



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 204/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Jonata Tellarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. LUCIA CANULLO**

CF:CNLLCU85A61L366Y

con studio in APPIGNANO (MC) VIA V. ALFIERI 7

telefono: 3398317284

email: lucia.canullo@alice.it

PEC: lucia.canullo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2021

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PIORACO VIA ANTONIO GRAMSCI 18, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **80,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Pioraco (MC), in Via Antonio Gramsci n. 18 e consiste in un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato residenziale composto da un locale indipendente al piano terra ad uso Ufficio Pubblico, da n. 9 abitazioni disposte ai piani primo, secondo e terzo e da n. 6 autorimesse situate al piano interrato. L'appartamento in oggetto ha una superficie di circa 77 mq lordi, n. 2 lastrici solari di superficie complessiva pari a circa 6,8 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.3, ha un'altezza interna di 1,95 ( H media).Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 53 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 04/02/2004 Pubblico Ufficiale GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 74626 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1278.1/2004 Reparto PI di MACERATA in atti dal 09/02/2004

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,40 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>€ 58.624,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.624,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 04/02/2004 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 74627/24260 di repertorio, iscritta il 05/02/2004 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1900/494, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 60000

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

Pignoramento, trascritto il 30/11/2021 presso Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 17794/13907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare notificato da Pubblico Ufficiale UNEP - Corte D'Appello di Palermo il 12/10/2021, Repertorio 5240.

Sezione D - Ulteriori Informazioni: Il presente pignoramento si intende esteso a tutto quanto ad esso pertinente e relativi accessori

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta nominato l'Amministratore di Condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2004), con atto stipulato il 04/02/2004 a firma di Notaio GIANFERRO PACIFICO ai nn. 74626/24259 di repertorio, trascritto il 05/02/2004 a Reparto PI di Macerata modello Unico nn. 1278/1899

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2002 fino al 26/05/2003), con atto stipulato il 02/05/2002 a firma di Pubblico Ufficiale DOTT. CESARE PIERDOMINICI Sede CAMERINO (MC) ai nn. 18218/5558 di repertorio, trascritto il 30/05/2002 a PI di Macerata ai nn. 5180/7320

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/05/2003 fino al 04/02/2004), denuncia nei passaggi per causa di morte del 26/05/2003, registrato il 18/11/2003 a UU Sede di Camerino (MC) ai nn. Volume 1 n. 72 , trascritto il 16/04/2004 a UU Sede di Camerino (MC) ai nn. 6136/3935.  
Pratica di voltura catastale n. MC0157275

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/05/2003 fino al 04/02/2004), denuncia nei passaggi per causa di morte del 26/05/2003, registrato il 18/11/2003 a UU Sede di Camerino (MC) ai nn. Volume 1 n. 72, trascritto il 16/04/2004 a UU Sede di Camerino (MC) ai nn. 6136/3935.  
Pratica di voltura catastale n. MC0157275

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/05/2003 fino al 04/02/2004), denuncia nei passaggi per causa di morte del 26/05/2003, registrato il 18/11/2003 a UU Sede di Camerino (MC) ai nn. Volume 1 n. 72, trascritto il 16/04/2004 a UU Sede di Camerino (MC) ai nn. 6136/3935.  
Pratica di voltura catastale n. MC0157275

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **C.E. n. 48/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE sito in Via Antonio Gramsci n. 18, rilasciata il 30/07/1992 con il n. 2301/90 di protocollo

Concessione edilizia **C.E. prot. n. 1750/93** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 48/90.

La presente concessione edilizia non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco ma è comunque citata negli atti di provenienza dell'immobile. Lo stato autorizzato dalla suddetta pratica edilizia è superato dalla successiva VARIANTE C.E. prot. n. 3383/93.

Concessione edilizia **C.E. prot. n. 3383/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 48/90, rilasciata il 11/12/1993 con il n. 3383/93 di protocollo

**Autorizzazione di Agibilità n. 48/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito dei lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE sito in Via Antonio Gramsci n. 18, presentata il 03/01/1995 con il n. 0018/1995 di protocollo, rilascio agibilità del 23/01/1995 con il n. 48/90 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/08/2016, l'immobile ricade in zona Zona A - Zona residenziale di interesse storico artistico.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 delle NTA del P.R.G. Adottato

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444, e nel caso specifico il solo centro storico.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M.

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è

consentito, ai sensi delle legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi, possono essere autorizzati esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 della Legge 457/78.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Lievi scostamenti dei divisori interni come meglio indicati nell' elaborato grafico allegato alla presente perizia;
- Lieve modifica alla conformazione dei lastrici solari;
- Lieve ridimensionamento e spostamento delle porte-finestre poste in corrispondenza dei lastrici solari;

(normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., NTA del PRG e REC del comune di Pioraco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per le opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi C.E. n. 48/90 e successive varianti e agibilità, completa di tutta la documentazione prevista da normativa vigente in materia.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria per le opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi C.E. n. 48/90 e successive varianti e agibilità, completa di tutta la documentazione prevista da normativa vigente in materia: €3.000,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Lievi scostamenti dei divisori interni come meglio indicati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia;
- Lieve modifica alla conformazione dei lastrici solari;
- Lieve ridimensionamento e spostamento delle porte-finestre poste in corrispondenza dei lastrici solari;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova planimetria catastale (spese tecniche, costi di presentazione presso Agenzia delle Entrate,...): €1.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono dotati di dichiarazione di conformità come da allegati alla richiesta di agibilità dell'anno 1995 ma ad oggi sono distaccati dalla rete, pertanto in sede di sopralluogo non è stato possibile riscontrarne il corretto funzionamento

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Allaccio degli impianti alle reti di distribuzione e verifica corretto funzionamento con rilascio certificazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Allaccio alle reti di distribuzione idrica, gas ed elettricità, verifica del corretto funzionamento degli impianti e redazioni necessarie certificazioni: €2.000,00

BENI IN PIORACO VIA ANTONIO GRAMSCI 18, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIORACO VIA ANTONIO GRAMSCI 18, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **80,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Pioraco (MC), in Via Antonio Gramsci n. 18 e consiste in un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato residenziale composto da un locale indipendente al piano terra ad uso Ufficio Pubblico, da n. 9 abitazioni disposte ai piani primo, secondo e terzo e da n. 6 autorimesse situate al piano interrato. L'appartamento in oggetto ha una superficie di circa 77 mq lordi, n. 2 lastrici solari di superficie complessiva pari a circa 6,8 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.3, ha un'altezza interna di 1,95 ( H media).Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 53 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 04/02/2004 Pubblico Ufficiale GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 74626 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1278.1/2004 Reparto PI di MACERATA in atti dal 09/02/2004

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono prevalentemente con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sentiero Li Vurgacci, Ponte/Passerella del Bacio, Museo della Carta e della Filigrana, Museo dei fossili, Ponte Marmone, Loggiato delle trote, Grotta di San Vittorino.



SERVIZI

municipio

buono ★★☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

spazi verde

ottimo ★★☆☆☆☆

musei

ottimo ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 9,1 Km (stazione di Castelraimondo-Camerino)

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Pioraco (MC), in Via Antonio Gramsci n. 18 e consiste in un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato residenziale composto da un locale indipendente al piano terra ad uso Ufficio Pubblico, da n. 9 abitazioni disposte ai piani primo, secondo e terzo e da n. 6 autorimesse situate al piano interrato. L'appartamento in oggetto ha una superficie di circa 77 mq lordi, n. 2 lastre solari di superficie complessiva pari a circa 6,8 mq.

L'unità abitativa in oggetto è inserita in un edificio plurifamiliare residenziale sito nel centro storico del comune di Pioraco al civico 18 di Via Antonio Gramsci, incastonato in uno scorcio storico-paesaggistico di pregio ai piedi del Monte Castel Santa Maria, dalla parte del fronte del fabbricato si possono ammirare la chiesa di San Francesco ed il chiostro del municipio, a ponente si apre verso la vallata del fiume Potenza con la 'passerella del bacio' e l'imbocco del sentiero naturalistico 'Li Vurgacci', il lato posteriore invece è costeggiato dal fiume Potenza in corrispondenza del 'Ponte Marmone' diverticolo della via Flaminia risalente all'epoca romana, una delle più importanti testimonianze rimaste della Pioraco romana 'Prolaqueum', lo statio della via Nuceria Camellaria, dopo Dubios (nei pressi dell'attuale poggio Sorifa) e prima di Septempeda, l'attuale San Severino.

Il quartiere è completamente urbanizzato, all'interno del centro storico prevale la mobilità pedonale e il traffico è di tipo locale, ben servito da parcheggi pubblici. Contestualmente il centro è ben collegato alla rete stradale principale poiché costeggiato dalla Strada Provinciale Septempedana SP 361, importante arteria di collegamento del territorio maceratese. Nelle vicinanze sono presenti edifici per l'istruzione primaria e secondaria. A servizio della zona troviamo anche edifici pubblici, edifici di culto, istituti di credito, caserma dei carabinieri, poste italiane proprio al piano terra del fabbricato interessato, musei e diverse attività commerciali attive nella piccola distribuzione oltre a varie strutture ricreative e ricettive.

Il fabbricato condominiale, di cui non è stato possibile stabilire con certezza l'originaria epoca di costruzione in quanto non sono state reperite pratiche legate alla costruzione dell'edificio poichè antecedente alla data di entrata in vigore della L. 1150/1942 'legge quadro urbanistica' con cui veniva introdotto l'obbligo di richiesta della licenza edilizia per la realizzazione di interventi su edifici compresi nei centri abitati, è stato completamente ristrutturato negli anni '90. L'intervento di ristrutturazione è stato autorizzato con la Concessione Edilizia n. 48/90 del 30/07/1992 e successive Varianti e si è concluso in data 03/01/1995 con la richiesta e successivo rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato realizzata a seguito della demolizione dell'edificio in muratura pre-esistente, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione. I solai interpiano sono in latero-cemento come anche quello di copertura. Anche la scala condominiale è stata realizzata ex-novo in cemento armato. La pianta del fabbricato si presenta con una forma irregolare principalmente sul lato Nord dove il fabbricato è stato costruito in aderenza al corso d'acqua. La copertura è di tipo a falde inclinate con conformazione adattata al poligono irregolare che disegna la linea di gronda, il manto di copertura è realizzato in coppi. Il paramento murario esterno, realizzato in laterizio, è intonacato e finito con tinteggiatura di tono leggermente rosaceo che ben si sposa agli elementi di finitura del prospetto principale quali zoccolo, cornicioni, marcapiani e cornici delle finestre realizzati in mattoni faccia vista. Sui prospetti Ovest e Nord troviamo dei terrazzi a sbalzo realizzati con soletta in c.a. e parapetto in ringhiera metallica, sempre sul



Prospetto Nord ci sono due balconi incassati all'interno del perimetro dell'edificio, mentre all'ultimo piano, incassati nella copertura dell'edificio, sono stati ricavati dei lastrici solari anch'essi di proprietà esclusiva delle singole u.i. su cui insistono. Lo studio progettuale dei prospetti e l'attenzione agli elementi architettonici si evince anche dal disegno geometrico utilizzato per completare la parte sommitale del paramento murario del prospetto Ovest. Lo stato conservativo e manutentivo del condominio è normale, si riscontrano comunque deterioramenti di alcune porzioni dei paramenti murari esterni, particolarmente evidenti sul Prospetto Ovest, il corpo scala condominiale internamente presenta delle macchie di umidità dovute ad infiltrazioni in corrispondenza delle velux ricavate in copertura, anche il portone d'ingresso necessita di manutenzione. Si riscontrano, inoltre, lievi lesioni da sisma sul corpo scala condominiale.

Al fabbricato si accede direttamente da Via Antonio Gramsci al civico n. 18, in corrispondenza del portone di ingresso condominiale si trova il vano scala, distinto al subalterno 6, bene comune non censibile delle abitazioni dislocate ai piani superiori, l'appartamento oggetto della presente perizia si trova a piano terzo. L'ingresso dell'appartamento conduce direttamente alla zona giorno costituita da un locale soggiorno ed una cucina, alla zona notte si accede tramite un piccolo disimpegno ed è costituita da due camere ed un bagno. Si tratta di un'unità abitativa sita all'ultimo piano del fabbricato per cui il soffitto è costituito dal solaio di copertura del tipo inclinato, internamente i locali presentano un'altezza che va dalla minima pari a circa ml 1,10 alla massima, in corrispondenza della linea di colmo, pari a circa ml 2,80. Nello specifico i vani sono suddivisi in:

- SOGGIORNO della superficie utile pari a circa 25,85 mq riceve aria e luce direttamente dalle due porte-finestre, realizzate con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 6,09 mq con esposizione Nord ed accesso diretto ai due lastrici solari, dotate di persiane in legno, l'altezza interna media del locale è pari a circa 1,95 ml, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- CUCINA della superficie utile pari a circa 8,06 mq riceve aria e luce dalla finestra a tetto tipo velux, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 0,72 mq, l'altezza interna media del locale è pari a circa 1,73 ml, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 1 della superficie utile pari a circa 14 mq riceve aria e luce dalla finestra a tetto tipo velux, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,3 mq, l'altezza interna media del locale è pari a circa 1,82 ml, la pavimentazione è in legno tipo parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 2 della superficie utile pari a circa 11,5 mq riceve aria e luce dalla finestra a tetto tipo velux, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,3 mq., l'altezza interna media del locale è pari a circa 1,82 ml, la pavimentazione è in legno tipo parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- BAGNO della superficie utile pari a circa 4,3 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra a tetto tipo velux, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 0,5 mq, dotato di vaso con cassetta interna, bidet, lavabo e vasca da bagno, l'altezza interna media del locale è pari a circa 1,82 ml, la pavimentazione è in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate;

Le finiture interne in generale sono discrete ma risulta evidente che l'immobile si trova in stato di abbandono, lo stato conservativo è scadente e si riscontra principalmente negli infissi esterni ammalorati, nelle infiltrazioni d'acqua in corrispondenza delle aperture tipo velux e della linea di displuvio del tetto, nelle macchie di muffa ed umidità sulle pareti interne in corrispondenza del piano calpestio dei lastrici solari, ed è aggravato dalla completa mancanza di manutenzione dell'immobile stesso. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento del tipo autonomo costituito da caldaia a combustione e corpi radianti in alluminio. Si precisa comunque che tutte le forniture (elettrica, idrica e gas) sono distaccate quindi in sede di sopralluogo non si è potuto constatare il corretto funzionamento degli stessi.

CLASSE ENERGETICA:



[295,63 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20230303-043039-65728 registrata in data  
03/03/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
Lastrici solari	6,80	x	50 %	=	3,40
<b>Totale:</b>	<b>83,80</b>				<b>80,40</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2023

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Appartamento in posizione panoramica, posto auto riservato, piano di 90 mq composto da ripostiglio, bagno, salone con camino e cucina, 2 camere da letto.

Indirizzo: Pioraco

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 115,00 pari a 0,79 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Domanda: Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: MACERATA Comune: PIORACO Fascia/Zona:

CENTRALE/LOCALITA' PIORACO, SAN SOMMEO E PALAZZETTI Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: RESIDENZIALE

Offerta: Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo: NORMALE Valore mercato (Euro/mq): Min 550 Max 900

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Pioraco (MC), in Via Antonio Gramsci n. 18, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 18 Particella n. 53 Subalterno n. 15, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona centro storico), della tipologia (edificio plurifamiliare – non è stata riscontrata la presenza di un amministratore di condominio), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (scarse), dell'epoca di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1995), delle finiture (discrete) e degli impianti (dotati di dichiarazione di conformità come da allegati alla richiesta di agibilità dell'anno 1995 ma ad oggi distaccati dalla rete); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 810,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,40	x	810,00	=	<b>65.124,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 65.124,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 65.124,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Pioraco (MC), in Via Antonio Gramsci n. 18, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 18 Particella n. 53 Subalterno n. 15, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona centro storico), della tipologia (edificio plurifamiliare – non è stata riscontrata la presenza di un amministratore di condominio), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (scarse), dell'epoca di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1995), delle finiture (discrete) e degli impianti (dotati di dichiarazione di conformità come da allegati alla richiesta di agibilità dell'anno 1995 ma ad oggi distaccati dalla rete); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 810,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA

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	80,40	0,00	65.124,00	65.124,00
				<b>65.124,00 €</b>	<b>65.124,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.624,00**

**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: **€ 58.624,00**

data 06/03/2023

il tecnico incaricato  
Ing. LUCIA CANULLO