



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 177/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CERVED CREDIT MANAGEMENT

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**NAZZARENA PERUGINI**

CF: PRGNZR74L55F522A  
con studio in MONTECOSARO (MC) via Roma n 209  
telefono: 3388786840  
fax: 0733564993  
email: peruginin@libero.it  
PEC: nazzarena.perugini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a APPIGNANO Via IV Novembre 84, della superficie commerciale di **287,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento che si trova all'interno di un complesso industriale polifunzionale in stato di disuso ubicato in zona centrale, via IV Novembre n.84. Il portone d'ingresso è direttamente sulla corte comune con altre unità immobiliari del fabbricato ( sub 19) adiacente alla via pubblica denominata via IV Novembre n. 84, l'ingresso è esclusivo e censito catastalmente al Foglio 16 p.la 151 sub 11, mentre l'appartamento si sviluppa al piano terra ( solo scala ), piano primo e al piano secondo e censito catastalmente al Foglio 16 p.la 151 sub 13. Superficie esterna lorda complessiva dell'appartamento circa mq 278,00, superficie interna netta complessiva dell'appartamento circa mq 226,00. Il piano primo di pianta rettangolare è libero su tre lati dove si sviluppa gran parte della superficie dell'abitazione, composta internamente da cucina con terrazzo a livello di circa mq 20.00 e retrocucina, n.2 camere da letto, un ampio soggiorno, un corridoio, una zona passaggio, n.2 ampi ripostigli, un bagno non funzionante e un altro ampio vano attualmente senza una precisa destinazione. Uno scalone in legno collega il piano primo al piano secondo dove c'è solamente una stanza ad uso abitativo collegata con un w.c.. Il dettaglio delle consistenze metriche sopra riportate sono state con la modalità di misurazione diretta a campione. Scarsa funzionalità per quanto riguarda la distribuzione interna. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è molto scarso, molte stanze presentano segni evidenti d' infiltrazioni d'acqua sicuramente di natura piovana. Le condizioni visibili e riscontrate in fase di sopralluogo in data 09.03.2023 non permettono di utilizzare l'abitazione nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari. Per le condizioni apparenti l'impianto elettrico e gli impianti idrici/sanitari non sono a norma. Si fa presente che al piano terra dove inizia la scala che permette di raggiungere il piano primo dell'abitazione non esiste materialmente ( lato sud) la chiusura di divisione con il sub 44 ( proprietà FURIASSE FRANCESCO e FIGLI ) come invece rappresentato nella piantina sia catastale che edilizia. Quindi la stanza che si trova al piano terra nella parte destra dove inizia la scala per salire sull'appartamento oggetto di procedura non fa parte della presente esecuzione immobiliare anche se per accederci è solo attraverso la proprietà oggetto di procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.1 media ml 2.87 ; p.2. ml 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 151 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n.84, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21.09.1995 n.B3160.1/1995  
Appartamento sito al piano terra (solo scala ), primo e secondo .Al sub 13 si accede con un ingresso ,sempre di proprietà esclusiva di Furiasse Daniele ma catastalmente censito con la p.la 151 del Foglio 16 sub 11.
- foglio 16 particella 151 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Via IV Novembre n.84, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 21.09.1995 B,3160/1995  
Ingresso sito al piano terra che permette di raggiungere l'appartamento censito con il sub 13 sito al piano terra, primo e secondo. Tale ingresso permette di raggiungere anche n.2 locali sempre siti al piano terra censiti catastalmente con il sub 26 e con il sub 44 di proprietà Furiasse Francesco e Figli. Furiasse Francesco padre di Furiasse Daniele ( parte eseguita ) è de cuius già dalla data del 28.07.1999.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	287,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.615,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.615,33
Data della valutazione:	13/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Alla data del sopralluogo del 09.03.2023 ,l'immobile risulta occupato dal debitore.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezioni ipotecarie alla data del 14.02.2023.

### 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**, stipulata il 21/01/2003 a firma di Notaio in Tolentino Dott. Conti Carlo ai nn. 61847/13481 di repertorio, iscritta il 24/01/2003 a Ufficio Provinciale di Macerata-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. n.1177 ;R.P. n.148, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Si evidenzia che nel Contratto Unico di Mutuo Fondiario nella "DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI" messi in garanzia per il pagamento del capitale mutuato viene riportata solo l'unità immobiliare catastalmente descritta con il Foglio 16 particella 151 sub 13 specificando " con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessori ..... " si evidenzia questo particolare in quanto l'ingresso per accedere al sub 13 avviene tramite e solo con il sub 11 ,tale sub non è riportato nel Contratto di mutuo fondiario. Il sub 11 stessa particella e stesso foglio catastale censito come c/2 classe 2 di mq 18.00 e rendita catastale di € 15.80 rappresenta l'ingresso al piano terra per il sub 13 oggetto della presente procedura..

Ipoteca in rinnovazione , R.p. 2 R.g. 2 del 02/01/2023

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/08/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2161 di repertorio, trascritta il 08/10/2021 a Ufficio Provinciale di Macerata-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p. 11522; r.g. 14776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Si evidenzia che nel pignoramento viene riportata solo l'unità immobiliare catastalmente censita con il Foglio 16 particella 151 sub 13 mentre non viene riportato l'ingresso per accederci censito con il sub 11 catastale censito come c/2 classe 2 di mq 18.00 , rendita catastale di €15.80.

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Assenza di condominio e oneri condominiali.	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 20/07/1999 a firma di Notaio in Tolentino Conti Carlo ai nn. 50614 di repertorio, registrato il 03/08/1999 a Ufficio Provinciale di Macerata-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p. 6516 ,r.g. 10032.

Il titolo è riferito solamente a sub 13( abitazione ).

Atto di divisione tra FURIASSE DANIELE nato a Appignano il 03.03.1951 c.f. FRSDNL51C03A334R e FURIASSE LORENZO nato a Appignano il 06/09/1946 c.f. FRSLNZ46P06A334U

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/07/1999 a firma di Notaio in Tolentino Conti Carlo ai nn. 50614 di repertorio, registrato il 03/08/1999 a Ufficio Provinciale di Macerata-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p. 6514 ; r.g.10030.

Il titolo è riferito solamente a sub 11 ,ingresso sito al piano terra per accedere all'abitazione sub 13 sita al piano terra,primo e secondo.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Accesso agli atti amministrativi al Comune di Appignano, richiesto dalla sottoscritta con posta pec

del 11.11.2022 ,eseguito in presenza in data 22.12.2023, per reperire copie dei titoli abilitativi necessari alla verifica della regolarità del bene.Trattasi di un complesso industriale polifunzionale con due unità abitative.Di seguito vengono elencate le pratiche edilizie che hanno interessato in generale tutto il complesso.Mentre nel dettaglio vengono riportate le pratiche edilizie che hanno interessato nello specifico solo il sub 11 e il sub 13.Elenco delle pratiche reperite alla data del 22.12.2022 : Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 8/1956 del 26.07.1956; Pratica di Costruire Edile N. 17/1963 del 01.07.1963;Pratica di Costruire N. 29/1964 del 11.01.1965 ;Pratica Licenza di Costruire N.3/1965 con relativa abitabilità del 30.10.65; Licenza di Costruire Edile N 22/1965e relativa Autorizzazione d'uso p.llo 376 del 02.03.1967;Pratica Licenza di Costruzione Edile N. 31/1967 el 08.05.1968 e relativa abitabilità del 14.01.1969;Licenza di costruire n. 35/1968 del 22.08.1968;Licenza edilizia Pratica n. 28/1969 del 10.07.1969;Licenza Edilizia n. 80/69 del 04.12.1969;Licenza Edilizia pratica del 09.06.1970 n. 33/70 del 15.06.1970; Concessione Pratica N.28/72 del 27.02.1972;Pratica di Costruire Edile N.13/73 ;Concessione domanda n. 2/77 del 24.02.1977 ;Concessione domanda n. 71/77 del 08.03.1978;Concessione Pratica N. 25/79 del 09.02.1979; Concessione pratica N. 80/79 del 31.01.1980;Concessione Pratica N. 24/80 del 18.09.1980; Concessione Pratica N. 63/80 del 28.08.1980; Pratica di Costruire N. 17/81; Concessione Pratica N. 17/84 del 23.02.1984; Concessione Pratica N. 90/89 p.llo 5170 del 24.02.1990;D.I.A. N.662/96; Concessione pratica n. 7008 pos. 431 del 15.05.2001 ;D.I.A. N.4337 del 03.07.1997;D.I.A. N. 4613 del 27.06.2000;D.I.A. N. 4614 del 27.06.2000;D.I.A. 2003/7645 del 20.10.2003 ; D.I.A. N. 4708 del 16.06.2006 ; D.I.A. N.7445/2007 del 26.09.2007; D.I.A. N. 4306 del 21.05.2010

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 462 del 28.07.1999 p.llo 6178 del 28.07.1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione edificio industriale in abitazione ,sopraelevazione porzione edificio industriale e abitazione al p.2., presentata il 30/09/1986 con il n. Pratica 462 di protocollo, rilasciata il 28/07/1999 con il n. p.llo 6178 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agibilità non richiesta successivamente alla Concessione in sanatoria.

Concessione edilizia **N. C.E. N. 431/2000 POS. 7008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Apertura due accessi pedonali, presentata il 10/07/1995 con il n. Pratica edilizia N.431 di protocollo, rilasciata il 18/05/2000 con il n. 431 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Pratica di Costruire Edile **N. 27/1960** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 28/10/1960 con il n. 1556 di protocollo, agibilità del 30/05/1962 con il n. 27/1960 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorizzazione di Abitabilità originaria ,da specificare che successivamente all'ampliamento e al Condono Edilizio non risultano agli atti richieste e rilascio di altre Autorizzazione di Abitabilità.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Comunicazione data inizio operazioni peritali per il giorno 15 Dicembre 2022 avvenuta con A.R. nn 143701554843 del 24.11.2022, ritornata al mittente per compiuta giacenza.Il sopralluogo è stato posticipato in data 09.03.2023 con l'ausilio dei Servizi Sociali del Comune di Appignano e la Polizia

Municipale con autotorizzazione del G.ES. del 23.01.2023 ,in quanto la sottoscritta pur avendo posto in essere tutte le iniziative, non è riuscita ad avere contatti diretti con il sig. Furiasse per i motivi fatti presenti al G.ES, con l'istanza inviata in data 19.01.2023.Presenti al sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare il proprietario Furiasse Daniele l'Agente della Polizia Municipale Catiuscia Pirani e l'Assistente sociale Lima Maria Rosaria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle misure prese a campione in fase di sopralluogo ,si sono riscontrate alcune difformità nelle aperture nei prospetti del piano primo e alcune inesatte rappresentazioni grafiche per quanto riguarda il piano secondo oggetto di Condono Edilizio e l'ingresso al piano terra. (normativa di riferimento: Pratica di costruire N.27/60 (per il p. 1 ),Condono Edilizio n. 462/199 (per il p.2), C.E. 431/2000 (per il p.t.),n. 2 planimetrie catastali pregresse la prima datata 30.05.1962 n. 0592413 sostituita con la variazione catastale N.88/68)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità prospettiche sono regolarizzabili mediante pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria . Con l'occasione si potrà sistemare alcune difformità riscontrate che non costituiscono violazioni edilizie e rientrano nelle tolleranze esecutive come da decreto semplificazioni n.76 del 16.07.2020 art. 34 bis.

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico, imposte ,diritti di segreteria e sanzione comunale.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 60

Questa situazione è riferita solamente a Il giudizio di conformità è riferito solamente all'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare ,escludendo dalla verifica le parti comuni.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Copertura di tutto il terrazzo ( circa mq 20,00 ) posto nella parete ovest con una pensilina di natura molto precaria. Non sono stati reperiti titoli abilitativi che abbiano legittimato la sua installazione.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione grafica ,le planimetrie catastali in atti del sub 11 ( ingresso al piano terra ) e del sub 13 ( abitazione p.t + p1+p2) non corrispondono allo stato dei luoghi , presentano errori di rappresentazione grafica ed errori nell'indicazione del dato. (normativa di riferimento: planimetrie catastali in atti sub 11( costituzione in data 27.09.1995 n. B31601/1995) e sub 13 (costituzione in data 27.09.1995 n. B31601/1995))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di una variazione catastale docfa per aggiornamento del sub 11 e del sub 13 .

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico, imposte e diritti erariali inerente la variazione catastale docfa .: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. comunale vigente dal 28.11.2011)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A garanzia del Contratto di Mutuo di cui sopra ,viene posta ipoteca sull'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 16 p.la 151 sub 13, categoria A/2 classe 2 vani 9 rendita € 836.66, come il verbale di pignoramento del 16/08/2021 trascritto in data 08.10.2021 R.g. 14776 R.p. 11522 che ha riguardato l'unità immobiliare Foglio 16 p.la 151 sub 13 .Mentre l'istanza di vendita per PURPLE SPV S.R.L. ha riguardato anche l'unità immobiliare censita catastalmente al Foglio 16 p.la 151 sub 11 ,categoria C/2 classe 2 consistenza 18 mq rendita € 15.80 sempre di proprietà esclusiva dell'esecutato ,che di fatto rappresenta l'ingresso esclusivo ed unico all'unità immobiliare oggetto della procedura cioè Foglio 16 p.la 151 sub 13. (normativa di riferimento: Contratto Unico di Mutuo del 21.01.2003)

L'immobile risulta ..

Inoltre si fa presente che l'unità immobiliare Foglio 16 p.la 151 sub 13 è anche l'unico passaggio per il sub 26 ( ex locale caldaia a servizio degli ex uffici della struttura e degli appartamenti) di proprietà FURIASSE FRANCESCO E FIGLI snc e per il sub 44 ( catastalmente censito come negozio anche se di fatto non presenta i requisiti per essere considerato tale ) sempre di proprietà FURIASSE FRANCESCO e FIGLI SNC. FURIASSE FRANCESCO de cuius è il padre dello stesso FURIASSE DANIELE ,parte esecutata. Altra segnalazione necessaria da fare riguarda l'ampio terrazzo a livello dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura e da essa accessibile ma censito catastalmente con un altro subalterno più precisamente censito al Foglio 16 p.la 151 sub 14 sempre di proprietà Furiasse Daniele .

BENI IN APPIGNANO VIA IV NOVEMBRE 84

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a APPIGNANO Via IV Novembre 84, della superficie commerciale di **287,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento che si trova all'interno di un complesso industriale polifunzionale in stato di disuso ubicato in zona centrale, via IV Novembre n.84.Il portone d'ingresso è direttamente sulla corte comune con altre unità immobiliari del fabbricato ( sub 19) adiacente alla via pubblica denominata via IV Novembre n. 84, l'ingresso è esclusivo e censito catastalmente al Foglio 16 p.la 151 sub 11, mentre l'appartamento si sviluppa al piano terra ( solo scala ),piano primo e al piano secondo e censito catastalmente al Foglio 16 p.la 151 sub 13.Superficie esterna lorda complessiva dell'appartamento circa mq 278,00,superficie interna netta complessiva dell'appartamento circa mq 226,00.Il piano primo di pianta rettangolare è libero su tre lati dove si sviluppa gran parte della superficie dell'abitazione,composta internamente da cucina con terrazzo a livello di circa mq 20.00 e retrocucina,n.2 camere da letto,un ampio soggiorno,un corridoio,una zona passaggio,n.2 ampi ripostigli, un bagno non funzionante e un altro ampio vano attualmente senza una precisa destinazione.Uno scalone in legno collega il piano primo al piano secondo dove c'è solamente una stanza ad uso abitativo collegata con un w.c..Il dettaglio delle consistenze metriche sopra riportate sono state con la modalità di misurazione diretta a campione.Scarsa funzionalità per quanto riguarda la distribuzione interna.Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è molto scarso,molte stanze presentano segni evidenti d' infiltrazioni d'acqua sicuramente di natura piovana.Le condizioni visibili e riscontrate in fase di sopralluogo in data 09.03.2023 non permettono di utilizzare l'abitazione nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.Per le condizioni apparenti l'impianto elettrico e gli impianti idrici/sanitari non sono a norma.Si fa presente che al piano terra dove inizia la scala che permette di raggiungere il piano primo dell'abitazione non esiste materialmente ( lato sud) la chiusura di divisione con il sub 44 ( proprietà FURIASSE FRANCESCO e FIGLI ) come invece rappresentato nella piantina sia catastale che edilizia.Quindi la stanza che si trova al piano terra nella parte destra dove inizia la scala per salire sull'appartamento oggetto di procedura non fa parte della presente esecuzione immobiliare anche se per accederci è solo attraverso la proprietà oggetto di procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.1 media ml 2.87 ; p.2. ml 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 151 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n.84, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21.09.1995 n.B3160.1/1995  
Appartamento sito al piano terra (solo scala ),primo e secondo .Al sub 13 si accede con un ingresso ,sempre di proprietà esclusiva di Furiasse Daniele ma catastalmente censito con la p.lla 151 del Foglio 16 sub 11.
- foglio 16 particella 151 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Via IV Novembre n.84, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 21.09.1995 B,3160/1995  
Ingresso sito al piano terra che permette di raggiungere l'appartamento censito con il sub 13 sito al piano terra, primo e secondo. Tale ingresso permette di raggiungere anche n.2 locali sempre siti al piano terra censiti catastalmente con il sub 26 e con il sub 44 di proprietà Furiasse Francesco e Figli. Furiasse Francesco padre di Furiasse Daniele ( parte eseguita ) è de cuius già dalla data del 28.07.1999.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto esterna- Facciata principale.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento che si trova all'interno di un complesso industriale polifunzionale in stato di disuso ubicato in zona centrale, via IV Novembre n.84. Ingresso esclusivo al piano terra censito catastalmente al Foglio 160 p.la 151 sub 11, l'appartamento si sviluppa al piano terra (scala), piano primo e piano secondo, è censito catastalmente al Foglio 16 p.la 151 sub 13. Superficie esterna lorda complessiva circa mq 278,00, superficie interna netta complessiva circa mq 226,00. Al piano primo di pianta rettangolare, libero su tre lati, si sviluppa gran parte della superficie dell'abitazione composta internamente da cucina con terrazzo a livello di circa mq 20,00 e retrocucina, n.2 camere da letto, un ampio soggiorno, un corridoio, una zona di passaggio, n.2 ampi ripostigli, un bagno non funzionante e un altro ampio vano attualmente senza una precisa destinazione. Uno scalone in legno collega il piano primo al piano secondo dove c'è una stanza ad uso abitativo con un w.c. Condizioni apparenti di conservazione e manutenzione dell'intera unità immobiliare molto scarse. Tutte le rifiniture cioè pavimenti, infissi in legno con vetro semplice, impianto elettrico e idrico/sanitario sono riconducibili all'epoca di realizzazione dell'appartamento e si presentano in condizioni di degrado e in stato di abbandono. Assente è l'impianto di riscaldamento, l'impianto citofonico non è funzionante. Sono evidenti in più stanze efflorescenze nelle tinteggiature, segni ben evidenti di numerose infiltrazioni d'acqua che non permettono di utilizzare l'appartamento nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari. Scarsa funzionalità per quanto riguarda la distribuzione interna. Da prevedere per questo appartamento importanti lavori interni ed esterni di manutenzione straordinaria per il ripristino delle condizioni igieniche, e per renderlo utilizzabile e abitabile. A vista durante il sopralluogo non si sono riscontrate lesioni, fessurazioni, assestamenti tali da denunciare evidenti carenze della struttura in generale.

CLASSE ENERGETICA:



[250,77 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. APE 04 registrata in data 12/04/2023

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	
Ingresso al piano terra censito con il sub 11	18,00	x	50 %	=	9,00
Abitazione piano T-1-2- censita con il sub 13	278,00	x	100 %	=	278,00
<b>Totale:</b>	<b>296,00</b>				<b>287,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato che è stato attribuito è il più probabile prezzo per il quale l'appartamento può essere compravenduto alla data della valutazione in diritto di piena proprietà. Il valore che è stato attribuito in funzione alle caratteristiche tecniche ( stato di manutenzione molto scarso, impianti non a

norma,rifiniture riconducibili all'epoca di realizzazione cioè circa anno 1961) e ai particolari costruttivi dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.Costo di Costruzione : consistenza mq 287,00 x €/mq 1.000,00 = € 287.000,00 ,Valore del terreno : mq 287,00 x €/mq 70,00 = € 20.090,00, Incidenza su costo di costruzione:  
strutture 40% ( vita utile anni 75 ) 287.000,00 x 40% = €114.800,00, impianti 25% ( vita utile anni 30 ) 287.000,00 x 25% = € 71.750,00 ,finiture 35% ( vita utile anni 35 ) 287.000,00 x 35% = € 100.450,00 ,  
Deprezzamenti: strutture €114.800,00 viene calcolata vetusta per anni 62 = € 19.898,67 ,impianti €76,533,33 ,finiture viene calcolata vetustà per anni 63 = €66.010,00 .TOTALE deprezzamenti = €9.375,33.Oneri di urbanizzazione area :7% di € €287.000,00 =€20.090,00, Spese Tecniche 8% di €287.000,00 =€22.960,00;Utile impresa 10% di €287.000,00 =€28.700,00.VALORE DEL BENE IN DIRITTO DI PIENA PROPIETA' = €20.090,00+€9.375,00 +€20.090,00+€22.960,00 +€28.700,00 = €101.215,33

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.215,33**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.215,33**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.215,33**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'unità immobiliare oggetto della presente si trova insieme ad un'altra abitazione all'interno di un complesso polifunzionale realizzato a partire circa dall'anno 1956 da allora proprietario Furiasse Francesco.Attualmente gran parte del complesso è in disuso.Il valore di mercato che è stato attribuito è il più probabile prezzo per il quale l'unità immobiliare può essere compravenduta alla data della presente valutazione in diritto di piena proprietà.Il valore che è stato attribuito in funzione alle caratteristiche tecniche ,stato di manutenzione ,rifiniture, condizioni apparenti,età dell'edificio,consistenza dell'immobile e ai particolari dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.Dalle ricerche svolte non è stato possibile ( mancanza di ordinarietà) trovare alla data della presente valutazione comparabili in quel segmento di mercato ,per poter adottare il metodo del confronto.La scelta effettuata del metodo valutativo per determinare il valore di mercato è basata sul miglior giudizio e il buon senso ,il metodo scelto è il metodo del costo ,un procedimento di stima mirato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato.La stima del costo di costruzione a nuovo è pari ad un ipotetico costo di costruzione di un esatto duplicato dell'unità immobiliare ottenuto impiegando stessi materiali ,tecnologie ,standard costruttivi con procedimento empirico del costo medio dell'opera rilevato tramite ricerche nei prezzi di mercato e tramite i prezzi delle tipologie edilizie della DEI titografaia del Genio Civile è pari a € 1.000,00( non comprensivo di incidenza oneri di urbanizzazione ,spese tecniche e utile ditta).Il deprezzamento viene considerato per gli impianti ( non a norma) ,le finiture ( molto vetuste) e la struttura che risale circa all'anno 1960 ( vetustà anni 63 come reperito dalla documentazione urbanistica) e rappresenta la

perdita di valore del bene immobiliare nel corso del tempo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, osservatori del mercato immobiliare Appignano, ed inoltre: Prezziario DEI titografaia del Genio Civile

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	287,00	0,00	101.215,33	101.215,33
				<b>101.215,33 €</b>	<b>101.215,33 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.615,33**

**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: **€ 1.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.615,33**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2021

## LOTTO 2

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

**A** a APPIGNANO BORGO SANTA CROCE 14, della superficie commerciale di **132,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato di remota realizzazione sito nelle vicinanze del centro storico, composto da un piano terra e da un piano primo con una parete in aderenza ad altra unità immobiliare ed una parete in aderenza ad una via pubblica. E' caratterizzato da due diversi livelli di copertura ,un corpo con copertura a due falde e un'altro corpo con copertura piana. Realizzato in muratura portante ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2016 e ad oggi non è accessibile in quanto i lavori di sistemazione non sono stati eseguiti. Dalla documentazione depositata all'Ufficio Speciale Ricostruzione il fabbricato ha subito importanti e diffusi danni alle strutture portanti. L'immobile presenta esternamente obsolescenza funzionale, tipologia e standard costruttivi non più idonei ,deterioramento legato all'uso e alla mancanza di manutenzione .

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 106 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: BORGO SANTA CROCE n.14, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 106 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: Borgo Santa Croce n.18, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,75 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>€ 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/04/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile libero non occupato in quanto a seguito degli eventi sismici verificatesi dal 24.08.2016 è stato dichiarato inagibile con Ordinanza del Sindaco di "NON UTILIZZO" N. 23 del 01.06.2017.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco formalità alla data del 14.02.2023

#### **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 29/06/2006 a firma di Notaio in Tolentino Conti Carlo ai nn. 73421/16074 di repertorio, iscritta il 05/07/2006 a Ufficio Provinciale di Macerata-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p n3260; rp N 12422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €140.000,00.

Importo capitale: €70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/08/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2161 di repertorio, trascritta il 08/10/2021 a Ufficio Provinciale di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p. 11522 ; rg N 14776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:

Assenza 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, con atto stipulato il 12/12/2000 a firma di Demanio Del Territorio ai nn. 110 di repertorio, registrato il 28/04/2004 a Ufficio Provinciale di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R. g. n. 6672 R. p. n. 4294

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Accesso agli atti amministrativi al Comune di Appignano, richiesto dalla sottoscritta con posta pec del 11.11.2022 ,eseguito in presenza in data 22.12.2023, per reperire copie dei titoli abilitativi necessari alla verifica della regolarità del bene.L'immobile fa parte del Vecchio Nucleo e soggetto al Piano di Recupero ( ISOLATO n° 3) approvato con prescrizioni con Delibera di Consiglio Comunale N. 54 del 27.11.2009.Il piano di recupero per l'unità oggetto della presente prevede la demolizione di porzione di fabbricato ( come da documentazione che si allega) e la ricostruzione, con possibilità di ampliamento e sopraelevazione fino a 6 mt linea gronda.La demolizione parziale non è prevista se viene effettuato un intervento di manutenzione ordinaria, ma dalla documentazione depositata all'ufficio speciale ricostruzione per rendere di nuovo abitabile l'abitazione a seguito degli eventi sismici non è sufficiente la sola manutenzione ordinaria.La demolizione parziale prevista dal Piano di Recupero rende l'immobile oggetto della presente procedura non più utilizzabile, necessario redigere un progetto unitario sia per il piano terra che per il piano primo con l'altra abitazione aderente ( sempre lesionata dal sisma) di altra proprietà,progetto che riguarda la demolizione ,ricostruzione con ampliamento e sopraelevazione.Non sono stati reperiti Titoli Abilitativi.Al fine del confronto non avendo titoli abilitativi viene utilizzato l'accatastamento originario sia per il sub 1 che per il sub 3, entrambe datate 13.11.1976.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO ISOLATO n.3 vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Alla data del 16.03.2023 che riguarda il secondo accesso all'USR (Ufficio speciale per la ricostruzione) risulta:

1. In data 20.12.2022 p.llo 124444 è stata presentata la domanda di contributo in forma semplificata ai sensi dell'art. 6 comma 2 dell'Ordinanza Commissariale n. 128 del 13.10.2022 da integrare e perfezionare entro il 15.03.2023 prima,ora entro il 31.05.2023.Alla data del 16.03.2023 non risulta pervenuta all'ufficio USR nessuna integrazione.In data 25.01.2023 il Comune di Appignano ha sospeso il procedimento per carenza della documentazione progettuale.Il professionista incaricato dal Sig. Furiasse Daniele per gli incarichi inerenti la riparazione post-sima è il geom. ROSSETTI LUCIANO via Lorenzoni n. 18 , 62100 Macerata ( MC) , indirizzo pec: luciano.rossetti@geopec.it.Pertanto alla data della presente, i lavori di riparazione post sisma non sono iniziati. Dalla documentazione reperita a seguito accesso atti USR il fabbricato ha subito danni gravi e proposto un livello operativo L4.Prescrizioni particolari :come dal piano di recupero.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne e mancato aggiornamento della mappa catastale. (normativa di riferimento: planimetrie in atti )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione Tipo mappale per aggiornamento della mappa catastale (contestualmente con l'altra proprietà) e presentazione di una variazione docfa per aggiornamento planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico, imposte e diritti erariali inerente la variazione catastale e importo pro-quota per la redazione Tipo mappale: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo l'unità immobiliare inagibile a seguito degli eventi sismici il sopralluogo si è svolto solo esternamente con l'ausilio degli elaborati grafici presentati dal tecnico di parte all'Ufficio Speciale per la ricostruzione, Si sono riscontrate difformità nelle aperture site nel prospetto sud e prospetto ovest. Inoltre modifiche interne per apertura di n. 2 porte su divisorio per mettere in comunicazione la cantina con l'abitazione del piano terra. (normativa di riferimento: Non sono stati reperiti Titoli Abilitativi ,Accatastamento originario sia per il sub 1 che per il sub 3 del 13.11.1976 e gli elaborati grafici allegati alla Perizia asseverata Livello Operativo depositati in data 20.12.2022 p.llo 124444 presso USR.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria per modifiche esterne e modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico, imposte diritti di segreteria : €2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 60

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

BENI IN APPIGNANO BORGO SANTA CROCE 14

DI CUI AL PUNTO A

a APPIGNANO BORGO SANTA CROCE 14, della superficie commerciale di **132,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato di remota realizzazione sito nelle vicinanze del centro storico, composto da un piano terra e da un piano primo con una parete in aderenza ad altra unità immobiliare ed una parete in aderenza ad una via pubblica. E' caratterizzato da due diversi livelli di copertura ,un corpo con coperura a due falde e un'altro corpo con copertura piana. Realizzato in muratura portante ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2016 e ad oggi non è accessibile in quanto i lavori di sistemazione non sono stati eseguiti. Dalla documentazione depositata all'Ufficio Speciale Ricostruzione il fabbricato ha subito importanti e diffusi danni alle strutture portanti. L'immobile presenta esternamente obsolescenza funzionale, tipologia e standard costruttivi non più idonei ,deterioramento legato all'uso e alla mancanza di manutenzione .

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 106 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: BORGO SANTA CROCE n.14, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 17 particella 106 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: Borgo Santa Croce n.18, piano: T, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di remota realizzazione è sito nelle vicinanze del centro storico, composto da un piano terra e da un piano primo, collegati con scala interna. È caratterizzato da due diversi livelli di copertura, un corpo con copertura a due falde e un altro corpo con copertura piana. Realizzato in muratura portante ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2016 e ad oggi non è accessibile in quanto i lavori di sistemazione non sono stati eseguiti. Dalla documentazione depositata all'Ufficio Speciale Ricostruzione il fabbricato ha subito importanti e diffusi danni alle strutture portanti. L'attuale distribuzione interna non permette di avere stanze indipendenti una dall'altra. Nella piantina catastale dell'abitazione censita catastalmente con il sub 1 viene graficamente individuato un "cortile comune", di fatto materialmente sul posto parte del cortile è occupato dalla strada pubblica, parte è un terreno incolto non delimitato materialmente e parte è utilizzato in via esclusiva da altra unità immobiliare. Esenzione per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto edificio inagibile, non utilizzabile e pertanto non comporta un consumo energetico.

#### 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 piano terra + piano primo	128,00	x	100 %	=	128,00
cantina/magazzino piano terra	6,00	x	50 %	=	3,00
terrazzo ,piano primo	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>141,00</b>				<b>132,75</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato che è stato attribuito è il più probabile prezzo per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della presente valutazione in diritto di piena proprietà. Il valore che è stato attribuito è in funzione dello stato di fatto, delle scarse caratteristiche costruttive, scarsa funzionalità della distribuzione interna, delle prescrizioni dettate dal Piano di Recupero e del buon contesto territoriale e ambientale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.700,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.700,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato che è stato attribuito all'unità immobiliare alla data della presente valutazione in diritto di piena proprietà è in funzione allo stato di fatto cioè inagibile a seguito degli eventi sismici e ai particolari costruttivi molto scarsi, considerando anche la prescrizione di demolizione del piano di recupero che prevede la demolizione obbligatoria di gran parte dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, e la necessità di fare un progetto unitario con l'abitazione aderente sempre non agibile a seguito degli eventi sismici. Considerando anche che alla data del 25.01.2023 la richiesta di contributo per la riparazione è sospesa per carenza della documentazione progettuale il più probabile prezzo di compravendita è pari ad €8.700,00

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

#### 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		132,75	0,00	8.700,00	8.700,00
				<b>8.700,00 €</b>	<b>8.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.700,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
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>€ 800,00</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>€ 4.200,00</b>

data 13/04/2023

il tecnico incaricato  
NAZZARENA PERUGINI