 15/02/2010 notaio Cerreto Alessandra in Corridonia Repertorio n. 25706 Registrazione in Macerata n. 1505.1/2010  
Coerenze: stesso piano con vano scale condominiale, al piano inferiore con proprietà (OMISSIS), al piano superiore con proprietà (OMISSIS).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**A.1** **box doppio**, composto da garage al piano primo seminterrato non collegato ai vani condominiali, sviluppa una superficie commerciale di **16,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1212 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'annunzio snc, piano: S1, intestato a (OMISSIS) **I**, derivante da Atto di compravendita - notaio Cerreto Alessandra in Corridonia Repertorio n. 25706 - Registrazione a Macerata n. 1505.1/2010.  
Coerenze: a Nord e Est proprietà (OMISSIS), ad Ovest con sub. 30 BCNC ai subb. 18 e 24., piano superiore con proprietà (OMISSIS), piano inferiore con box auto proprietà (OMISSIS)

**A.2** **posto auto**, composto da posto auto esclusivo esterno, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.

Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 1212 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe I, consistenza 14 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: Via G. D'annunzio snc, piano: S2, intestato a(OMISSIS) , derivante da atto di compravendita del 15/02/2010 notaio Cerreto Alessandra in Corridonia Repertorio n. 25706 Registrazione in Macerata n. 1505.1/2010  
Coerenze: a Est con posto auto proprietà(OMISSIS), a Sud con BCNC corte esterna

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.052,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.000,00
Data della valutazione:	13/12/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig.ra (OMISSIS) con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/02/2020, con scadenza il 31/01/2023, registrato il 20/02/2020 a Macerata ai nn. 1416 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3.600,00 euro/anno.

Clausola di rinnovo automatico di anni 3+2 in caso di mancata disdetta da parte del locatore almeno sei mesi prima della scadenza.

Canone aggiornabile ogni anno previa richiesta del locatore secondo parametri ISTAT.

Regime fiscale di "cedolare secca" (ex D.Lgs. 14/03/2011 n. 23 art. 3)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/02/2010 a firma di notaio CERRETO ALESSANDRA ai nn. 25707/8482 di repertorio, iscritta il 16/02/2010 a Macerata ai nn. 2501/446, a favore di BANCA



POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOC.COOP., contro (OMISSIS) E (OMISSIS) (debitore non datore), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

L'ipoteca è estesa anche ai beni del Lotto 2 siti nel Comune di Cingoli.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2011 a firma di notaio CERRETO ALESSANDRA ai nn. 28960/10595 di repertorio, iscritta il 12/05/2011 a Macerata ai nn. 7145/1378, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA, contro (OMISSIS) E (OMISSIS) (debitore non datore), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 117.000,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: 10.

L'ipoteca è estesa anche ai beni del Lotto 2 siti nel Comune di Cingoli.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/10/2012 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1054/2012 di repertorio, iscritta il 09/11/2012 a Macerata ai nn. 14438/1944, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A., contro (OMISSIS), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 88.380,52.

Ipoteca estesa a beni in Cingoli facenti parte del Lotto 2 e beni in Morrovalle non oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/10/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1429/2015 di repertorio, iscritta il 28/10/2015 a Macerata ai nn. 11903/1747, a favore di BANCADELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro(OMISSIS) QUALE FIDEIUSSORE DI (OMISSIS)., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 215.464,90.

Ipoteca estesa a beni in Cingoli facenti parte del Lotto 2 e beni in Morrovalle non oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2008 a firma di TRIB.MACERATA-SEZ.DISTACCATA ai nn. 329/2008 di repertorio, trascritta il 15/04/2008 a Macerata ai nn. 6398/4102, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro (OMISSIS) derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Esteso ai beni siti nel Comune di Cingoli e facenti parte del Lotto 2.

pignoramento, stipulata il 10/07/2020 a firma di TRIBUNALE MACERATA ai nn. 1464/2020 di repertorio, trascritta il 30/07/2020 a Macerata ai nn. 8213/6075, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, contro (OMISSIS) derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Esteso ai beni del Lotto 2 - Cingoli per l'importo di euro 99.247,40 oltre ad interessi e spese.

#### 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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In allegato: atto di compravendita del 15/02/2010 rogito notaio Alessandra Cerreto in Corridonia - repertorio n. 25706 - raccolta n. 8481

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(OMISSIS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2010), con atto stipulato il 15/02/2010 a firma di notaio CERRETO ALESSANDRA ai nn. 25706/8481 di repertorio, trascritto il 16/02/2010 a Macerata ai nn. 2500/1505.

La compravendita riguarda anche i beni siti nel Comune di Cingoli e facenti parte del Lotto 2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(OMISSIS) per la quota di 1/1 ( fino al 17/09/2002)

(OMISSIS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2002 fino al 15/02/2010), con atto stipulato il 31/10/2002 a firma di notaio Moschetta Piergiorgio ai nn. 79546/7294 di repertorio, trascritto il 05/11/2002 a Macerata ai nn. 14325/10096

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **167/1999** e successive varianti, intestata a (OMISSIS), per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, presentata il 14/07/1999 con il n. 20650/28357 di protocollo, rilasciata il 11/10/1999 con il n. 167/1999 di protocollo.

La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione previa demolizione di tre accessori colonici esistenti. Vincolo di inedificabilità (sottoscritto c/notaio Moschetta 05/10/1999 nn. 58293/5320) al di fuori dei confini indicati.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **167/1999 VARIANTE**, intestata a (OMISSIS) per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 04/10/2002 con il n. 17986 di protocollo, agibilità del 11/07/2005 con il n. 72/2005 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL. G.P. n.280 del 5/7/07 PRESA D'ATTO, l'immobile ricade in zona omogenea B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche: B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione. Il titolo è riferito solamente al Tavola 20-2000 del PRG vigente. Dovranno essere seguite le indicazioni riportate nell'allegata integrazione allo studio geologico, ed in particolare per il lotto B2.12/R3 il piano terra dovrà essere impostato ad una quota non inferiore ai 6,50 m.s.l.m..

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza nel libretto di impianto della caldaia a gas metano, sebbene risultino effettuate prove periodiche certificate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica del libretto d'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- Intervento di tecnico abilitato per verifica e rettifica libretto d'impianto: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA GABRIELE D'ANNUNZIO 139

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via Gabriele D'Annunzio 139, della superficie commerciale di **99,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS))

Trattasi di un appartamento al primo piano di un condominio suddiviso in n.6 unità residenziali (cat. A/2) e n.1 ufficio (cat. A/10). Il fabbricato si sviluppa su 5 piani di cui 2 seminterrati e 3 fuori terra.

L'immobile è ubicato in zona periferica di Civitanova Marche, lungo la via di collegamento fra la zona marittima-portuale e l'Ospedale. Il quartiere, prevalentemente residenziale e con edifici realizzati negli ultimi decenni, è a breve distanza da centri commerciali, negozi alimentari, scuole e fermate del servizio pubblico cittadino, sebbene si trovi al termine dell'area urbanizzata, in prossimità delle zone agricole.

La vista è panoramica sul lato Nord (verso le colline e la zona agricola), ma l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione non ha finestre su tale lato, affacciandosi unicamente sugli altri tre; essa risulta comunque ben illuminata e sufficientemente distanziata dagli edifici vicini.



Esternamente l'edificio si presenta con mattoni faccia vista, infissi e persiane in legno. Il manto di copertura è realizzato con coppi rossi. La corte esterna permette l'accesso all'androne condominiale ed ai posti auto (coperti e scoperti). Il condominio è dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2002. E' realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in laterizio con coibentazione interna. Gli infissi sono in legno con vetro camera da mm. 12 di spessore non basso-emissivi. I divisori interni sono realizzati in forati, quelli di separazione fra le varie u.i. con doppio forato e isolante intermedio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm. 273. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1212 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio , piano: 1, intestato a (OMISSIS) nata in (OMISSIS), derivante da atto di compravendita del 15/02/2010 notaio Cerreto Alessandra in Corridonia Repertorio n. 25706 Registrazione in Macerata n. 1505.1/2010  
Coerenze: stesso piano con vano scale condominiale, al piano inferiore con proprietà (OMISSIS) ,al piano superiore con proprietà (OMISSIS).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



*Vista esterna da Ovest*



*Vista esterna da Est*



*Vista esterna da Sud*



*Sub. 24 - garage al piano S1*





Facciata Ovest con garage sub. 24 e ingresso condominiale



Posto auto (ultimo a sinistra) al piano S2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Montecosaro, Potenza Picena, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Civitanova Marche è una rinomata località balneare dotata di porto turistico. L'immobile oggetto di relazione estimativa è distante circa 1,5 chilometri dal centro cittadino e circa 2 chilometri dal porto e dalle spiagge..

*foto da web con individuazione del fabbricato*



SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,5 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,0 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Parti comuni.**

La corte esterna si presenta ben curata, con selciato in porfido e recinzione su tutti i lati. Un cancello carraio meccanizzato e un cancello pedonale permettono l'accesso al condominio. L'atrio immette alle scale condominiali e all'ascensore. La pavimentazione dell'atrio, dei pianerottoli e dei gradini delle scale condominiali è realizzata in granito rosa. Le pareti delle scale sono tinteggiate. Le porte di accesso alle singole unità immobiliari sono di sicurezza e rivestite da pannelli in legno ciliegio.

**Appartamento.**

Unità immobiliare al piano primo dotata di: ingresso/soggiorno, cucina, due camere (una doppia da mq. 16,35 ed una singola da mq. 11,05), due bagni, un disimpegno, tre balconi.

**Consistenza:** superficie commerciale al lordo delle murature mq. 95 - superficie netta calpestabile coperta mq. 80, oltre a tre balconi per una superficie complessiva di mq. 17. L'altezza interna varia da un minimo di cm. 270 ad un massimo di cm. 272.

**Finiture:** pavimentazione e rivestimenti dei servizi in gres porcellanato, porte interne in legno laccato bianco. Il soggiorno è controsoffittato in cartongesso con faretti perimetrali e trompe l'oeil su soffitto

**Impianti:**

- impianto elettrico con differenziale e magnetotermico
- videocitofono - impianto tv - impianto telefonico
- riscaldamento con caldaia a gas metano posta sul balcone della cucina e apparato radiante a pavimento
- raffrescamento con pompa di calore aria-aria e split interni (nel vano soggiorno e in cucina) NON funzionante da alcuni anni.
- aspirazione centralizzata con aspiratore e filtro su balcone della cucina e 2 bocchette interne (una in soggiorno ed una nel disimpegno/corridoio)

**Giudizio generale.**

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, privo di difetti, ammaloramenti o criticità rilevanti. Nessun segno evidente di lesioni provocate dagli eventi sismici del 2016. Nel complesso le finiture appaiono di medio livello, gli impianti principali funzionanti, ad eccezione dei seguenti malfunzionamenti, comunque di facile riparazione o sostituzione e riguardanti impianti minori:

- i servomeccanismi di apertura/chiusura del cancello carraio non funzionano da mesi, nonostante alcuni interventi manutentivi che ne hanno ripristinato l'efficienza per brevi periodi. Se ne prospetta la probabile sostituzione.
- la funzione "video" del videocitofono non funziona



- l'aspiratore di polvere centralizzato non funziona
- la pompa di calore per il raffrescamento non funziona
- sull'angolo Nord-Ovest della camera doppia si evidenziano lievi gore di umidità dovute probabilmente a ponti termici e conseguenti fenomeni di condensa

**Box auto pertinenziale.**

Al primo piano seminterrato è presente un box auto di dimensione commerciali (al lordo delle murature) pari a mq. 33 e mq. 26 netti (altezza m. 2,44). E' dotato di porta d'accesso sezionata automatizzata sul lato Ovest e finestra con grata di dimensioni m. 1.10x1.10 sul lato opposto. Sulla parete Est è stato installato un lavabo con attacchi per lavatrice ed è presente un boiler elettrico per acqua calda. Pavimentazione e rivestimento della parete con attacchi idraulici in fres porcellanato. Impianto elettrico sottotraccia. Citofono intercomunicazione con appartamento.

La lunghezza del garage, pari a circa metri 7,50 consente la sosta di un veicolo e l'utilizzo della parte residua come deposito o locale di servizio.

Lo spazio antistante il garage, per metri 5x4 circa è censito come subalterno n. 30, bene comune ai subalterni 24 (garage) e 18 (appartamento). Tale spazio aumenta la fruibilità e le potenzialità del garage, consentendo la sosta di autovetture anche all'esterno dello stesso. Se ne terrà conto nella valutazione aumentando il valore parametrico di un coefficiente pari al 20%.

**Posto auto esterno pertinenziale.**

Al secondo piano seminterrato, sulla corte esterna, sono stati ricavati alcuni stalli di sosta, catastalmente censiti. Il posto auto oggetto della presente relazione si trova sull'angolo Nord-Ovest ed ha misure sufficienti per il comodo parcheggio di un'autovettura.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in acciaio zincato con apertura servoassistita. Il servomeccanismo non è funzionante ed è stato già oggetto di riparazioni poco durevoli. Necessita di sostituzione. al di sotto della media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in selciato al di sopra della media 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in alluminio verniciato e vetro, gli accessori presenti sono: dotato di pensilina parapiovvia al di sopra della media 

*scale*: con rivestimento in granito rosa al di sopra della media 

Degli Impianti:

*ascensore*: nella media 

*citofonico*: video. Video non funzionante al di sotto della media 

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: certificato presente in Comune al di sopra della media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiante a pavimento conformità: conforme nella media 





*Ingresso-soggiorno*



*cucina*



*corridoio*



*camera doppia*



*bagno principale*

CLASSE ENERGETICA:



[84,44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20211211-043013-14999 registrata in data 11/12/2021

tecnico incaricato: ANDREA LORENZINI  
Pagina 11 di 31



CONSISTENZA:

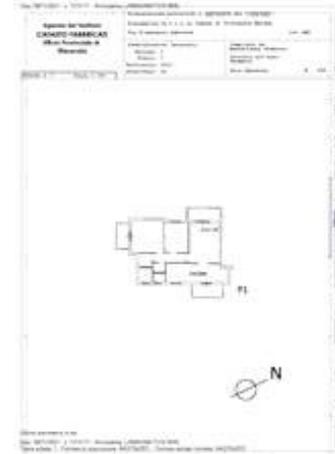
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

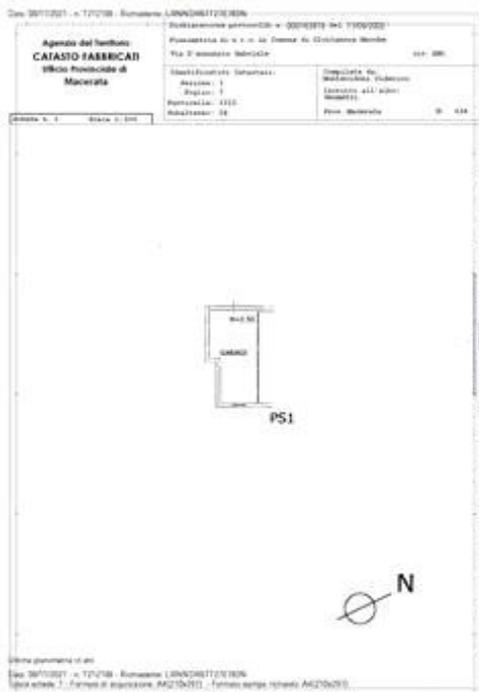
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione: superficie coperta	95,00	x	100 %	=	95,00
Abitazione: balconi	17,00	x	25 %	=	4,25
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>99,25</b>



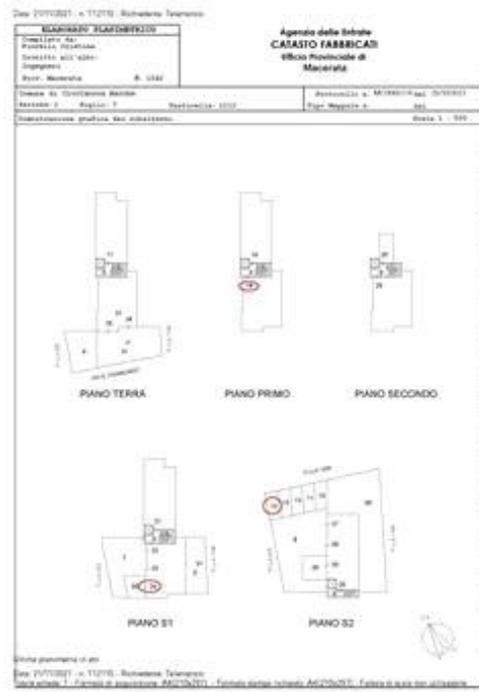
mappa



appartamento - sub. 18



box auto - sub. 24



Elaborato planimetrico



The image shows a document titled "Elenco immobili" (List of properties) with a header that includes "Schedario degli atti informativi al FIANZINI". Below the header, there is a table with multiple columns containing data for various properties, including addresses, areas, and other identifying information. The text is small and difficult to read in detail.

*Elenco subalterni*

**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da garage al piano primo seminterrato non collegato ai vani condominiali, sviluppa una superficie commerciale di **16,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1212 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'annunzio snc, piano: S1, intestato a (OMISSIS), derivante da Atto di compravendita - notaio Cerreto Alessandra in Corridonia Repertorio n. 25706 - Registrazione a Macerata n. 1505.1/2010.

Coerenze: a Nord e Est proprietà (OMISSIS), ad Ovest con sub. 30 BCNC ai subb. 18 e 24., piano superiore con proprietà (OMISSIS), piano inferiore con box auto proprietà (OMISSIS)



*porta sezionabile di ingresso automatizzata*



*interno*





*finestra garage*

**posto auto**, composto da posto auto esclusivo esterno, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1212 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: Via G. D'annunzio snc, piano: S2, intestato a (OMISSIS), derivante da atto di compravendita del 15/02/2010 notaio Cerreto Alessandra in Corridonia Repertorio n. 25706 Registrazione in Macerata n. 1505.1/2010

Coerenze: a Est con posto auto proprietà (OMISSIS), a Sud con BCNC corte esterna



## **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 11/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili - stato conservativo normale - valore minimo euro/mq. 1.250,00 - valore massimo euro/mq. 2.000,00

Indirizzo: zona C1 : quartieri San Marone, Cecchetti e Ceccotti

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.625,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2021

Fonte di informazione: Rinaldelli Immobiliare - cod. annuncio 38574745 - imm. 2493

Descrizione: Trilocale di 85 mq. con posto auto esterno - anno di costruzione 2005

Indirizzo: Via Nino Bixio

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a 1.741,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 133.200,00 pari a 1.567,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2021

Fonte di informazione: Habitat Immobiliare - cod. annuncio 41700177 - rif. C20

Descrizione: Trilocale con 2 bagni - anno di costruzione 2021 - classe energetica A2

Indirizzo: Via Brianza

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.853,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.668,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Tale prezzo medio è stato dedotto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2021 e riferita alla zona C1 e per immobili della categoria "abitazioni civili". Da tale banca dati si estraggono i seguenti valori minimo e massimo: valore minimo euro/mq. 1.250,00 - valore massimo euro 2.000,00 da cui si estrae il **valore medio pari ad euro/mq. 1.625,00.**

Tale valore è confermato dalle richieste di alcuni annunci immobiliari (che si allegano) per immobili in vendita nel Comune di Civitanova Marche, paragonabili per dimensioni, ubicazione, livelli di finiture,



anno di costruzione, ecc. Tali valori sono stati decurtati di una percentuale pari al 10% per tenere conto del probabile ribasso derivante dalla trattativa.

Infine, lo scrivente, allo scopo di individuare il valore di mercato più rispondente alle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente relazione, ritiene di dover decurtare il valore medio sopra individuato di una percentuale pari al 20% derivante da:

- - 15% per vetustà dell'immobile, in quanto l'edificio è stato realizzato con tecniche costruttive di circa 20 anni fa e con impianti ormai obsoleti. Anche le caratteristiche performanti degli infissi e dei coefficienti di isolamento (dall'esterno e interpiano) sono da considerarsi oggi ampiamente superati.
- - 5% in quanto l'edificio è ubicato all'estremità Est di via D'Annunzio, a confine con la zona agricola: le attività commerciali principali, la stazione ferroviaria, il centro cittadino, ecc. sono distanti alcuni chilometri e difficilmente raggiungibili senza l'uso di automezzi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,25	x	1.625,00	=	<b>161.281,25</b>
Valore superficie accessori:	19,00	x	1.625,00	=	<b>30.875,00</b>
					<b>192.156,25</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
anni di vita dell'immobile (circa 20 anni)	-28.823,44
localizzazione periferica	-9.607,81

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 153.725,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 153.725,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni sui valori immobiliari sono state tratte dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e da alcuni annunci immobiliari della zona. Per questi ultimi si specifica che sebbene si siano ricercati gli annunci per immobili simili per caratteristiche, finiture, superficie e dotazioni, si è reso necessario adottare opportuni fattori correttivi che tenessero in considerazione l'età dell'immobile, l'esatta ubicazione, l'immagine del quartiere, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, agenzie: Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Web

#### 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	99,25	19,00	153.725,00	153.725,00
				<b>153.725,00 €</b>	<b>153.725,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 15.372,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 138.052,50</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 52,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 138.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CINGOLI Località Valle 37, della superficie commerciale di **99,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS))

Trattasi di porzione su due piani di fabbricato colonico restaurato, posto ai margini di una strada vicinale senza sbocco e dotato di corte esterna ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra 1,95/2,10 - piano primo 2,30/3,30. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Località Valle n. 11, piano: T-1, intestato a (OMISSIS) , derivante da VARIAZIONE del 06/06/2007 protocollo n. MC0165286 in atti dal 06/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 4421.1/2007)  
Coerenze: Nord: proprietà (OMISSIS)/ (OMISSIS)- Est: proprietà (OMISSIS)- Sud: strada vicinale - Ovest: proprietà (OMISSIS).  
Graffato con particella n. 51 con la quale condivide il sub. 9 corrispondente alla corte comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.259,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/12/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (OMISSIS) (OMISSIS) con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/03/2021, con scadenza il 29/02/2024, registrato il 02/03/2021 a MACERATA ai nn. 1725 ( il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1.440,00 euro/anno

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/02/2010 a firma di notaio CERRETO ALESSANDRA ai nn. 25707/8482 di repertorio, iscritta il 16/02/2010 a Macerata ai nn. 2501/446, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOC.COOP., contro(OMISSIS) (OMISSIS) E (OMISSIS) (OMISSIS) (debitore non datore), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

L'ipoteca è estesa anche ai beni del Lotto 1 siti nel Comune di Civitanova Marche.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2011 a firma di notaio CERRETO ALESSANDRA ai nn. 28960/10595 di repertorio, iscritta il 12/05/2011 a Macerata ai nn. 7145/1378, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA, contro (OMISSIS) (OMISSIS)E (OMISSIS) (OMISSIS) (debitore non datore), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 117.000,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: 10.

L'ipoteca è estesa anche ai beni del Lotto 1 siti nel Comune di Civitanova Marche.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/10/2012 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1054/2012 di repertorio, iscritta il 09/11/2012 a Macerata ai nn. 14438/1944, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A., contro (OMISSIS) (OMISSIS), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 88.380,52.

L'ipoteca è estesa anche ai beni del Lotto 1 siti nel Comune di Civitanova Marche e beni in Morrovalle non oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/10/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1429/2015 di repertorio, iscritta il 28/10/2015 a Macerata ai nn. 11903/1747, a favore di BANCADELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro (OMISSIS) (OMISSIS) QUALE FIDEIUSSORE DI(OMISSIS) S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 215.464,90.

L'ipoteca è estesa anche ai beni del Lotto 1 siti nel Comune di Civitanova Marche e beni in Morrovalle non oggetto della presente procedura.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/03/2008 a firma di TRIB.MACERATA-SEZ.DISTACCATA ai nn. 329/2008 di repertorio, trascritta il 15/04/2008 a Macerata ai nn. 6398/4102, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro (OMISSIS) (OMISSIS), derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

L'ipoteca è estesa anche ai beni del Lotto 1 siti nel Comune di Civitanova Marche.

pignoramento, stipulata il 10/07/2020 a firma di TRIBUNALE MACERATA ai nn. 1464/2020 di



repertorio, trascritta il 30/07/2020 a Macerata ai nn. 8213/6075, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, contro (OMISSIS) (OMISSIS), derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(OMISSIS) (OMISSIS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2007), con atto stipulato il 06/06/2007 a firma di notaio Cerreto Alessandra in Corridonia ai nn. 25706 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(OMISSIS) (OMISSIS) per la quota di 1/1 ( fino al 17/03/1997)

(OMISSIS) (OMISSIS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1997 fino al 06/06/2007), con atto stipulato il 17/03/1997 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta in Civitanova Marche ai nn. 42620 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Cingoli interpellato dal sottoscritto non ha rinvenuto nei propri archivi alcuna pratica edilizia riferibile all'immobile o all'attuale proprietario. Ulteriori ricerche a nome dei precedenti proprietari hanno dato esito negativo. Di tale situazione l'Ufficio Tecnico ha relazionato lo scrivente CTU con la mail di risposta che si allega in copia.

Pure in assenza di titoli edilizi, lo scrivente ha avuto notizia verbale (da colloquio con l'attuale locatario) che in anni recenti sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione edilizia. Anche dalla visura catastale risulta una variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" avvenuta nel 2007. Ne risulta oggi un fabbricato ex colonico frazionato in varie unità immobiliari, con evidenti cambi di destinazione d'uso: i vani dei piani terreni, un tempo adibiti a magazzini, stalle, ricovero attrezzi, ecc., sono oggi destinati a vani residenziali (cucine, soggiorni, ecc.). La situazione riscontrata dal sopralluogo del 29/11/2021 ha dato conferma di quanto sopra.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGC n. 9 del 11.03.2014, l'immobile ricade in zona di interesse paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27. Art. 27 Zone agricole di interesse paesistico - EP - Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti



paesistico-ambientali e/o storico documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art.

26. [omissis] Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'84.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di titolo edilizia per lavori eseguiti ante 2007 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - NTA-REC)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.d.C./SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria: onorario professionista - oneri e sanzioni: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Da: "andrea.lorenzini2" <andrea.lorenzini2@ingpec.eu>  
A: "Comune Cingoli" <protocollo@pec.comune.cingoli.mc.it>  
Data: martedì 14 settembre 2021 - 15:45

**Richiesta accesso atti SUE per CTU**

Si invia quanto in oggetto.  
Cordiali saluti.

Dot. Ing. Andrea Lorenzini  
Via Mazzini, 11 - 02100 Macerata  
M 335 52 45 413  
T 0733 23 19 29  
E: ingandreaslorenzini@gmail.com

**Allegato(i)**

- 1 Richiesta accesso atti.pdf.p7m (98 KB)
- 2 Norme CTU.pdf.p7m (233 KB)
- 3 Visura storica Cingoli PAS.pdf.p7m (18 KB)
- 4 Visura storica Cingoli PAS.pdf.p7m (18 KB)
- 5 c.i. Andrea Lorenzini.pdf.p7m (1476 KB)

In qualità di CTU nel procedimento n. 113/2020, facendo seguito all'istanza di accesso atti del 14/09/2021 ed in riferimento alla vostra comunicazione esplicita circa l'inesistenza di documenti relativi all'immobile, richiedo una dichiarazione in tal senso in forma scritta.  
Cordiali saluti.

Dot. Ing. Andrea Lorenzini  
Via Mazzini, 11 - 02100 Macerata  
M 335 52 45 413  
T 0733 23 19 29  
E: ingandreaslorenzini@gmail.com

*Richiesta documenti agli atti c/o SUE*

*Integrazione a richiesta atti c/o SUE*



In riferimento all'istanza di accesso agli atti prot.10859 del 15/09/2021, si conferma che agli atti

*Risposta da SUE assenza atti autorizzativi*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcuni locali sono privi dei requisiti di abitabilità (normativa di riferimento: REC-NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cambio destinazione d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- 

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

I costi rientrano nei precedenti costi per la regolarizzazione edilizia.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irreperibilità/assenza di certificazione di impianto. (normativa di riferimento: DM 37/08 e s.m.i.)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Collaudo e certificazione di corretto funzionamento.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Collaudo e certificato: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico

BENI IN CINGOLI LOCALITÀ VALLE 37

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINGOLI Località Valle 37, della superficie commerciale di **99,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((OMISSIS) (OMISSIS))

Trattasi di porzione su due piani di fabbricato colonico restaurato, posto ai margini di una strada vicinale senza sbocco e dotato di corte esterna ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra 1,95/2,10 - piano primo 2,30/3,30. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Località Valle n. 11, piano: T-1, intestato a (OMISSIS) (OMISSIS), derivante da VARIAZIONE del 06/06/2007 protocollo n. MC0165286 in atti dal 06/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 4421.1/2007)

Coerenze: Nord: proprietà (OMISSIS)/ (OMISSIS) - Est: proprietà (OMISSIS) - Sud: strada vicinale - Ovest: proprietà(OMISSIS).

Graffato con particella n. 51 con la quale condivide il sub. 9 corrispondente alla corte comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



*Intero fabbricato fronte strada con individuazione della porzione oggetto della procedura.*



*Lato Est - ingressi piani terra e primo e corte esclusiva*





*Scala esterna e corte da ingresso piano primo*



*Corte esclusiva lato Est*



*Corte esclusiva retro - lato Nord*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Cingoli, Apiro). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paesaggio collinare.



*Vista aerea della zona\_1*



*Vista aerea della zona\_2*





Vista aerea della zona\_3



Vista panoramica della zona



strada di collegamento alla SP23

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato colonico di maggiori dimensioni, sottoposto a recenti lavori di ristrutturazione (presumibilmente intorno al 2010) con frazionamento dello stesso in più unità immobiliari.

L'edificio è realizzato in muratura con solai misti, in parte in latero-cemento e in parte in legno. La copertura è in legno non spingente, con travi travetti e pianelle e manto in coppi. Non è stato possibile verificare la presenza di guaina impermeabile e materassino isolante al di sotto dei coppi. Non sono visibili opere anti-sismiche ad eccezione di un tirante in acciaio con capichave esterni posto in direzione Nord-Sud a livello di solaio interpiano. Non sono riscontrabili lesioni dovute agli eventi sismici del 2016.

Finiture:

L'intero fabbricato si presenta in buono stato manutentivo, senza apparenti infiltrazioni o gore di umidità di risalita. Le finiture interne sono essenziali ma in buono stato manutentivo.

La pavimentazione è in gres tipo cotto, sono presenti rivestimenti ceramici dei servizi e della zona cottura, gli ambienti sono tutti intonacati e tinteggiati.

Le finestre sono in legno con vetro camera.



L'impianto termico è assente (ad eccezione di un camino al piano terra) ma è rilevabile la predisposizione al piano primo per la futura installazione di termoconvettori con bruciatore a gas interno: in prossimità dei muri esterni delle camere è presente un tubo di adduzione del gas ed una presa elettrica.

Piano terra e piano primo non sono comunicanti, al piano superiore si accede mediante scala esterna.

Piano terra:

L'ingresso avviene dalla corte esclusiva attraverso una porta esterna situata sul lato Est.

L'ambiente è unico, destinato a cucina-soggiorno e misura circa m. 7,30x4,50. L'altezza interna varia da 1,95 a 2,10 metri. Sulla parete Ovest è presente un camino, sulla parete Nord una finestra di ridotte dimensioni.

Al di sotto della scala esterna è stato ricavato un bagno con sanitari e doccia ed un vano ripostiglio, con ingresso dall'esterno e non comunicante con la cucina-soggiorno.

Piano primo:

L'ingresso avviene dalla corte esclusiva attraverso una scala esterna in latero-cemento.

Il piano si sviluppa con due camere, un disimpegno di ingresso e un bagno.

Le camere sono ampie e dotate di finestre.

Il bagno è privo di doccia (che si trova invece nel bagno del piano terra).

Corte esterna:

la corte ha una forma ad "elle" ed occupa i lati Est e Nord dell'unità immobiliare. Ha una superficie di circa 118 mq. ed è delimitata da un cancello in legno sul lato strada e da muri di contenimento contro-terra realizzati con cordolo inferiore in c.a. e blocchetti di cemento superiori; questi ultimi presentano cedimenti in più punti con rigonfiamenti dovuti alla spinta dei terreni superiori. La corte è in parte destinata a verde privato ed in parte dotata di pavimentazione in cemento.

Impianto idrico:

L'acqua sanitaria è fornita dall'acquedotto pubblico. Gli scarichi fognari ed i pluviali della copertura sono convogliati in rete fognaria pubblica. È presente una fossa Imhoff al di sotto della corte.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> telaio in legno e vetro camera	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in intercapedine (sacco) , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> portone ingresso realizzato in legno massello	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> sportelloni realizzate in legno	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
--	-------------	--

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a capanna costruita in legno e coppi	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	





*cucina piano terra*



*bagno piano terra*



*camera piano primo*



*predisposizione ventilconvettore a gas piano primo*



*bagno piano primo*



*particolare copertura vista da camera piano primo*

CLASSE ENERGETICA:



[418,57 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20211211-043012-14998 registrata in data 11/12/2021

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*

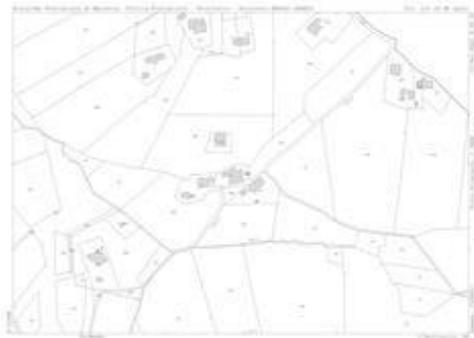
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (h<2,40 m)	55,00	x	50 %	=	27,50
Piano primo (H>2,70)	55,00	x	100 %	=	55,00
Corte ad uso esclusivo (fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Corte ad uso esclusivo (oltre 25 mq.)	92,00	x	10 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>227,00</b>				<b>99,20</b>



planimetria catastale



Ingrandimento estratto di mappa



Estratto di mappa foglio 45

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1



Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 09/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° semestre 2021

Descrizione: abitazione di tipo civile in stato conservativo normale

Indirizzo: zona extraurbana rurale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 725,00 pari a 725,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'immobile in oggetto ha caratteristiche particolari che lo rendono difficilmente confrontabile con altri beni della zona oggetto di recenti annunci immobiliari o di compravendite. Infatti, l'unità abitativa si sviluppa su due piani senza comunicazione interna, con zona giorno al piano terreno e zona notte al piano superiore; gli ambienti del piano terra sono particolarmente angusti con un'altezza al di sotto degli attuali parametri urbanistici; la zona, pur essendo agricola, non gode di panorama e l'edificio risulta contiguo ad altre proprietà immobiliari che ne compromettono l'indipendenza e la privacy; l'edificio è suddiviso in più unità immobiliari, quindi possiede parti comuni condominiali (copertura, murature comuni, corte esterna). Per tali motivi, sinteticamente esposti, risulta impossibile confrontare il valore al mq stabilito dallo scrivente con altri valori tratti da recenti compravendite o proposte di vendita.

Ciò premesso, lo scrivente ha adottato il metodo di valutazione "monoparametrico in base al prezzo medio" con valori medi tratti dalla banca delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia delle Entrate decurtati percentualmente in base alle osservazioni di cui in premessa.

#### **Valutazione con metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio:**

valori 1° semestre 2021 - zona rurale R1 - abitazioni civili --> valore minimo euro/mq. 600 - valore massimo euro/mq. 850 --> valore medio euro/mq. 725,00

svalutazioni:

- mancanza di impianto di riscaldamento impanto ==> - 4.000,00 euro (costo di realizzazione impanto)
- mancanza di comunicazione interna fra i due piani ==> - 8.000,00 euro (costo di realizzazione scala interna)
- altezza piano terra inferiore a m. 2,40 ==> -15% (svalutazione per criticità non risolvibile)
- comunione della corte esterna ==> - 5% (dato che allo stato attuale le porzioni di pertinenza sono state fisicamente delimitate)

A conferma della congruità del valore risultante si è proceduto al raffronto con la valutazione in base alla "capitalizzazione diretta della redditività" derivante dalla locazione. In particolare:

#### **Valutazione con metodo reddituale della capitalizzazione diretta:**

secondo la formula valore immobile = canone annuale / tasso di interesse dove:

- dal contratto di locazione allegato ==> canone annuo è pari 1.440,00 euro
- dalla banca delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia delle Entrate ==> tasso di interesse = valore medio di locazione / valore medio di vendita =  $(2,4 \times 12) / 725 = 0,04$

**valore dell'immobile = 1.440,00 / 0,04 = 36.000,00 euro**

del tutto in linea con il valore individuato con il metodo monoparametrico del prezzo medio.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,20 x 725,00 = **71.920,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Mancanza di impianto di riscaldamento	-4.000,00
Mancanza di comunicazione interna fra i due piani	-8.000,00
Altezza del piano terra (criticità non risolvibile con interventi edilizi convenienti)	-10.788,00
Proprietà comune della corte esterna	-3.596,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.536,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.536,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione è basato sul valore di mercato dedotto dai valori del mercato immobiliare e confrontati con le banche dati e gli annunci immobiliari riferiti alla zona. Per applicare tale metodo lo scrivente ha dedotto un valore medio al metro quadrato da moltiplicare per la superficie commerciale totale del bene.

Tale superficie commerciale è somma delle superfici delle varie componenti (superficie della zona residenziale, dei depositi/cantine, delle autorimesse, delle corti esclusive, ecc.) ciascuna parametrizzata mediante un fattore moltiplicativo correttivo, come meglio specificato nel paragrafo della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche e Cingoli, agenzie: Civitanova Marche e Cingoli, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, ed inoltre: Web

## 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	99,20	0,00	45.536,00	45.536,00
				<b>45.536,00 €</b>	<b>45.536,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 2.276,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 9.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.259,20</b>

**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:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 259,20</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.000,00</b>

data 13/12/2021

il tecnico incaricato  
ANDREA LORENZINI

