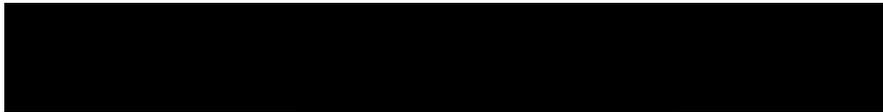


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

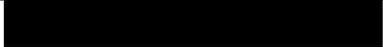
Tribunale di Macerata

procedura n. 2/2008

Debitore:



Giudice: Dott.



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 16 maggio 2023, il sottoscritto **Geometra Stefano Serafini**, con studio in [REDACTED]
[REDACTED], a [REDACTED]
[REDACTED] attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Appignano (MC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobilie 1

Unifamiliare sito in Comune di Appignano (MC), Contrada Verdefiore n. SNC, piano T, censito al foglio 13, particella 166 sub. 4, cat. C/2, rendita € 85,73.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Porzione di fabbricato da cielo a terra con corte comune, ubicato in Appignano (MC), contrada Verdefiore n. 14/A a circa 2 km. dal centro storico.

La costruzione edificata circa 42 anni orsono si sviluppa per due piani fuori terra oltre un sottotetto non praticabile, realizzata con struttura mista con pareti in muratura portante e pilastro in c.a., solai in latero cemento, copertura a due falde con sovrastante manto di coppi in laterizio e pareti esterne rifinite con intonaco grezzo (vedi foto n° 1, 2, 3, dell'allegato F).

Il fabbricato ha in pianta forma rettangolare, con i lati lunghi orientati a Sud e Nord e comprende:

- al piano terra: rimessa con dispensa;
- al piano primo: abitazione;
- al piano sottotetto: soffitta.

I piani terra e primo sono disimpegnati e collegati da una scala interna a chiocciola posta sulla parete Ovest e da una scala esterna posta in aderenza del prospetto Sud.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE- DISPENSA/RIMESSA

Occupava l'intero piano terra che ha superficie coperta di mq. 100 circa ed altezza di m. 3.10, è suddiviso in: dispensa, rimessa e bagno (vedi foto n° 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 dell'allegato F).

La rimessa è dotata di due ingressi di cui uno carrabile con infisso in legno, posizionato sulla parete Sud.

Il lotto di terreno con sovrastante la porzione di fabbricato unifamiliare confina, salvo altri, con:

- lato Ovest e Nord, strada vicinale;
- lato Est, p.lla 138 e 86 proprietà [REDACTED]
- lato Sud, strada comunale C.da Verdefiore.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni della dispensa/rimessa, oggetto di stima sono scadenti poichè risulta danneggiato a seguito degli eventi sismici avvenuti in data 28/08/2016 e successivi.

Infatti risultano presenti diffuse lesioni orizzontali e verticali soprattutto alla struttura portante verticale perimetrale in corrispondenza degli architravi di aperture (vani finestra e portafinestra) e lesioni al solaio del piano primo. Problemi evidenti sono stati riscontrati anche nei divisori e strutture non portanti.

Impianti tecnologici: elettrico ed idrico funzionanti, l'impianto di riscaldamento ha corpi riscaldanti costituiti da radiatori in ghisa ed alimentato da caldaia autonoma; il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati i consueti accessori igienico-sanitari che sono piatto doccia, vaso, bidet e lavabo.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in parte graniglia ed in parte in ceramica; serramenti in legno con vetro doppio con persiane in legno, porte interne del tipo tamburate ed impiallacciate.

Immobile 2

Unifamiliare sito in Comune di Appignano (MC), Contrada Verdefiore n. 14/A, piano T-1-2, censito al foglio 13, particella 166 sub. 6, cat. A/3, rendita € 387,34.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Porzione di fabbricato da cielo a terra con corte comune, ubicato in Appignano (MC), contrada Verdefiore n. 14/A a circa 2 km. dal centro storico.

La costruzione edificata circa 42 anni orsono si sviluppa per due piani fuori terra oltre un sottotetto non praticabile, realizzata con struttura mista con pareti in muratura portante e pilastro in c.a., solai in latero cemento, copertura a due falde con sovrastante manto di coppi in laterizio e pareti esterne rifinite con intonaco grezzo (vedi foto n° 18, 19 e 20 dell'allegato F).

Il fabbricato ha in pianta forma rettangolare, con i lati lunghi orientati a Sud e Nord e comprende:

- al piano terra: rimessa con dispensa;
- al piano primo: abitazione;
- al piano sottotetto: soffitta.

I piani terra e primo sono disimpegnati e collegati da una scala interna a chiocciola posta sulla parete Ovest e da una scala esterna posta in aderenza del prospetto Sud.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE- ABITAZIONE

Occupava l'intero piano primo che ha superficie coperta di mq. 101 circa ed altezza di m. 2.70, è suddiviso in: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere, ripostiglio e bagno (vedi foto n° 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 dell'allegato F).

All'interno della zona soggiorno è stata realizzata una buca nel solaio di piano che, con una scala a chiocciola, conduce al piano terra.

La soffitta, comunicante con l'abitazione, occupa l'intero piano sottotetto che ha superficie coperta di mq. 101,00 circa ed altezza minima di m. 1,00 ed altezza massima di m. 2,45 è un unico ambiente. Si precisa che la soffitta non è accessibile in quanto non risulta realizzata la scala di accesso.

Il lotto di terreno con sovrastante la porzione di fabbricato unifamiliare confina, salvo altri, con:

- lato Ovest e Nord, strada vicinale;
- lato Est, p.lla 138 e 86 proprietà [REDACTED];
- lato Sud, strada comunale C.da Verdefiore.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni dell'abitazione, oggetto di stima sono scadenti poichè risulta danneggiato a seguito degli eventi sismici avvenuti in data 28/08/2016 e successivi.

Infatti risultano presenti diffuse lesioni orizzontali e verticali soprattutto alla struttura portante verticale perimetrale in corrispondenza degli architravi di aperture (vani finestra e portafinestra) e lesioni al solaio del piano primo e solaio sottotetto. Problemi evidenti sono stati riscontrati anche nei divisori e strutture non portanti.

Impianti tecnologici: elettrico ed idrico funzionanti, l'impianto di riscaldamento ha corpi riscaldanti costituiti da radiatori in ghisa ed alimentato da caldaia autonoma (posta al piano terra all'interno del vano dispensa), il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati i consueti accessori igienico-sanitari che sono vasca, vaso, bidet e lavabo.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in parte legno ed in parte in ceramica; serramenti in legno con vetro doppio con persiane in legno, porte interne del tipo tamburate ed impiallacciate.

Immobile 3

sito in Comune di Appignano (MC), Contrada Verdefiore n. SNC, censito al foglio 13, particella 42, rendita € 0,44, particella 54, rendita € 0,79, particella 153, rendita € 1,61.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di frustolo di terreno costituito dalle p.lle 42, 54 e 153, ha superficie complessiva di mq. 1.160 ed è posto a bordo strada in prossimità dell'immobile in oggetto. Ha giacitura piana e risulta "incolto" (vedi foto n° 47, 48 e 49 dell'allegato F).

Il frustolo di terreno identificato con la p.lla 153 confina, salvo altri, con:

- lato Est, p.lla 140 proprietà [REDACTED]
- lato Nord, p.lla 166 corte fabbricato condominiale proprietà [REDACTED];
- lato Ovest, p.lla 139 proprietà [REDACTED]
- lato Sud, strada comunale C.da Verdefiore.

Il frustolo di terreno identificato con le p.lle 42 e 54 confina, salvo altri, con:

- lato Est, p.lla 140 proprietà [REDACTED]
- lato Sud, torrente Mannocchia;
- lato Ovest, p.lla 139 proprietà [REDACTED]
- lato Nord, strada comunale C.da Verdefiore.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobilabile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 53,57 m²

Immobilabile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 101,15 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 20,89 m²

Immobilabile 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobilabile 1 - Immobilabile 2 - Immobilabile 3

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 15 novembre 2023.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobilabile 1 - Immobilabile 2 - Immobilabile 3

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA – LE SPESE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Immobilabile 1 - Immobilabile 2 - Immobilabile 3

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] di MACERATA in data 17 marzo 2003, repertorio 78602, raccolta 7659 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 18 marzo 2003 al n. 691 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

DEBITORE NON DATORE DI [REDACTED]
[REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE a firma di Tribunale di MACERATA in data 25 novembre 2008, repertorio 11806 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 28 novembre 2008 al n. 11578 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED], derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. (allegato A)

Pignoramento a firma di Tribunale di MACERATA in data 10 febbraio 2016, repertorio 283, raccolta 2016 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 26 febbraio 2016 al n. 1831 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
(allegato A)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] in data 17 marzo 2003, repertorio 78602, raccolta 7659 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 3 marzo 2023 al n. 289 derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Durata ipoteca: anni.

DEBITORE NON DATORE [REDACTED] con sede in Appignano (MC)
c. [REDACTED] (allegato A)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] di MACERATA in data 17 marzo 2003, repertorio 78602, raccolta 7659 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 13 marzo 2023 al n. 346 a favore di [REDACTED], derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Durata ipoteca: anni.

DEBITORE NON DATORE DI [REDACTED] con sede in
[REDACTED]

Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Macerata in data 23 gennaio 2008, repertorio 3788, raccolta 2008 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 5 marzo 2024 al n. 2544 a favore di MASSA DEI CREDITORI del fallimento [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento. (allegato A)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobilabile 1 - Immobilabile 2

- Pianta - stato attuale (allegato E)

Immobilabile 2

- Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 26 febbraio 2024, EPgl, nren di 287,48 kWh/m² e classe energetica F. Riferito all'appartamento identificato al C.U., foglio 13, p.lla 166 sub. 6 (allegato D)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobilabile 1 - Immobilabile 2

- Concessione Edilizia n. 112/80 del 9 aprile 1982, intestatario [REDACTED]. Progetto di ampliamento di una casa colonica (allegato B)
- Ordinanza del Sindaco - Sisma 2016 n. 54 del 12 marzo 2018. Ordinanza contingibile ed urgente per edificio abitativo agibile con provvedimenti- P.lla 166 sub. 4 e sub. 4 (allegato B)

Immibile 3

Nessun dato

SITUAZIONE URBANISTICA

Immibile 1 - Immibile 2

L'area su cui si eleva la porzione di fabbricato unifamiliare, identificato con la p.lla 166 è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel Comune di Appignano, a: ZONA AGRICOLA E4 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE, DI FORTE PENDIO E DI FONDOVALLE ART. 30 E A2 (49 BIS AMBITO DI TUTELA MANUFATTO CENSITO).

Immibile 3

L'area su cui si eleva la porzione di fabbricato unifamiliare, identificato con le p.lla 42, 54 e 153 è destinata, per effetto del P.R.G. vigente nel Comune di Appignano, a: ZONA AGRICOLA E4 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE, DI FORTE PENDIO E DI FONDOVALLE "E4" ART. 25, 26 e 27, **nonché in particolare le norme dettate dall'art. 30** (allegato H).

SITUAZIONE CATASTALE

Immibile 1 - Immibile 2 - Immibile 3

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa, foglio 13 (allegato C)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C)

Planimetrie:

- P.lla 166 sub. 4 (allegato C)
- Elaborato planimetrico. Bene comune non censibile ai sub. 4 e sub. 6 è la particella 166 sub. 2 (corte mq. 1120) (allegato C)
- Elenco subalterni (allegato C)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Immibile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Poichè l'immobile presenta delle difformità vedi allegato inerente le irregolarità urbanistiche.

Riferito a Abitazione, p.lla 166 sub. 4.

Immibile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Poichè l'immobile presenta delle difformità vedi allegato inerente le irregolarità urbanistiche.

Riferito a Abitazione, p.lla 166 sub. 6.

Immibile 3

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-L'intestazione attuale della ditta catastale è errata. Quella esatta è la seguente: [REDACTED], nata [REDACTED] diritti pari alla piena proprietà per 1/1 : € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Quanto sopra scaturisce con la sentenza N. 216/2018 pubblicata il 22.2.2018 il Tribunale di Macerata ha dichiarato la nullità per simulazione assoluta dell'atto pubblico di vendita a rogito notaio dr. [REDACTED] del 29/11/2006 REP. N. 83084, RACC. N. 28485, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Macerata, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Riferito a Abitazione, p.lla 166 sub. 4.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Redazione di variazione catastale delle opere abusive: € 300,00

-L'intestazione attuale della ditta catastale è errata. Quella esatta è la seguente: [REDACTED]) diritti pari alla piena proprietà per 1/1 : € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 08/10/2002 prot. 178087, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

Nello specifico:

- al piano primo non risultano n. 2 aperture di finestre sul lato Est;
- al piano secondo (sottotetto) non risulta n. 1 apertura di finestra sul lato Est.

L'esatta conformazione dell'unità immobiliare è quella riportata e visibile nell'allegato E (elaborato grafico) che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

La regolarizzazione catastale dell'abitazione comporta l'inoltro all'Agenzia delle Entrate di un elaborato Docfa per la presentazione di n° 1 planimetria con l'esatta situazione dei luoghi.

L'intestazione esatta scaturisce con la sentenza N. 216/2018 pubblicata il 22.2.2018 il Tribunale di Macerata ha dichiarato la nullità per simulazione assoluta dell'atto pubblico di vendita a rogito notaio dr. [REDACTED] del 29/11/2006 REP. N. 83084, RACC. N. 28485, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Macerata, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Riferito a Abitazione, p.lla 166 sub. 6.

Immobile 3

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-L'intestazione attuale della ditta catastale è errata. Quella esatta è la seguente: [REDACTED] diritti pari alla piena proprietà per 1/1 : € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Quanto sopra scaturisce con la sentenza N. 216/2018 pubblicata il 22.2.2018 il Tribunale di Macerata ha dichiarato la nullità per simulazione assoluta dell'atto pubblico di vendita a rogito notaio dr. [REDACTED] del 29/11/2006 REP. N. 83084, RACC. N. 28485, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Macerata, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Riferito ai Terreni, p.lla 42, 54 e 153.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Poichè l'immobile presenta delle difformità vedi allegato inerente le irregolarità urbanistiche.: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Riferito a Abitazione, p.IIa 166 sub. 4.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Poichè l'immobile presenta delle difformità vedi allegato inerente le irregolarità urbanistiche.: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Riferito a Abitazione, p.IIa 166 sub. 6.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1 – Immobile 2 – Immobile 3

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, a favore di [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] in data 17 marzo 2003, repertorio 78601, raccolta 7658 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 18 marzo 2003 al n. 2420

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio G [REDACTED] [REDACTED] in data 29 novembre 2006, repertorio 83084, raccolta 28485 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 1° dicembre 2006 al n. 13406. A favore di L [REDACTED] [REDACTED]

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto giudiziario - nullità a rogito Notaio TRIBUNALE DI MACERATA di MACERATA in data 22 febbraio 2018, repertorio 216, raccolta 2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 12 marzo 2018 al n. 331. Sentenza N. 216/2018 pubblicata il 22.2.2018 il Tribunale di Macerata ha dichiarato la nullità per simulazione assoluta dell'atto pubblico di vendita a rogito notaio dr. [REDACTED] del 29/11/2006 REP. N. 83084, RACC. N. 28485, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Macerata, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2

Comune: APPIGNANO (MC)

Frazione:

Dati catastali: Fg. 13, num. 166, sub. 4 e sub. 6

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

METODO 1

DETERMINAZIONE PRELIMINARE DEL CONTRIBUTO SPETTANTE PER LA RIPARAZIONE DEI DANNI CAUSATI ALL'EDIFICIO DAGLI EVENTI SISMICI

Poiché la porzione di fabbricato è stato dichiarato "B - Edificio agibile con provvedimenti" dal Comune di Appignano con l'ordinanza n° 54 del 12/03/2018 emessa sulla scorta delle risultanze della scheda Fast n° 12

redatta in data 12/12/2016 dalla squadra n° SF469 e dalle scheda Aedes n. 012 del 17/01/2018 dalla squadra n. P2417.

L'importo del contributo concedibile, varia in relazione alla tipologia del livello operativo stabilito (Ordinanza 19 del 07/04/2017).

Il costo parametrico si applica alla "superficie utile netta" che rappresenta la superficie dell'unità immobiliare calcolata al netto delle murature interne ed esterne e degli sguinci dei vani di porte e finestre.

Determinazione preliminare del contributo spettante per la riparazione: livello operativo è L2 ed il costo parametrico assegnato è di 1.320,00 €/mq. (fino a 130 mq.) 1.080 €/mq. (da 130 mq. a 220 mq.).

CALCOLO SUPERFICIE UTILE SOGGETTA A CONTRIBUTO	Sup. netta mq.
Piano terra	83,85
Piano primo	83,70
Piano sottotetto – soffitta (da h. 1.80 in poi)	45,30
Superficie netta totale, m²	212,85

Livello di danno assegnato: L2

Costo parametrico assegnato al livello operativo: **1.320,00 €/mq** (fino a 130 mq.)

1.080,00 €/mq (da 130 mq. a 220 mq.)

Totale contributo per la ricostruzione: 130,00 mq. x 1.320,00 €/mq = 171.600,00 €
 (212,85 mq. -130 mq.) x 1.080,00 €/mq = 89.478,00 €
Totale = 261.078,00 €

3.11 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE 1

Comune: APPIGNANO (MC)

Frazione:

Dati catastali: Fg. 13, num. 166, sub. 6

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

METODO 2

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Taverne	35,70	60%	21,42
Box auto collegati ai vani principali	64,30	50%	32,15
Superficie commerciale totale, m²			53,57

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 300,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 450,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 375,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 450,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 10.801,98

Valore medio di mercato: € 20.088,75 = € 375,00 x m² 53,57

Valore stimato: € 24.106,50 = € 450,00 x m² 53,57

Valore stimato arrotondato: € 24.100,00

VALORE STIMATO € 24.100,00
(euro ventiquattromilacento/00)

3.11 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE 2

Comune: APPIGNANO (MC)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 13, num. 166, sub. 6

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	101,15	100%	101,15
Sottotetti praticabili	65,60	25%	16,40
Balconi scoperti	17,95	25%	4,49
Superficie commerciale totale, m²			122,04

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 900,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 750,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 900,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 48.804,84
Valore OMI: € 127.443,00
Valore medio di mercato: € 91.530,00 = € 750,00 x m² 122,04
Valore stimato: € 109.836,00 = € 900,00 x m² 122,04
Valore stimato arrotondato: € 109.800,00

VALORE STIMATO € 109.800,00
(euro centonovemilaottocento/00)

Più probabile valore al mq. degli immobili post ristrutturazione: ACCESSORI 450,00 €/mq.
ABITAZIONE 900,00 €/mq.

Valore totale immobili ad ultimazione lavori = 24.100,00 + 109.800,00 = € 133.900,00

Utilizzando il **METODO 1** di stima del costo di ricostruzione e calcolando così la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito (reso nuovamente agibile) ed i costi necessari per la sua realizzazione la differenza verrà in negativo dato il minor valore di mercato del bene a lavori ultimati.

In questo particolare caso, rilevato comunque che i costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi necessari per il ripristino dell'agibilità sono interamente coperti dal contributo sisma, si ritiene che il METODO 2 ossia il più probabile valore di mercato dei beni possa desumersi a partire dal valore trasformato (€ 450,00 mq. per gli accessori ed € 900,00 mq. per l'unità abitativa) opportunamente decurtato del 15% per il persistere dello stato di inagibilità per un periodo ulteriore minimo stimato in anni 3, a partire dalla data della presente, e per tutta una serie di variabili che potranno intercorrere date le continue modifiche alla normativa sismica.

PERTANTO SI AVRA':
CALCOLO VALORE DI MERCATO
 (€ 24.100,00 + € 109.800,00) – 15% = € 113.815,00
 Valore stimato arrotondato = € 113.800,00

VALORE STIMATO € 113.800,00
(euro centotrediciottocento/00)

3.11 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE 3

Comune: APPIGNANO (MC)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 13, num. 42, num. 54, num. 153

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 13, num. 42 (Bosco d'alto fusto)	430,00
Foglio 13, num. 54 (Canneto)	340,00
Foglio 13, num. 153 (Seminativo)	390,00
Superficie totale, m²	1.160,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Bosco d'alto fusto	430,00	4.900,00	210,70
Canneto	340,00	3.011,00	102,37
Seminativo	390,00	20.263,00	790,26
Valore totale, €			1.103,33

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1,14

Valore catastale: € 319,51
Valore VAM: € 1.103,33
Valore stimato: € 1.322,40 = € 1,14 x m² 1.160,00
Valore stimato arrotondato: € 1.300,00

VALORE STIMATO € 1.300,00
(euro milletrecento/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: **€ 9.900,00**

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 105.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 105.200,00**

4. ALLEGATI

A – Formalità, vincoli e oneri

B – Situazione urbanistica e Ufficio Speciale Ricostruzione Marche

C – Situazione ipo-catastale

D - Certificazioni

E – Elaborato grafico

F – Documentazione fotografica

G – Irregolarità urbanistiche

H – Certificato di destinazione urbanistica