



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

181/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]


DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Enrico Luciani

[REDACTED]

con studio in MACERATA (MC) Via Capuzi, 37

telefono: 0733237466

email: geo.enricoluciani@libero.it

PEC: enrico.luciani1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTECASSIANO Via Mattei 58, frazione Sant'egidio, della superficie commerciale di 112,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità Immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere una porzione di un fabbricato ex colonico ristrutturato negli anni 2008 e 2015 situato al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva. La ristrutturazione ha riguardato infatti un ampliamento del piano terra, ed il piano interessato adibito ad abitazione iniziata nel 2008 e successivamente rinnovata con ampliamento secondo la normativa regionale n. 22/2009 (piano Casa) nel 2015. Anche all'esterno è evidente una riqualificazione della facciata solamente riguardante il piano primo mentre le restanti facciate al piano terra sono rimaste le stesse del vecchio fabbricato colonico. Il piano terra sia la porzione di ampliamento che la parte originaria sono rimasti allo stato grezzo rispecchiando quella che era vecchia destinazione d'uso a ricovero animali, ora deposito, non intessato dalla ristrutturazione. Così come gli ennessi esterni a destinazione garage non sono stati oggetto di ristrutturazione mantenendo le stesse dimensioni originarie. Tuttavia le pareti esterne del piano primo risultano in parte intonacate e tinteggiate con intonachino colorato mentre altre parti, come la scala di accesso, risultano ancora allo stato grezzo della muratura. La copertura risulta a tetto a due falde ed oggetto di ristrutturazione. La corte esterna comune risulta in pessimo stato di manutenzione con delimitazione parziale con rete a maglia metallica. Tutto il complesso è situato urbanisticamente in zona agricola in località Sant'Egidio di Montecassiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 448 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: via Villa Mattei, piano: terra -Primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa Proprietà - [REDACTED]

A seguito di Variazione Catastale DOCFA prot. MC0038572 per errata indicazione del foglio di mappa di appartenenza e della mutata consistenza per ampliamento il sub ex 7 viene soppresso e costituito il sub 8

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2008.

B rustico a MONTECASSIANO Via Mattei 58, frazione Sant'egidio, della superficie commerciale di 112,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Il Locale oggetto di esecuzione si trova al piano terra di un ex fabbricato colonico sito a Montecassiano località Sant'Egidio in zona rurale. Fa parte di un edificio di due piani in contiguità con altra proprietà. La porzione di fabbricato identificata con la titolarità degli esecutati in oggetto




risulta essere quella che una volta era il ricovero /stalla degli animali. Mentre per il piano superiore a destinazione abitazione è stata presentata e realizzata una trasformazione edilizia con la seguente ristrutturazione, questa piano ha subito una trasformazione parziale solo con un ampliamento con la concessione del 2008, di cui le opere non sono state terminate, rimanendo allo stato grezzo tanto da essere poi accatastata come porzione di fabbricato in corso di costruzione o definizione in assenza quindi di rendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 448 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via villa Mattei, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: stessa proprietà - [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

 **box doppio** a MONTECASSIANO Via Mattei 58, frazione Sant'egidio, della superficie commerciale di 93,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare identificata con il sub 5 oggetto di esecuzione, risulta di fatto costituito da due corpi di fabbrica distinti e posti a poca distanza tra loro costituiti da un solo piano disimpegnati da una corte comune, sub 1, a tutti sub 7 e sub 6 , riconducibili alla stessa proprietà. I fabbricati hanno caratteristiche differenti ma con la stessa destinazione d'uso risultando, dalle misurazioni esterne effettuate corrispondenti alle planimetrie catastali in atti.

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

- foglio 36 particella 448 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 93 mq, rendita 103,40 Euro, indirizzo catastale: via Villa Mattei, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: stessa proprietà - [REDACTED]

Con Variazione DOCFA prot. MC 0038573 è stata ripresentata planimetria catastale per migliore ed esatta individuazione planimetrica dell'immobile a rettifica dell'errore nell'individuazione del foglio di mappa di appartenenza riportato nelle planimetrie catastali presentate nel 2008.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	317,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.000,00
Data della valutazione:	29/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data dei sopralluoghi effettuati il 6 Febbraio 2024 e il 13 Febbraio 2024 gli immobili risultavano occupati [REDACTED] comproprietaria di tutti gli immobili sub 5 - 6 e sub 8 (ex sub 7) del foglio 36 p.lla 448

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 06/06/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 84503/29290 di repertorio, iscritta il 07/06/2007 a Macerata ai nn. RG 9790 RP 2293, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: [REDACTED].

Importo capitale: [REDACTED].

Durata ipoteca: Ipoteca Volontaria.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a MONTECASSIANO Foglio 36 P.lla 448 Sub sub 1-2-3.

I sub 1- 2 -3 per variazione catastale del 2008 sono aggiornati con i sub 4-5-6-7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/11/2022 a firma di Trib. di Macerata ai nn. 2825 di repertorio, trascritta il 09/12/2022 a MACERATA ai nn. RG 19335 RP 14085, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a Montecassiano Foglio 36 P.lla 448 Sub 5-6-7

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:



per l'aggiornamento planimetrico del sub 7 riportando l'esatta consistenza come da P.d. C. del 2015 con l'ampliamento del fabbricato e riduzione del terrazzo. A SEGUITO DI TALI VARIAZIONI DOCFA IL SUB 7 PER NORMATIVA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE VIENE SOPPRESSO E COSTITUITO IL SUB 8 PER VARIAZIONE DI CONSISTENZA. Inoltre nella stessa pratica di DOCFA è stato ripresentato L'elaborato planimetrico ed il conseguente elenco subalterni non presente negli atti catastali. Si è riscontrato che l'Elaborato planimetrico presentato a suo tempo, nel 2008, risulta errato sempre per l'inesatta indicazione del foglio di mappa di appartenenza degli immobili eseguiti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

ENRICO LUCIANI

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni su porzione del Sub 5 a destinazione Garage/ box auto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Porzione del Sub 5 per il corpo di Fabbrica posto a nord con definizione catastale porcilaia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

ENRICO LUCIANI

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrata nella diversa distribuzione interna e diversità di aperture del locale deposito/garage posto a nord con definizione porcilaia in planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a porzione di sub 5 categoria catastale C/6.

Allegato F " Difformità Urbanistiche" della presente perizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Per quanto attiene alla conformità dell'impianto termico lo scrivente CTU ha incaricato la ditta **[REDAZIONE]** tecnico di riferimento dell'esecutata, per la Redazione del libretto di impianto e il relativo R.E.C. , poiché la proprietà non ha mai provveduto alla verifica del proprio



impianto. Dei costi di tale operazione si è fatto carico il CTU, dato il disinteressamento della proprietà, che sarà posto a carico della procedura.

BENI IN MONTECASSIANO VIA MATTEI 58, FRAZIONE SANTEGIDIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO Via Mattei 58, frazione Sant'egidio, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità Immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere una porzione di un fabbricato ex colonico ristrutturato negli anni 2008 e 2015 situato al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva. La ristrutturazione ha riguardato infatti un ampliamento del piano terra, ed il piano interessato adibito ad abitazione iniziata nel 2008 e successivamente rinnovata con ampliamento secondo la normativa regionale n. 22/2009 (piano Casa) nel 2015. Anche all'esterno è evidente una riqualificazione della facciata solamente riguardante il piano primo mentre le restanti facciate al piano terra sono rimaste le stesse del vecchio fabbricato colonico. Il piano terra sia la porzione di ampliamento che la parte originaria sono rimasti allo stato grezzo rispecchiando quella che era vecchia destinazione d'uso a ricovero animali ora deposito, non intressato dalla ristrutturazione. Così come gli ennessi esterni a destinazione garage non sono stati oggetto di ristrutturazione mantenendo le stesse dimensioni originarie. Tuttavia le pareti esterne del piano primo risultano in parte intonacate e tinteggiate con intonachino colorato mentre altre parti, come la scala di accesso, risultano ancora allo stato grezzo della muratura. La copertura risulta a tetto a due falde ed oggetto di ristrutturazione. La corte esterna comune risulta in pessimo stato di manutenzione con delimitazione parziale con rete a maglia metallica. Tutto il complesso è situato urbanisticamente in zona agricola in località Sant'Egidio di Montecassiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 448 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: via Villa Mattei, piano: terra -Primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa Proprietà - [REDACTED]

A seguito di Variazione Catastale DOCFA prot. MC0038572 per errata indicazione del foglio di mappa di appartenenza e della mutata consistenza per ampliamento il sub ex 7 viene soppresso e costituito il sub 8

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Recanati, Ancona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km	alla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione posta al piano primo ha accesso da una scala esterna parzialmente chiusa ed esclusiva dell'appartamento. La distribuzione interna dell'unità immobiliare presenta un ingresso di disimpegno che immette direttamente nel locale aperto a destinazione cucina soggiorno e ad un bagnetto di servizio. Il locale soggiorno a sua volta disimpegna le due camere esistenti ed il bagno principale oltre al locale pluriuso ricavato dall'ampliamento del 2015 su porzione del terrazzo al piano esistente. Il soffitto risulta spiovente costituito dalle due falde di copertura del fabbricato con struttura in legno a vista. Le finiture interne risultano standard definite con la ristrutturazione principale del 2008 con pavimentazione in mattonelle di ceramica di diverse dimensioni per i vari ambienti come per il locale soggiorno, le camere ed il locale pluriuso, i bagni compresi porzione di rivestimento e l'angolo cottura. Le pareti risultano principalmente intonacate con tinteggiatura finale di vario colore. Gli infissi esterni risultano in legno con vetro camera doppio con portone di ingresso in legno. Il terrazzo presenta una pavimentazione dello stesso tipo del locale soggiorno con delimitazione su due lati con parapetto costituito da muretto e sovrastante ringhiera in ferro. E' presente un impianto idrico e termico costituito da caldaia a gas GPL con terminali costituiti da elementi radianti in alluminio di diversa composizione. L'impianto elettrico a norma secondo le normative dell'epoca di ristrutturazione con dotazione standard di punti prese e punti luce. Esternamente il piano presenta una finitura ad intonachino solamente per l'ampliamento dell'appartamento sviluppato su porzione del terrazzo, mentre le restanti facciate risultano allo stato grezzo o parzialmente intonacate e porzioni ancora risultanti dalla vecchia muratura della casa colonica persistente. La scala esclusiva di accesso risulta allo stato non finito con parapetti in muratura solamente intonacato e gradini allo stato non rifinito. Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica lo scrivente CTU ha incaricato la ditta termoidraulica di riferimento della proprietà, per la redazione del libretto di impianto, mai approntato fino ad oggi, con l'accollo del dovuto a carico della procedura. Si è provveduto inoltre ad effettuare l'aggiornamento catastale del sub 7, ora sub 8, per l'ampliamento prodotto con pratica edilizia del 2015 e mai prodotta del nuovo locale su porzione del terrazzo ricavato con pratica edilizia del 2015, nonché alla rettifica di errore riscontrato nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico per errata individuazione del foglio di mappa sulle relative documentazioni catastali presentate appunto nell'anno 2008. L'unità abitativa si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione non ottimale.

CLASSE ENERGETICA:



[182.38 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 20240328-043026-14126 registrata in data
 28/03/2024



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
Appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
terrazzo	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	119,00				112,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

.Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, e pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 700,00 = 78.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.400,00

BENI IN MONTECASSIANO VIA MATTEI 58, FRAZIONE SANT'EGIDIO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a MONTECASSIANO Via Mattei 58, frazione Sant'egidio, della superficie commerciale di 112,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Il Locale oggetto di esecuzione si trova al piano terra di un ex fabbricato colonico sito a Montecassiano località Sant'Egidio in zona rurale. Fa parte di un edificio di due piani in contiguità con altra proprietà. La porzione di fabbricato identificata con la titolarità degli esecutati in oggetto risulta essere quella che una volta era il ricovero /stalla degli animali. Mentre per il piano superiore a



destinazione abitazione è stata presentata e realizzata una trasformazione edilizia con la seguente ristrutturazione, questa piano ha subito una trasformazione parziale solo con un ampliamento con la concessione del 2008, di cui le opere non sono state terminate, rimanendo allo stato grezzo tanto da essere poi accatastata come porzione di fabbricato in corso di costruzione o definizione in assenza quindi di rendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 448 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via villa Mttei, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: stessa proprietà - [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Recanati, Ancona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km	nella media	★★★★★	★★★★★★
ferrovia distante 15 km	nella media	★★★★★	★★★★★★
autobus distante 500 mt	nella media	★★★★★	★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione originaria dell'unità immobiliare risulta essere la persistente porzione di fabbricato colonico con le stesse finiture datate dell'epoca di costruzione (1940 circa) con le tipiche dotazioni di stalla o ricovero animali con murature a vista e solaio superiore con struttura in legno e piastrelle e pavimentazione in mattoni di laterizio ed aperture con infissi e porte esterne in legno datate . La porzione ampliata con concessione edilizia del 2008 risulta con struttura in C.A. e tamponatura in foratelle di laterizio rimaste al grezzo senza intonaco ed aperture non definite con pavimentazione con getto di cemento. Attualmente i locali sono adibiti a deposito di materiale di risulta privi di tutte le dotazioni impiantistiche risultando di fatto inutilizzabile per altre scopi e quindi senza agibilità dato che la riconversione non è stata terminata. E' da segnalare comunque per l'ultimazione dei lavori occorrerà una nuova pratica edilizia anche per l'adeguamento delle aperture esistenti della parte ampliata non corrispondenti con quanto presentato con concessione edilizia sempre del 2008 (come risulta dalle pratiche edilizie allegate alla presente relazione).La superficie rispecchia in proiezione la superficie del piano primo dove la copertura risulta in parte dall'abitazione e porzione dal terrazzo dello stesso piano primo. Lo stato attuale pertanto risulta di fatto una unità immobiliare non definita risultando esatta la definizione di fabbricato in corso di costruzione



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
locale deposito al grezzo	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, e pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 350,00 = 39.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.200,00

BENI IN MONTECASSIANO VIA MATTEI 58, FRAZIONE SANTE'EGIDIO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a MONTECASSIANO Via Mattei 58, frazione Sant'egidio, della superficie commerciale di 93,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare identificata con il sub 5 oggetto di esecuzione, risulta di fatto costituito da due corpi di fabbrica distinti e posti a poca distanza tra loro costituiti da un solo piano disimpegnati da una corte comune, sub 1, a tutti sub 7 e sub 6, riconducibili alla stessa proprietà. I fabbricati hanno caratteristiche differenti ma con la stessa destinazione d'uso risultando, dalle misurazioni esterne effettuate corrispondenti alle planimetrie catastali in atti.



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

- foglio 36 particella 448 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 93 mq, rendita 103,40 Euro, indirizzo catastale: via Villa Mattei, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: stessa proprietà- [REDACTED]

Con Variazione DOCFA prot. MC 0038573 è stata ripresentata planimetria catastale per migliore ed esatta individuazione planimetrica dell'immobile a rettifica dell'errore nell'individuazione del foglio di mappa di appartenenza riportato nelle planimetrie catastali presentate nel 2008.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Recanati, Ancona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km	nella media	★★★★	★★★★★
ferrovia distante 15 km	nella media	★★★★	★★★★★
autobus distante 500 mt	nella media	★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★	★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★	★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★	★★★★★
servizi:	nella media	★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come da descrizione sommaria i due fabbricati a destinazione garage o stalla, costituiscono il subalterno 5 posti a distanza l'uno dall'altro nella corte comune agli altri subalterni esistenti. Il corpo di fabbrica posto più a sud è stato edificato con struttura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura con travatura in legno e lastre di lamiera ondulata di cui in parte crollata e deteriorata. Il locale è unico senza partizioni interne con apertura sulla muratura priva di porte e le aperture laterali prive di infissi. il locale è adibito a deposito di materiali edili. La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto. Il secondo corpo di fabbrica risulta posto a nord in riferimento al lotto di pertinenza e come il primo sopra menzionato risulta di dimensioni esterne che rispecchiano la planimetria catastale ma privo di partizioni interne che identificano il locale come porcaia. Risulta di difficile datazione la costruzione dei due manufatti dato che dalla documentazione Urbanistica non risultano concessioni ma risultano solamente dalle planimetrie catastali. Il locale in oggetto risulta di dimensioni esatte appunto con la planimetria catastale ed anche per le altezze interne con apertura a sud corrispondente mentre, sul lato ovest è stata ricavata una apertura più grande. La struttura portante risulta in laterizio su basamento in C.A. e Copertura con travetti prefabbricati in C.A. e tavelle in laterizio con copertura in coppi. Dalle Caratteristiche costruttive e dalle condizioni dei materiali la datazione più probabile della costruzione dei due manufatti può essere riferita agli anni sessanta. Dalle informazione degli attuali proprietari riferiscono che all'atto dell'acquisto della proprietà tali



fabbricati erano già esistenti. I fabbricati sono privi di qualunque dotazione impiantistica. Tuttavia per quel che attiene al locale identificato come porcilaia come risulta dalla planimetria catastale occorrerà approntare una pratica edilizia in sanatoria per la demolizione delle partizioni interne e per l'apertura posta sul lato ovest del manufatto. E' stata inoltre presentata una variazione catastale con pratica DOcFA ,come per il sub 7, a correzione dell'errata indicazione del foglio di mappa di appartenenza degli immobili in oggetto, nella denuncia di variazione con pratica docfa dell'anno 2008. Le condizioni di conservazione e manutenzione risultano del tutto insufficienti. (in allegato Segnalazione di Irregolarità Urbanistiche)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage doppio	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

.Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, e pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 300,00 = 27.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, e pertanto il metodo di



valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi medi di beni più o meno simili.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,00	0,00	78.400,00	78.400,00
B	rustico	112,00	0,00	39.200,00	39.200,00
C	box doppio	93,00	0,00	27.900,00	27.900,00
				145.500,00 €	145.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La consistenza degli immobili rilevato possono essere comodamente suddivisi in quote data la configurazione edilizia delle strutture esistenti come da elaborati grafici allegati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.000,00

data 29/03/2024

il tecnico incaricato
Enrico Luciani

