



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER LA GESTIONE DI CREDITI SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Marco Vannini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paola Passeri

CF:PSSPLA65M50L366F

con studio in MACERATA (MC) Via dei Velini 62

telefono: 0733541418

email: studiopaolapasseri@gmail.com

PEC: paola.passeri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CALDAROLA Via Lungara Rio 5, della superficie commerciale di **85,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra e da una cantina al piano primo sottostrada, accessibile tramite l'ingresso comune, con diritto ad una corte esclusiva di mq 136.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, tre camere, disimpegno e bagno. La pavimentazione è in ceramica; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori. Nell'abitazione i solai non sono a vista ma è presente un controsoffitto. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presububilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3.55. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 80 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Via Lungara RIO n. 5, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: F. 8 - p.lla 80 sub 2 Sud.: F. 8 - p.lla 83

Alla p.lla 80 sub 1 del foglio 8, sono graffate le p.lle 104 e 114 dello stesso foglio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

85,58 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.256,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.256,97
Data della valutazione:	07/10/2024

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 14/02/2001 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 69269 di repertorio, iscritta il 23/02/2001 ai nn. RP 353 - RG 2415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: £ 400.000.000,00.

Importo capitale: £ 200.000.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2020 a firma di Tribunale di Cremona ai nn. 243 di repertorio, iscritta il 01/09/2020 ai nn. RP 1181 - RG 9574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 215.912,60.

Importo capitale: € 211.419,76

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 18/11/2003 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 78621 di repertorio, iscritta il 26/11/2003 ai nn. RP 3887 - RG 16800, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 19 mesi.



Debitore non datore di Ipoteca risulta essere la Immobiliare C.S. s.r.l. con sede in Chieve (01268420195). E' stata eseguita l'estinzione totale in data 14/12/2022, comunicata in data 28/12/2022 con Comunicazione n. 218. La cancellazione totale è stata eseguita in data 16/01/2023.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 2428 di repertorio, trascritta il 04/10/2023 ai nn. RP 10742 - RG 14247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi, con atto stipulato il 06/11/1980 a firma di Notaio Vittorio Bersani ai nn. 37604/3464 di repertorio, trascritto il 25/11/1980 ai nn. RG 11728 - RP 9091.

Ciccioli Primo in separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. SCIA n. 187 del 12/11/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione del danno conseguente il sisma 2016, eliminazione vulnerabilità e efficientamento energetico., presentata il 12/11/2021 con il n. Prot. 10258 di protocollo.

Pratica relativa alla riparazione dei danni del sisma 2016.

Autorizzazione Edilizia N. 1407/647/02, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione dei danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 1997, presentata il 17/04/1999 con il n. Prot. n. 1949 di protocollo, rilasciata il 28/05/1999



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 4 del 18-02-2013, l'immobile ricade in zona Urbanistica A0 - Tutela centri storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 NTA, art 26-27 delle NTA del PPAR (tutela integrale)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza riportata nella planimetria catastale non riporta, viene indicato h= 3.10 m.

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

Al momento della presentazione dell'ultimazione lavori e richiesta di agibilità della pratica in essere relativa al sisma, dovrà essere ripresentata la variazione catastale dove sarà regolarizzata tutta la situazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALDAROLA VIA LUNGARA RIO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDAROLA Via Lungara Rio 5, della superficie commerciale di **85,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra e da una cantina al piano primo sottostrada, accessibile tramite l'ingresso comune, con diritto ad una corte esclusiva di mq 136.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, tre camere, disimpegno e bagno. La pavimentazione è in ceramica; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori. Nell'abitazione i solai non sono a vista ma è presente un controsoffitto. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata



dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presububilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3.55. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 80 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Via Lungara RIo n. 5, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 8 - p.lla 80 sub 2 Sud.: F. 8 - p.lla 83
Alla p.lla 80 sub 1 del foglio 8, sono graffate le p.lle 104 e 114 dello stesso foglio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,0 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra e da una cantina al piano primo sottostrada, accessibile tramite l'ingresso comune, con diritto ad una corte esclusiva di mq 136.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola. Esso è composto da due corpi di fabbrica adiacenti. L'unità immobiliare è collocata nel corpo di fabbrica più grande, che si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano primo sottostrada e un piano sottotetto. La struttura portante è in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, solai in legno e una copertura a falde. Dalla via principale si accede direttamente al vano scala condominiale.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, tre camere, disimpegno e bagno. La pavimentazione è in ceramica; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori.



Nell'abitazione i solai non sono a vista ma è presente un controsoffitto. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presububilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%.

L'intervento prevede opere di risanamento conservativo, vengono riordinati i prospetti tramite l'allineamento delle aperture e dei balconi, vengono sostituiti i solai in legno, rinforzate le murature originali e inseriti cordoli metallici di interpiano e in sommità al fine di conseguire un adeguamento sismico ed eliminare le vulnerabilità dell'edificio. Verrà demolita la scala interna e ricostruita in base alla normativa vigente.

Gli infissi saranno sostituiti e realizzati in legno e con gli standard energetici attuali. Le persiane originali se possibile saranno mantenute. Le porte interne sul vano scala saranno sostituite e il portone di ingresso condominiale restaurato.

I divisori interni saranno sostituiti da pareti in cartongesso, l'unità immobiliare subirà alcune modifiche interne e sarà composta da bagno, due camere, cucina/soggiorno e disimpegno. Tutti gli impianti esistenti saranno sostituiti e adeguati alle normative vigenti. L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti con caldaia a gas.

L'Attestato di prestazione Energetica non può essere redatto in quanto nell'u.i.u sono al momento presenti lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

Le p.lle 104 e 114 del foglio 8 sono graffate al sub1 della p.lla 80 in quanto corte dell'uiu immobiliare.

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	75,00	x	100 %	=	75,00
Cantina	15,11	x	25 %	=	3,78
corte	136,00	x	5 %	=	6,80
Totale:	226,11				85,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 29/03/2024
Fonte di informazione: OMI immobiliare
Descrizione: Abitazione e garage
Indirizzo: Via A. Caro
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie: 14
Prezzo: 82.000,00 pari a 773,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/10/2023
Fonte di informazione: Omi Immobiliare
Descrizione: Abitazione e garage
Indirizzo: Via A. Moro
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie: 29
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/10/2023
Fonte di informazione: Omi Immobiliare
Descrizione: Abitazione e garage
Indirizzo: Via Gentili
Superfici principali e secondarie: 114
Superfici accessorie: 17
Prezzo: 120.000,00 pari a 916,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.000,00	120.000,00
Consistenza	85,58	120,00	131,00
Data [mesi]	0	12,00	12,00
Prezzo unitario	-	1.083,33	916,03
Finiture interne	8,00	8,00	7,00
Finiture esterne	8,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,38	-491,83	-454,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	916,03	916,03
Finiture interne		5.000,00	5.000,00
Finiture esterne		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		130.000,00	120.000,00
Data [mesi]		-5.902,00	-5.448,00
Prezzo unitario		-31.529,77	-41.606,11
Finiture interne		0,00	5.000,00
Finiture esterne		10.000,00	20.000,00
Prezzo corretto		102.568,23	97.945,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **100.257,06**
 Divergenza: 4,51% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,58 x 1.171,50 = **100.256,97**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.256,97**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.256,97**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata,



conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia

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	85,58	0,00	100.256,97	100.256,97
				100.256,97 €	100.256,97 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.256,97**

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: **€. 100.256,97**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CALDAROLA Via Lungara Rio 5, della superficie commerciale di **96,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra, da una cantina al piano primo sottostrada, entrambi accessibili tramite l'ingresso comune, e da una soffitta al piano sottotetto accessibile da botola di accesso all'interno dell'abitazione.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, due camere, soggiorno, disimpegno, bagno, anti bagno e balcone. La pavimentazione è in alcune stanze in ceramica e altre stanze in graniglia; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presububilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2 -3, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 80 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Lungara Rio n. 5, piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 8 - p.lla 80 sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

96,19 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.967,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.967,40
Data della valutazione:	07/10/2024

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 14/02/2001 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 69269 di repertorio, iscritta il 23/02/2001 ai nn. RP 353 - RG 2415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: £ 400.000.000,00.

Importo capitale: £ 200.000.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 18/11/2003 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. RP 78621 di repertorio, iscritta il 26/11/2003 ai nn. RP 3887 - RG 16800, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: €. 300.000,00.

Durata ipoteca: 19 mesi.

Debitore non datore di Ipoteca risulta essere la Immobiliare C.S. s.r.l. con sede in Chieve (01268420195). E' stata eseguita l'estinzione totale in data 14/12/2022, comunicata in data 28/12/2022 con Comunicazione n. 218. La cancellazione totale è stata eseguita in data 16/01/2023.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2020 a firma di Tribunale di Cremona ai nn. 243 di repertorio, iscritta il 01/09/2020 ai nn. RP 1181 - RG 9574, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 215.912,60.

Importo capitale: €. 211.419,76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 2428 di repertorio, trascritta il 04/10/2023 ai nn. RP 10742 - RG 14247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 29/01/1979), con atto stipulato il 29/01/1979 a firma di Notaio Vittorio Bersani ai nn. 36382/3072 di repertorio, trascritto il 14/02/1979 ai nn. 1557/1290

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 07/01/2002), con atto stipulato il 07/01/2022 a firma di Notaio Giovanni Battista Donati ai nn. 72128 di repertorio, trascritto il 23/01/2002 ai nn. 1187/990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 29/01/1979 fino al 07/01/2002), con atto stipulato il 29/01/1979 a firma di Notaio Vittorio Bersani ai nn. 36382/3072 di repertorio, trascritto il 14/02/1979 ai nn. 1557/1290

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **SCIA n. 187 del 12/11/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione del danno conseguente il sisma 2016, eliminazione vulnerabilità e efficientamento energetico., presentata il 12/11/2021 con il n. Prot. 10258 di protocollo.

Pratica relativa alla riparazione dei danni del sisma 2016.



Autorizzazione Edilizia N. **1407/647/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione dei danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 1997, presentata il 17/04/1999 con il n. Prot. n. 1949 di protocollo, rilasciata il 28/05/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 4 del 18-02-2013, l'immobile ricade in zona Urbanistica A0 - Tutela centri storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 NTA, art 26-27 delle NTA del PPAR (tutela integrale)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza riportata nella planimetria catastale non riporta, viene indicato h= 3.10 m , non sono riportati nemmeno i due balconcini e il rip.

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

Al momento della presentazione dell'ultimazione lavori e richiesta di agibilità della pratica in essere relativa al sisma, dovrà essere ripresentata la variazione catastale dove sarà regolarizzata tutta la situazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALDAROLA VIA LUNGARA RIO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDAROLA Via Lungara Rio 5, della superficie commerciale di **96,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra, da una cantina al piano primo sottostrada, entrambi accessibili tramite l'ingresso comune, e da una soffitta al piano sottotetto accessibile da botola di accesso all'interno dell'abitazione.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, due camere, soggiorno, disimpegno, bagno, anti bagno e balcone. La pavimentazione è in alcune stanze in ceramica e altre



stanze in graniglia; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presububilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2 -3, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 80 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Lungara RIo n. 5, piano: S1-2-3, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 8 - p.la 80 sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,0 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione situata al piano terra, da una cantina al piano primo sottostrada, entrambi accessibili tramite l'ingresso comune, e da una soffitta al piano sottotetto accessibile da botola di accesso all'interno dell'abitazione.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato al limite del centro storico del Comune di Caldarola. Esso è composto da due corpi di fabbrica adiacenti. L'unità immobiliare è collocata nel corpo di fabbrica più grande, che si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano primo sottostrada e un piano sottotetto. La struttura portante è in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, solai in legno e una copertura a falde. Dalla via principale si accede direttamente al vano scala condominiale.



L'accesso all'abitazione avviene tramite un portone d'ingresso in legno, le finestre e le persiane sono anch'esse in legno. Internamente, l'abitazione è composta da cucina, due camere, soggiorno, disimpegno, bagno, anti bagno e balcone. La pavimentazione è in alcune stanze in ceramica e altre stanze in graniglia; nel bagno, oltre ai pavimenti, anche i rivestimenti sono in ceramica, con sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura in tinta legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi. La palazzina attualmente è interessata da lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n.272 del 27/01/2023. Da quanto emerso dal colloquio con il progettista lo stato avanzamento dei lavori è al 30% e termineranno presububilmente entro dicembre 2025. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%.

L'intervento prevede opere di risanamento conservativo, vengono riordinati i prospetti tramite l'allineamento delle aperture e dei balconi, vengono sostituiti i solai in legno, rinforzate le murature originali e inseriti cordoli metallici di interpiano e in sommità al fine di conseguire un adeguamento sismico ed eliminare le vulnerabilità dell'edificio. Verrà demolita la scala interna e ricostruita in base alla normativa vigente.

Gli infissi saranno sostituiti e realizzati in legno e con gli standard energetici attuali. Le persiane originali se possibile saranno mantenute. Le porte interne sul vano scala saranno sostituite e il portone di ingresso condominiale restaurato.

I divisori interni saranno sostituiti da pareti in cartongesso, l'unità immobiliare subirà alcune modifiche interne e sarà composta da bagno, due camere, cucina/soggiorno, disimpegno e balcone. Tutti gli impianti esistenti saranno sostituiti e adeguati alle normative vigenti. L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti con caldaia a gas.

L'Attestato di prestazione Energetica non può essere redatto in quanto nell'u.i.u sono al momento presenti lavori di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	75,00	x	100 %	=	75,00
Cantina	11,42	x	25 %	=	2,86
Soffitta	61,00	x	25 %	=	15,25
Balcone	6,16	x	50 %	=	3,08
Totale:	153,58				96,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024
Fonte di informazione: OMI immobiliare
Descrizione: Abitazione e garage
Indirizzo: Via A. Caro
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie: 14
Prezzo: 82.000,00 pari a 773,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/10/2023
Fonte di informazione: Omi Immobiliare
Descrizione: Abitazione e garage
Indirizzo: Via A. Moro
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie: 29
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/10/2023
Fonte di informazione: Omi Immobiliare
Descrizione: Abitazione e garage
Indirizzo: Via Gentili
Superfici principali e secondarie: 114
Superfici accessorie: 17
Prezzo: 120.000,00 pari a 916,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.



Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.000,00	120.000,00
Consistenza	96,18	120,00	131,00
Data [mesi]	0	12,00	12,00
Prezzo unitario	-	1.083,33	916,03
finiture interne	8,00	8,00	7,00
finiture esterne	8,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,38	-491,83	-454,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	916,03	916,03
finiture interne		5.000,00	5.000,00
finiture esterne		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		130.000,00	120.000,00
Data [mesi]		-5.902,00	-5.448,00
Prezzo unitario		-21.819,85	-31.896,18
finiture interne		0,00	5.000,00
finiture esterne		10.000,00	20.000,00
Prezzo corretto		112.278,15	107.655,82

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **109.966,98**
 Divergenza: 4,12% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,18 x 1.143,35 = **109.967,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 109.967,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 109.967,40



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,18	0,00	109.967,40	109.967,40
				109.967,40 €	109.967,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.967,40****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: **€. 109.967,40**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Paola Passeri