



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ANDREA ENRICO POLIMENI


CUSTODE:

AVV. SARA ROSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ROBERTO SAPOROSI

CF: [REDACTED]

con studio in MONTECASSIANO (MC) VIA G. OBERDAN, 17

telefono: 0733717841

fax: 0733717841

email: studiotecnicoras@libero.it

PEC: roberto.saporosi@geopcc.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POLLENZA Via V. Cardarelli 15, della superficie commerciale di 228,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso abitativo inserita in un fabbricato civile plurifamiliare accessibile dal vano scale condominiale (sub 34) con ingresso al piano terra, sul lato est dello stabile, dalla corte comune (sub 21) adiacente la strada comunale via Vincenzo Cardarelli, al civico n. 15.

L'alloggio ha superficie commerciale pari a circa 228,55 metri quadrati ed è costituito da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno - sala pranzo, corridoio zona notte, tre bagni, tre camere, locali sottotetto adibiti a ripostiglio, guardaroba e lavanderia oltre ad un terrazzo di ampie dimensioni e due balconi.

L'appartamento è posto all'ultimo piano (secondo), sotto la copertura, avente altezze utili interne abitabili variabili da 1,50 a 3,35 metri in funzione dell'inclinazione delle falde del tetto e degli abbaini. Ulteriore accesso pedonale avviene per mezzo dell'ascensore condominiale (sub 34) con fermata esclusiva interna alla residenza eseguita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile da 1,50 a 3,35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 514 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Cardarelli n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 21/11/2006 pratica n. MC0130034 in atti dal 21/11/2006 n. 5471.1/2006.

Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 13952 R.P. 8540 del 07/08/2007 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 06/08/2007 repertorio 18548 / 4453. Confini (sub 31 - piano secondo): nord, est, sud e ovest - pareti libere su aree comuni scoperte (B.C.N.C. sub 21) e di proprietà esclusiva (sub 13, 29, e 30); piano secondo: spazi comuni (B.C.N.C. sub 34 - vano scale); piano inferiore: sub 16, 17, 18, 19 adibiti ad abitazione; salvo altri (vedere Allegato n. 4).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B box doppio, composto da autorimessa al piano primo sottostrada di un fabbricato civile plurifamiliare, autonomamente accessibile dalla corte comune (sub 21), della superficie lorda di 94,67 mq, sviluppa una superficie commerciale di 47,34 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 514 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 87 mq, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Cardarelli n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente da variazione nel classamento del 03/07/2007

pratica n. MC0186693 n. 5093.1/2007 e ultimazione di fabbricato urbano del 14/09/2006
pratica n. MC0093028

Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 13952 R.P. 8540 del 07/08/2007 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] del 06/08/2007 repertorio 18548 / 4453. Confini (sub 28 - piano primo sottostrada): nord (terrapieno); est (sub 11: autorimessa); sud (sub 34: BCNC; sub 22: BCNC; sub 25: cantina); ovest (sub 21: BCNC), salvo altri (vedere Allegato n. 4).

Trattasi di autorimessa al piano primo sottostrada con ingresso carrabile autonomo ed indipendente, posto sul fronte posteriore del fabbricato, dalla corte comune (sub 21) con accesso dalla pubblica via V. Cardarelli al civico n. 9. L'ingresso pedonale è altresì garantito attraverso l'atrio, il vano scale e l'ascensore condominiali (sub 34) dalla corte comune (sub 21) al piano terra. E' costituita da un unico ambiente della superficie utile di 88,89 mq. La superficie lorda è pari a 94,67 mq. La superficie commerciale vendibile, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari a circa 47,34 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,66 metri. La pavimentazione interna è del tipo industriale in calcestruzzo e finitura superficiale con miscela antiusura in quarzo. L'infisso carrabile è realizzato con porta coibentata retrattile "motorizzata" azionabile a distanza. La porta di separazione dagli attigui spazi condominiali (sub 34) è del tipo tagliafuoco REI120. Le finestre sul fronte ovest sono in alluminio verniciato di colore verde mentre quelle in corrispondenza delle "bocche di lupo" sono in alluminio anodizzato di colore grigio. Le partizioni interne tra le varie autorimesse realizzate con forato in laterizio e quelle esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Il soffitto, costituito all'intradosso da lastre tipo "Predalles" e da travi "a spessore" in cemento armato, è lasciato al grezzo, senza intonaco e tinteggiatura di finitura. Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico costituito da canalizzazioni in pvc sopra traccia e corpi illuminanti (plafoniere a neon), idrico e antifurto. E' presente un boiler elettrico della potenza di 1200 w per la produzione acqua calda sanitaria della capacità di dieci litri (marca [REDACTED] - mod. SG 10 R/2) ed inoltre un addolcitore d'acqua per uso domestico idoneo per ridurre la durezza della stessa (a servizio anche dell'appartamento sub 31). Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare è buono in relazione anche alla sua recente edificazione (anno 2006) benché alla data del sopralluogo la stessa risultava disordinata limitatamente a suppellettili vari. Le finiture interne posate in opera sono di livello medio. Viene omessa la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non dovuto per tale destinazione d'uso ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	47,34 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.747,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.000,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo di martedì 8 ottobre 2024 (vedere Allegato n. 1 e 2) l'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 31) risulta occupata dalla *** DATO OSCURATO *** (proprietaria per 1/1 dei beni - eseguita), dal *** DATO OSCURATO *** (coniuge) e dai figli *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , così come si evince dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia rilasciati al CTU dall'Ufficio Servizi Demografici del comune di Pollenza in data 25/07/2024 prot. n. 12447 (vedere Allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 12 luglio 2024, le unità immobiliari urbane (sub 31 e 28) in trattazione, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in capo al debitore esecutato Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli e gravami (vedere Allegato n. 10):

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 23/09/2004 a firma di Notaio con sede in ai nn. 28237 / 10127 di repertorio, trascritta il 15/02/2011 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità ai nn. R.G. 2350 / R.P. 1418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6)

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 annotata, stipulata il 06/08/2007 a firma di Notaio ai nn. 18549/4454 di repertorio, iscritta il 07/08/2007 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 13953 / R.P. 3526, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6).

Note aggiuntive: formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): ANNOTAZIONE a Iscrizione presentata il 20/01/2010 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Macerata Registro Particolare n. 232 Registro Generale n. 1025; Tipo di atto: Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007; A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 25404 / 8291 di repertorio, iscritta il 11/01/2010 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 427 / R.P. 63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € ~~200.000,00~~.

Importo capitale: € ~~200.000,00~~.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6).

Si evidenzia che la data di stipula dell'atto notarile pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui la presente nota di iscrizione è il giorno 08/01/2010 e non il 08/01/2009 come indicato nella nota stessa.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 25405 / 8292 di repertorio, iscritta il 11/01/2010 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 428 / R.P. 64, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € ~~100.000,00~~.

Importo capitale: € ~~750.000,00~~.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Macerata (MC) codice fiscale 80010720433 ai nn. 1065 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 7404 / R.P. 5452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6)

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:	€ 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.083,10
Millesimi condominiali:	226,610

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: impianto solare fotovoltaico della potenza di 3 kW a servizio delle parti comuni e ascensore

Ulteriori avvertenze:

- l'Amministratore di "[REDACTED]" nella persona della *** DATO OSCURATO *** , su richiesta scritta del CTU in data 23/10/2024, comunicava a mezzo PEC in data 28/10/2024, quanto di seguito integralmente riportato (vedere Allegato n. 15):

" In rif. alla sua del 23 ottobre, comunico quanto segue:

- le spese ordinarie annue dell'appartamento della *** DATO OSCURATO *** sono di circa € 1.300,00;

- in questo momento non ci sono più spese straordinarie deliberate;

- le spese insolite della condomina *** DATO OSCURATO *** ammontano ad € 7.803,43 così suddivise:

€ 3.720,33 precedenti;

€ 2.244,07 al 31/12/2022 (comprehensive di manutenz. straordinaria all'ascensore);

€ 1.839,03 al 31/12/2023 (comprehensive di manutenz. straordinaria al muro di contenimento);

- il fabbricato è dotato di un impianto fotovoltaico per le parti comuni da 3 Kw;

- i millesimi di proprietà dell'appartamento della [REDACTED] corrispondono a 226,610/1000;

- il Condominio è dotato di Regolamento di condominio."

- le spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia riferite alle annualità 2022 e 2023 sono pari a € 4083,10;

- le unità immobiliari hanno diritto all'uso degli spazi comuni individuati nell'elaborato planimetrico e descritti nell'"elenco dei subalterni assegnati" (vedere Allegato n. 4);

- il lotto, ove insiste il fabbricato civile residenziale plurifamiliare (fg. 28 part. 514), non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (vedere Allegato n. 11).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 luglio 2024, si è accertato che l'intestazione del bene in capo al debitore esecutato Sig.ra *** DATO OSCURATO *** è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio (vedere Allegato n. 9).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2007), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] ai nn. 18548 / 4453 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 13952 / R.P. 8540.

Il titolo è riferito solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6).

Venditore: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Detti immobili sono stati edificati sul lotto identificato presso il Catasto Terreni del comune di Pollenza al foglio 28 particella 514 (qualità Ente Urbano di mq 1151) giusto Tipo Mappale del 19/09/2005 Pratica n. MC0092876 in atti dal 19/09/2005 (n. 92876.1/2005) per soppressione e variazione ex particelle 375.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal

24/02/1989 fino al 23/09/2004), con atto stipulato il 24/02/1989 a firma di Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] ai nn. 24187 di repertorio, trascritto il 18/03/1989 a Conservatoria dei RR.II. di Macerata ai nn. R.G. 3317 / R.P. 2342.

Il titolo è riferito solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al catasto terreni al foglio 28 particelle 4, 240, 12, 13, 14, 126, 129, 233 e 234.

Venditore: [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di conferimento in società (dal 22/12/1995 fino al 23/09/2004), con atto stipulato il 22/12/1995 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 41451 di repertorio, trascritto il 23/01/1996 a Conservatoria dei RR.II. di Macerata ai nn. R.G. 819 / R.P. 713.

Il titolo è riferito solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al catasto terreni al foglio 28 particelle 6, 7, 10, 228, 232, 340, 343, 346, 348, 349, 350 e 354.

Conferimento in Società da: - [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sulle particelle 6, 7, 10, 228, 232, 346, 348, 349, 350 e 354; - [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sulle particelle 340 e 343.

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2004 fino al 06/08/2007), con atto stipulato il 23/09/2004 a firma di Notaio [REDACTED] con sede [REDACTED] ai nn. 67243 / 14620 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 15325 / R.P. 9376.

Il titolo è riferito solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al catasto terreni al foglio 28 particella 375.

Venditore: [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Particella 375 - ex particella 367 - derivata da Tipo di Frazionamento del 26/05/1997 in atti dal 28/05/1997 n. 1258.1/1997 per soppressione e variazione geometrica delle particelle 6, 7, 10, 12, 129, 228, 232, 233, 234, 240, 263, 265, 267, 340, 343, 346, 348, 349, 350 e 354 (vedere Allegato n. 3).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di specifica istanza assunta al prot. n. 12479 del 11/07/2024 per accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/1990, inviata a mezzo del portale telematico SUE del comune di Pollenza ed alla successiva presa visione della pratica edilizia in data 17/09/2024, risultano rilasciati per l'immobile in trattazione ove sono collocate le unità immobiliari oggetto di pignoramento immobiliare gli atti amministrativi-edilizi che seguono (vedere Allegato n. 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5).

La destinazione d'uso urbanistica dell'area di sedime dello stabile (mappale n. 514) e gli interventi edilizi ammessi sono desumibili dalla presa visione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Pollenza (Tav. 2) nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione accluse (vedere Allegato n. 11).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 212/2003 e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 01/09/2023 con il n. 8236 di protocollo, rilasciata il 26/11/2004 con il n. 8236 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al catasto terreni al

foglio 28 particella 375 (attualmente particella 514).

Domanda di permesso di costruire intestata alla società ██████████" con sede in ██████████ successivamente oggetto di comunicazione al comune di Pollenza assunta al prot. n. 10747 del 27/09/2004 con la quale si chiedeva di intestare il titolo autorizzativo alla nuova società proprietaria ██████████.

Permesso di costruire N. 142/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 212/2003 del 26/11/2004, presentata il 28/08/2006 con il n. 9842 di protocollo, rilasciata il 12/10/2006 con il n. 9842 di protocollo, agibilità del 10/11/2006 con il n. 12899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al catasto terreni al foglio 28 particella 375 (attualmente particella 514).

Il permesso di costruire n. 142/2006 prot. n. 9842 (variante) risulta rilasciato, ai sensi dell'art. 3 "prescrizioni speciali", previa osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nel Permesso di costruire n. 212/2003 del 26/11/2004 (vedere Allegato 12.2, 12.3 e 12.4). La richiesta di agibilità corredata dagli allegati è stata inoltrata al Comune di Pollenza, Ufficio Tecnico Comunale - Sportello Unico dell'Edilizia, in data 10 novembre 2006 protocollo n. 12899 e risultano decorsi i termini di cui all'ex art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001 (vedere Allegato n. 12.1). Risulta depositato presso il SUE del Comune di Pollenza in data 06/12/2006 prot. n. 13835, copia del certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001, consegnato presso la Provincia di Macerata 6° Dipartimento - Settore Genio Civile in data 28/11/2006 prot. n. 79572 pratica n. 41/1007 (vedere Allegato n. 12.1).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 366, prot. 4204/URB, del 13/11/2001, pubblicata sul B.U.R. n.7 del 10/01/2000, approvato originariamente, in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale delle Marche e successive varianti, l'immobile ricade in zona residenziale di espansione "C" - sottozona C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16 NTA del P.R.G. Il titolo è riferito solamente al bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al catasto terreni al foglio 28 particella 514. Lotto incluso nell'ambito del "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione ██████████" la cui normativa è tuttora vigente, seppure lo stesso risulti ormai scaduto (convenzione urbanistica rep. 41700 del 16/02/1996) e completamente realizzato. Per lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi, benché risulti ampiamente scaduto anche ai sensi dell'art. 59 delle N.T.A. del P.R.G., resta fermo l'obbligo nelle nuove costruzioni o nella modifica di quelle esistenti di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona già stabiliti dal medesimo piano attuativo come peraltro previsto nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 17/01/2018. Dalla relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 142/2006 del 12/10/2006 (variante) si evince quanto di seguito: 1) denominazione lotto edificabile incuso nella lottizzazione ██████████: "R3"; 2) volume massimo edificabile fuori terra: 2032 mc; 3) altezza massima a monte: 10,00 escluse sovrastrutture ecc.; 4) altezza massima a valle: 12,00 escluse sovrastrutture ecc.; 5) distanza dai confini, dalle strade carrabili: 5,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto degli atti autorizzativi sopra elencati reperiti presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Pollenza e dai successivi due sopralluoghi in sito effettuati in data 8 ottobre 2024 (vedere Allegato n. 1) sono emerse gravi difformità edilizie ed urbanistiche (criticità alta) specificate ai successivi paragrafi 8.1 e 8.3 ed individuate dal confronto tra gli elaborati grafici

allegati al Permesso di Costruire n. 142/2006 del 12/10/2006 (*vedere Allegato n. 12.2 - 12.3 - 12.4*) e al documento denominato "Rilievo planimetrico - dati metrici stato attuale dei luoghi" (*vedere Allegato n. 13*) redatto dallo scrivente perito in base alle risultanze delle misurazioni in loco. Lo stato dei luoghi è altresì rilevabile dalla documentazione fotografica (*vedere Allegato n. 14*).

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, trovandosi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria e "fiscalizzazione ai sensi art. 34 c. 2 del DPR 380/2001, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, qualora le difformità edilizie, urbanistiche e catastali non vengano regolarizzate dalla

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di loggia aperta sul terrazzo dell'alloggio con struttura portante in elevazione in acciaio e copertura con pannelli sandwich coibentati. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 art. 65 - L.R. n. 1 del 04/01/2018 art. 7)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario dell'immobile, nelle ipotesi di cui all'art. 37 del DPR 380/2001, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria al SUE del comune di Pollenza se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Alla data di sottoscrizione della perizia di CTU l'intervento edilizio è conforme all'art. 13 "Indici e parametri edilizi e urbanistici" del Regolamento Edilizio di Pollenza anche in relazione all'art. 1 della L.R. 26 aprile 2023 n. 5. Inoltre si dovrà procedere alla trasmissione della documentazione relativa a violazioni della parte II del DPR 380/2001, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 1/2018 e dell'Allegato A, art. 15 della DGR 975/2021, al competente ufficio della Regione Marche - Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016 ai fini della c.d. "sanatoria strutturale" ed a quant'altro previsto dalla normativa di settore ivi compreso il Certificato di Collaudo Statico (art. 12 c. 3 L.R. 04/01/2018 n. 1), salvo altro. Qualora la struttura in acciaio non risulti conforme, si dovranno eseguire opere di adeguamento strutturale con costi a carico dell'aggiudicatario o in alternativa procedere alla rimozione spontanea delle opere abusive e ripristino stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione art. 37 c. 1 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €1.200,00
- oneri tecnici per redazione pratica edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi art. 36-bis c. 1 e 37 del D.P.R. 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €1.600,00
- ricevuta di versamento contributo istruttorio di cui all'art. 14 L.R. 1/18, bolli e prove sui materiali: €1.000,00
- oneri tecnici per redazione pratica strutturale in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 1/2018 (INARCASSA 4% e Iva 22% compresi): €2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3).

Trattasi di opera eseguita in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per intervento edilizio di cui all'art. 22 c. 1 del D.P.R. 380/2001 e della Denuncia dei lavori di realizzazione di struttura metallica in zona sismica ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 e dell'art. 7 della L.R. 1/2018 al competente ufficio della Regione Marche Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016.

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) minore spessore delle pareti esterne verso la corte comune (sub 21) con conseguente lieve aumento della superficie utile interna; b) maggiori dimensioni della porta di accesso carrabile all'autorimessa (larghezza e altezza); c) lieve traslazione della porta pedonale di accesso al vano scale comune (sub 34), salvo altro. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 art. 22 c. 1 lett. a) e art. 36 c. 1 e 37 c. 1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario dell'immobile, nelle ipotesi di cui all'art. 37 del DPR 380/2001, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria al SUE del comune di Pollenza se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Alla data di sottoscrizione della perizia di CTU l'intervento edilizio è conforme al Regolamento Edilizio del comune di Pollenza, anche in relazione all'art. 1 della L.R. 26 aprile 2023 n. 5, e alla normativa tecnica di settore.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione art. 37 c. 1 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: € 1.200,00
- oneri tecnici per redazione pratica edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi art. 36-bis c. 1 e 37 del D.P.R. 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): € 1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6).

Trattasi di opere eseguite in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per intervento edilizio di cui all'art. 22 c. 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) ampliamento delle superfici utili interne entro la sagoma esterna dell'unità immobiliare; b) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di aperture per accesso a locali sottotetto (utilizzati come ripostiglio, lavanderia e guardaroba); c) maggiori altezze utili interne di porzioni dell'alloggio rispetto a quelle autorizzate ed accatastate; d) realizzazione di portafinestra in luogo di finestra nel "bagno 1" adiacente la cucina; e) costruzione di loggia aperta sul terrazzo con struttura portante in elevazione in acciaio e copertura con pannelli sandwich coibentati. (normativa di riferimento: Legge n. 52 del 27/02/1985 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 - D.L. n. 78/2010 art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale con procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione variazione catastale con procedura Docfa riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso abitazione (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): € 800,00
- tributi e diritti per variazione catastale riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria (compresi costi servizi telematici € 1.000,00 e visura aggiornata): € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (data indicativa).

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio

28 particella 514 sub 31 (cat. A/3).

Le difformità sopra relazionate sono state desunte dal confronto tra la planimetria catastale in atti (vedere Allegato n. 6) e il rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo (vedere Allegato n. 13 e 14). La suddetta variazione catastale, a giudizio dello scrivente, dovrà essere redatta anteriormente all'eventuale vendita del cespite in esame al fine di una sua corretta ed esatta rappresentazione conformemente allo stato dei luoghi e successivamente alla "sanatoria e fiscalizzazione" delle opere eseguite in difformità dai titoli autorizzativi comunali.

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) minore spessore delle pareti esterne verso la corte comune (sub 21) con conseguente lieve aumento della superficie utile interna rispetto alla consistenza catastale (reperibile in visura); b) maggiori dimensioni della porta di accesso carrabile all'autorimessa; c) lieve traslazione della porta pedonale di accesso al vano scale comune (sub 34), salvo altro. (normativa di riferimento: Legge n. 52 del 27/02/1985 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 - D.L. n. 78/2010 art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale con procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione variazione catastale con procedura Docfa riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso autorimessa (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €.300,00
- tributi e diritti per variazione catastale riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria (compresi costi servizi telematici [REDACTED] e visura aggiornata): €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (data indicativa).

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6).

Le difformità sopra relazionate sono state desunte dal confronto tra la planimetria catastale in atti (vedere Allegato n. 8) e il rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo (vedere Allegato n. 13 e 14). La suddetta variazione catastale, a giudizio dello scrivente, dovrà essere redatta anteriormente all'eventuale vendita del cespite in esame al fine di una sua corretta ed esatta rappresentazione conformemente allo stato dei luoghi e successivamente alla "sanatoria e fiscalizzazione" delle opere eseguite in difformità dai titoli autorizzativi comunali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) ampliamento delle superfici utili interne entro la sagoma esterna dell'unità immobiliare con conseguente aumento di volume urbanistico; b) maggiori altezze utili interne di porzioni dell'alloggio rispetto a quelle autorizzate con conseguente aumento di volume urbanistico e incremento dell'altezza esterna del fabbricato (in particolare ai colmi); c) modifiche ai prospetti in relazione a variazione della conformazione del solaio di copertura rispetto a quello autorizzato, ivi compresi gli abbaini; d) realizzazione di portafinestra in luogo di finestra nel "bagno 1" adiacente la cucina; e) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di aperture per accesso a locali sottotetto (utilizzati come ripostiglio, lavanderia e guardaroba), salvo altro. Il volume urbanistico realizzato in eccesso, oltre quello legittimamente autorizzato, relativo al solo alloggio al piano secondo, da calcoli eseguiti ai sensi del vigente art. 13 del R.E.C. del comune di Pollenza, è pari a circa 120 metri cubi. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - Piano Regolatore

Generale (Art. 16) - "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione [REDACTED] di cui alla convenzione urbanistica rep. 41700 del 16/02/1996 - R.E.C. Comune di Pollenza)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) domanda di fiscalizzazione di illecito edilizio da inoltrare al SUE del comune di Pollenza con applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC n. 212/2003 del 26/11/2004 prot. n. 8236 e successiva variante PdC n. 142/2006 del 12/10/2006 prot. n. 9842 incidenti sull'aumento di volume urbanistico fuori terra (in quanto risulta esaurita la volumetria massima edificabile del lotto); b) richiesta di permesso di costruire in sanatoria per accertamento conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, per le sole opere non incidenti sull'aumento di volume urbanistico fuori terra non sanabili oggetto della c.d. "fiscalizzazione".

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione art. 34 c. 2 e 36 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €.136.000,00
- oneri tecnici per redazione pratica edilizia ai sensi art. 34 e 36-bis DPR 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3).

Ai sensi dell'art. 9-bis c. 1-bis) del DPR 380/2001, lo stato legittimo dell'unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 può ora essere dimostrato dal pagamento delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001). Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001. La richiesta di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e la domanda di "fiscalizzazione" con pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001 potranno essere richieste preventivamente dalla procedura o successivamente dall'aggiudicatario all'asta. Quanto sopra (procedura, diritti e oneri) è stato verificato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Pollenza. Si evidenzia che gli importi relativi alle sanzioni (art. 34 c. 2 del DPR 380/2001) sono determinati e validi alla data di sottoscrizione della perizia di CTU e possono subire variazioni in relazione al costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 da rivalutare in base agli indici ISTAT e alla vetusta dell'immobile.

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata realizzazione, in sede di costruzione dell'edificio, dei terrapieni adiacenti ai due accessi carrabili al piano primo sottostrada su area attualmente condominiale censita con il sub 21 (rilevabili nelle tavole grafiche progettuali 1/A e 2/A allegate al PdC n. 142/2006 prot. n. 9842 del 12/10/2006) con conseguente incremento del volume urbanistico oltre quello massimo edificabile di mc 2302,00 ammissibile per il lotto "R3" del "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione [REDACTED]". (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - Piano Regolatore Generale (Art. 16) - "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione [REDACTED]" di cui alla convenzione urbanistica rep. 41700 del 16/02/1996 - R.E.C. Comune di Pollenza)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: domanda di fiscalizzazione di illecito edilizio da inoltrare al SUE del comune di Pollenza con applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.

34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC n. 212/2003 del 26/11/2004 prot. n. 8236 e successiva variante PdC n. 142/2006 del 12/10/2006 prot. n. 9842 incidenti sull'aumento di volume urbanistico fuori terra (in quanto risulta esaurita la volumetria massima edificabile del lotto). Il volume urbanistico in eccesso, oltre quello legittimamente autorizzato, relativa alla sola autorimessa al piano primo sottostrada, da calcoli eseguiti ai sensi del vigente art. 13 del R.E.C. del comune di Pollenza, è pari a circa 75 metri cubi.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione art. 34 c. 2 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €46.250,00
- oneri tecnici per redazione pratica edilizia ai sensi art. 34 DPR 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6).

Ai sensi dell'art. 9-bis c. 1-bis del DPR 380/2001, lo stato legittimo dell'unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 può ora essere dimostrato dal pagamento delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001). Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001. Qualora, sentito il "Condominio" e deliberato favorevolmente dall'Assemblea, si proceda al ripristino dello stato dei luoghi conformemente al PdC n. 142/2006 del 12/10/2006 prot. n. 9842 (variante) rilasciato dal comune di Pollenza, non risulterà necessaria la domanda di fiscalizzazione dell'illecito edilizio. Ripristino stato dei luoghi a carico dell'acquirente in quanto viene comunque detratto al valore commerciale degli immobili eseguiti l'importo della fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 c. 2 del DPR 380/2001. La domanda di "fiscalizzazione" e il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 c. 2 D.P.R. 380/2001 potranno essere effettuate preventivamente dalla procedura o successivamente dall'aggiudicatario all'asta. Quanto sopra (procedura, diritti e oneri) è stato verificato e valutato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Pollenza. Si evidenzia che gli importi relativi alle sanzioni (art. 34 c. 2 del DPR 380/2001) sono determinati e validi alla data di sottoscrizione della perizia di CTU e possono subire variazioni in relazione al costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 da rivalutare in base agli indici ISTAT e alla vetusta dell'immobile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6).

Non si rilevano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6).

Si evidenzia che in allegato alla domanda di agibilità dell'intero edificio sito in via Cardarelli n. 15 trasmessa al Comune di Pollenza in data 10 novembre 2006 prot. 12899 (vedere Allegato n. 12.1) risultano allegate le dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti realizzati alle prescrizioni previste dagli art. 113 e 127 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché alla specifica normativa vigente all'epoca di realizzazione delle opere (Legge 5 marzo 1990 n. 46). In data 17/12/2019 è stata sostituita la caldaia a gas metano esistente con altra nuova a condensazione (marca [REDACTED], mod. [REDACTED] come risulta da dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 in data 17/12/2019. Alla data del sopralluogo risultava disponibile il "Libretto di Impianto" relativo alla caldaia murale a gas metano installata all'esterno dell'unità immobiliare ad uso abitativo (sub 28), in apposita nicchia ispezionabile dal "balcone 2" accessibile dalla camera matrimoniale. Dichiarazione di Avvenuta Manutenzione: data 12/04/2022 (in corso di validità ai sensi dell'allegato A del D.P.R. n. 74/2013).

BENI IN POLLENZA VIA V. CARDARELLI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POLLENZA Via V. Cardarelli 15, della superficie commerciale di **228,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso abitativo inserita in un fabbricato civile plurifamiliare accessibile dal vano scale condominiale (sub 34) con ingresso al piano terra, sul lato est dello stabile, dalla corte comune (sub 21) adiacente la strada comunale via Vincenzo Cardarelli, al civico n. 15.

L'alloggio ha superficie commerciale pari a circa 228,55 metri quadrati ed è costituito da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno - sala pranzo, corridoio zona notte, tre bagni, tre camere, locali sottotetto adibiti a ripostiglio, guardaroba e lavanderia oltre ad un terrazzo di ampie dimensioni e due balconi.

L'appartamento è posto all'ultimo piano (secondo), sotto la copertura, avente altezze utili interne abitabili variabili da 1,50 a 3,35 metri in funzione dell'inclinazione delle falde del tetto e degli abbaini. Ulteriore accesso pedonale avviene per mezzo dell'ascensore condominiale (sub 34) con fermata esclusiva interna alla residenza esecutata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile da 1,50 a 3,35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 514 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Cardarelli n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 21/11/2006 pratica n. MC0130034 in atti dal 21/11/2006 n. 5471.1/2006.

Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 13952 R.P. 8540 del 07/08/2007 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio ██████████ del 06/08/2007 repertorio 18548 / 4453. Confini (sub 31 - piano secondo): nord, est, sud e ovest - pareti libere su aree comuni scoperte (B.C.N.C. sub 21) e di proprietà esclusiva (sub 13, 29, e 30); piano secondo: spazi comuni (B.C.N.C. sub 34 - vano scale); piano inferiore: sub 16, 17, 18, 19 adibiti ad abitazione; salvo altri (vedere Allegato n. 4).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Tolentino e Treia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Teatro "Giuseppe Verdi", Pinacoteca Comunale, Museo Civico di Palazzo Cento, Museo della Vespa, Abbazia di S. Maria di Rambona, Chiesa dell'Immacolata Concezione, Chiesa della Madonna della Pace, Chiesa di San Biagio, Palazzo comunale.

SERVIZI

asilo nido	buono	★★★★★	★★★★★★★
biblioteca	buono	★★★★★	★★★★★★★
campo da tennis	buono	★★★★★	★★★★★★★
campo da calcio	buono	★★★★★	★★★★★★★
farmacie	buono	★★★★★	★★★★★★★
municipio	buono	★★★★★	★★★★★★★
negozi al dettaglio	buono	★★★★★	★★★★★★★
palestra	buono (al sopra della scala)	★★★★★	★★★★★★★
parco giochi	buono	★★★★★	★★★★★★★
scuola elementare	buono	★★★★★	★★★★★★★
scuola per l'infanzia	buono	★★★★★	★★★★★★★
scuola media inferiore	buono	★★★★★	★★★★★★★
spazi verde	buono	★★★★★	★★★★★★★
supermercato	buono	★★★★★	★★★★★★★
teatro	buono	★★★★★	★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 550 metri	buono	★★★★★	★★★★★★★
ferrovia distante 3,9 chilometri (Pollenza Scalo)	buono	★★★★★	★★★★★★★
superstrada distante 4,4 chilometri (svincolo Pollenza)	buono	★★★★★	★★★★★★★
autostrada distante 35 chilometri (casello Civitanova Marche)	buono (al sopra della scala)	★★★★★	★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★★★★★	★★★★★★★
panoramicità:	buono	★★★★★	★★★★★★★

livello di piano:	ottima	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione:	buona	★★★★★	★★★★★
luminosità:	buona	★★★★★	★★★★★
qualità degli impianti:	buona	★★★★★	★★★★★
qualità dei servizi:	ottima	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile (vedere Allegato n. 3 e n. 14)

Lo stabile in trattazione ove sono collocate le unità immobiliari pignorate è situato in zona residenziale centrale, urbanizzata ed edificata a partire da metà degli anni '90 (convenzione urbanistica rep. 41700 del 16/02/1996), posta a sud del centro storico del comune di Pollenza, dal quale dista circa 800 metri.

Più precisamente, è adiacente la strada comunale denominata via V. Cardarelli al civico n. 15, a circa 400 metri dalla viabilità principale identificata con la S.P. n. 124 "Stazione di Pollenza - Passo di Treia" che attraversa ad est il centro abitato e il nucleo storico del comune di Pollenza.

Il lotto (part. 514), ai margini della zona urbanizzata ed edificata, è parzialmente limitrofo ad aree attualmente utilizzate per scopi agricoli ma che urbanisticamente sono classificate nel vigente Piano Regolatore del Comune di Pollenza come "zone a verde privato - art. 43".

L'agglomerato urbano attiguo è costituito prevalentemente da edifici multipiano di tipo plurifamiliare con annesse pertinenze (garage, cantine, soffitte) e da alcuni villini mono e bifamiliari di medie e piccole dimensioni con superfici accessorie coperte e scoperte.

L'ubicazione e la viabilità suddetta permettono di accedere in modo veloce ai servizi e agli uffici pubblici e/o di interesse pubblico nonché alle attività commerciali, direzionali e di artigianato di servizio, ivi compresi gli spazi a verde pubblico, per attività ricreative e sportive nonché a luoghi di arte, cultura e di interesse turistico e religioso presenti nel centro storico cittadino e nell'edificato limitrofo a brevissima distanza.

La zona può definirsi tranquilla e non particolarmente rumorosa in quanto la destinazione d'uso prevalente dei fabbricati circostanti è quella residenziale.

La dotazione di parcheggi pubblici in prossimità dell'immobile in trattazione è buona.

La localizzazione in una zona orograficamente collinare presenta buone peculiarità concernenti panoramicità ed esposizione in direzione nord e nord-ovest.

Non esistono nelle immediate vicinanze attraversamenti artificiali di particolare importanza come viadotti stradali e autostradali ad eccezione della viabilità locale sopra richiamata.

Altresì non si segnalano la presenza di antenne radio e telefoniche o tralicci elettrici dell'alta tensione nelle aree contigue.

Descrizione del fabbricato (vedere Allegato n. 13 e 14)

La palazzina plurifamiliare di civile abitazione è stata edificata sul lotto "R3" (part. 514 di mq 1151 - ex part. 375) classificato nel vigente P.R.G. come "zona residenziale di espansione - sottozona C2" incluso nell'ambito del "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione ██████████", oggetto di convenzione urbanistica rep. 41700 del 16/02/1996, completamente realizzato.

E' costituita da complessivi otto alloggi dislocati al piano terra (n. 3: sub 13, 29 e 30), primo (n. 4: sub 16, 17, 18 e 19) e secondo (n. 1: sub 31) oltre a nove autorimesse (sub 4, 5, 7, 8, 11, 28, 32, 36 e 37) e una cantina (sub 25) al piano primo sottostrada. Completano lo stabile ulteriori spazi comuni (B.C.N.C.) a tutte le unità immobiliari sopra richiamate identificati con il sub 21 (corte di mq 312), sub 22 (corsia garage e locale quadri elettrici) e sub 34 (atrio, scale, ascensore e locale macchine ascensore) individuati graficamente nell'elaborato planimetrico ed indicati nell'"elenco dei subaltrni assegnati" (vedere Allegato n. 4).

L'accesso pedonale principale avviene sul fronte anteriore del fabbricato (lato est) dalla pubblica via

sopra individuata (civico n. 15) e attraverso l'area di proprietà comunale identificata catastalmente al foglio 28 particella 623, per mezzo di un camminamento comune identificato con il sub 21.

L'accesso carrabile avviene sul fronte posteriore del fabbricato (lato nord-ovest) sempre dalla medesima via (civico n. 9) per mezzo di spazi ed aree di manovra comuni scoperti identificati con il sub 21.

L'edificio fuori terra è caratterizzato da una conformazione planimetrica di base pressoché rettangolare, con modeste rientranze su tutti i prospetti, ove la volumetria si compone altimetricamente all'interno della sagoma in modo simmetrico per i primi due livelli e sfalsando e riducendo i volumi al piano secondo mansardato.

I collegamenti verticali tra i vari livelli sono garantiti dal vano scale e dall'ascensore (sub 34) posti in posizione pressoché baricentrica rispetto al complesso immobiliare, i quali permettono l'accesso agli appartamenti dei vari piani fuori terra e alle autorimesse e cantina del piano primo sottostrada.

La struttura portante di fondazione e di elevazione è realizzata in cemento armato in opera. Il solaio di calpestio del piano terra è costituito da lastre prefabbricate in calcestruzzo armato nel quale sono annegati dei tralicci posti in direzione dell'orditura del solaio e opportunamente distanziati fra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in laterizio (pignatte). I solai dei piani superiori e di copertura hanno struttura portante in latero cemento costituita da travetti "precompressi" ed elementi di alleggerimento in laterizio. Il solaio di copertura di forma articolata è del tipo "a padiglione" con abbaini a "doppia falda" sui lati est, ovest e sud.

Le murature perimetrali esterne sono in parte realizzate "a faccia vista" e in parte intonacate e tinteggiate.

Le tamponature esterne a faccia vista sono del tipo "a cassavuota" realizzate con mattoncino in laterizio esterno da cm 12, blocco forato interno da cm 8, materiale isolante in lastre di polistirene espanso estruso con pelle da cm 5 e intercapedine d'aria verticale. Internamente sono intonacate al civile con premiscelato a base cemento dello spessore di circa 1,5 cm.

Le tamponature esterne intonacate sono del tipo "a cassavuota" realizzate con blocco in laterizio interno / esterno da cm 8 / 12, materiale isolante in lastre di polistirene espanso estruso con pelle da cm 5 e intercapedine d'aria verticale. Internamente ed esternamente sono intonacate al civile con premiscelato a base cemento dello spessore di circa 1,5 cm per lato. Le tinteggiature hanno colorazioni uniformi gialle su tutte le fronti.

Il manto di copertura è realizzato con tegola in laterizio a coppetto del tipo "portoghese" e sottostante impermeabilizzazione con guaina bituminosa ardesiata e isolamento termico in lastre di polistirene espanso estruso con pelle. Il cornicione è in cemento armato sagomato in opera, tinteggiato, di semplice fattura e aspetto estetico oltre che di ridotte dimensioni.

I canali di gronda, i pluviali, le converse e le scossaline per il deflusso delle acque meteoriche provenienti dalla copertura sono in rame.

I parapetti dei balconi degli alloggi dei livelli superiori sono realizzati con ringhiera metallica di buona fattura ed aspetto estetico. I parapetti del terrazzo sono realizzati con muretto in laterizio faccia vista, soglia di protezione in pietra dello spessore di 3 cm e soprastante ringhiera metallica simile a quella dei balconi.

Gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno, tinto noce, con vetro camera. I sistemi di oscuramento sono realizzati con persiane in alluminio verniciato di colore verde. Le soglie di finestre e porte finestre sono in pietra.

Il portoncino di ingresso al vano scale condominiale (sub 34) è in legno, tinto noce, a doppia anta e con inserti vetrati, di tipologia tradizionale e non blindato.

La pavimentazione dell'atrio, dei corridoi e del vano scala, le soglie e le pedate sono in pietra di granito. I corrimani sono in metallo. Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco.

Il lotto è recintato sui lati nord, est ed ovest (porzioni) con muri di contenimento in cemento armato e soprastante ringhiera metallica mentre le restanti parti di essi sono delimitate da blocchi in calcestruzzo a gravità (c.d. "muri fioriti") e rete metallica plastificata.

L'accesso pedonale, sul fronte anteriore principale, è dotato di cancello con apriporta e videocitofono. L'ingresso carrabile, sul fronte posteriore, è munito di cancello con apertura / chiusura automatizzata azionabile a distanza.

La pavimentazione degli spazi comuni esterni (sub 21 - porz.), in corrispondenza dell'ingresso pedonale, è realizzata con piastrelle di gres e rivestimento delle scale (pedate e alzate) con lastre di pietra "██████████", mentre è compiuta con massetto in calcestruzzo armato quella destinata ad accesso carrabile e spazi di manovra, a partire dal limite della proprietà privata sino alla corsia garage (sub 22). Ulteriore spazio comune esterno (sub 21 - porz.), individuato nell'elaborato planimetrico catastale (*vedere Allegato n. 4*), adiacente alle corti esclusive dei sub 29 e 30, è destinato a verde con ingresso pedonale dalla particella 623 di proprietà comunale.

Le dotazioni condominiali particolari sono l'ascensore e un impianto solare fotovoltaico della potenza di 3 kWp a servizio dell'impianto elettrico condominiale delle aree e spazi comuni.

Lo stabile, esternamente, alla data del sopralluogo risulta ultimato e le dotazioni comuni sono agibili e funzionali.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del condominio è buono. Le finiture esterne sono di livello medio.

Descrizione dell'unità immobiliare (*vedere Allegato n. 13 e 14*)

Si accede all'alloggio (sub 31), dislocato al secondo livello, attraverso l'atrio e il vano scale (sub 34) direttamente dalla corte comune al piano terra (sub 21) e altresì per mezzo dell'ascensore condominiale (sub 34) con fermata anche esclusiva interna alla residenza eseguita.

E' costituito da (*vedere Allegato n. 13*):

- vani principali e accessori a servizio diretto: ingresso (7,40 mq), disimpegno (6,58 mq), cucina (15,47 mq), soggiorno - sala pranzo (39,72 mq), corridoio zona notte (11,78 mq), bagno 1 (12,33 mq), camera 1 (27,36 mq), bagno 2 (5,49 mq), camera 2 (18,88 mq), bagno 3 (6,40 mq) e camera 3 (18,98 mq) per una superficie utile complessiva pari a 170,39 mq; la superficie lorda è pari a 194,64 mq;

- vani accessori a servizio indiretto dei principali e comunicanti (porzioni di altezza maggiore a 1,50 metri): sottotetto 1 (6,29 mq), lavanderia (6,48 mq) e sottotetto 2 (1,01 mq) per una superficie utile complessiva pari a 13,78 mq; la superficie lorda è pari a 15,79 mq;

- balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali: terrazzo 1 (92,24 mq), balcone 1 (30,19 mq) e balcone 2 (9,66 mq) per una superficie utile complessiva pari a 132,09 mq; la superficie lorda è pari a 140,44 mq.

La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare, misurata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 138/98, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari complessivamente a circa 228,55 mq (*vedere Allegato n. 13*).

L'altezza utile interna abitabile è differente per ciascun vano e variabile da circa 1,50 a 3,35 metri in quanto trattasi di unità immobiliare residenziale collocata al secondo ed ultimo piano con copertura "a tetto" (vani "mansardati" per assenza di solaio sottotetto).

La ripartizione interna dell'alloggio è logica e funzionale con spazi ben organizzati anche in relazione alle altezze utili interne variabili in base alla conformazione del solaio di copertura. Si possono distinguere due distinte aree, ossia la "zona giorno" e la "zona notte" le quali hanno complessivamente ottima esposizione e buona luminosità. Due servizi igienici (bagno 1 e 3) hanno accesso diretto dal corridoio della "zona notte" mentre il terzo (bagno 2), privo di finestra ma dotato di aspiratore ad accensione automatica, è interno alla camera matrimoniale.

Le pavimentazioni interne ed esterne non sono omogenee per l'intero appartamento, ma differenziate come di seguito specificato:

1) interne:

a) ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno - sala pranzo: piastrelle dim. 60x60 in gres porcellanato "effetto cemento";

b) corridoio zona notte, camera 1 (matrimoniale), camera 2 e camera 3: listelli di parquet massello in teak;

c) bagno 1: porzione con listelli di parquet massello in teak e porzione con piastrelle di pietra di vari formati; rivestimento di altezza variabile con piastrelle in pietra dello spessore di 2 cm della medesima tipologia della pavimentazione;

d) bagno 2: pavimento e rivestimento di altezza variabile con piastrelle di marmo dello spessore di 2 cm;

e) bagno 3: porzione con listelli di parquet massello in teak e porzione con mosaico costituito da tessere in pasta di vetro (dim. 20x20 mm); rivestimento di altezza variabile costituito da tessere in pasta di vetro (dim. 20x20 mm);

f) lavanderia: piastrelle in gres porcellanato.

2) esterne:

a) terrazzo 1: listoni in gres porcellanato "effetto legno" con battiscopa del medesimo materiale;

b) balcone 1 e 2: piastrelle dim. 60x60 in gres porcellanato "effetto cemento" con battiscopa del medesimo materiale.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica smaltata del tipo "sospesi" per il "bagno 1 e "appoggiati a terra filo muro" per il bagno 2 e 3 con rubinetterie in acciaio e termo arredi di design. La qualità dei servizi è ottima con materiali posati in opera di livello superiore.

Gli infissi esterni di finestre e porte finestre sono in legno tinto noce con vetro camera. I sistemi di oscuramento, ove presenti, sono rappresentati da persiane in alluminio di colore verde in parte a lamelle fisse ed in parte orientabili. Nella sala pranzo - soggiorno sono presenti due ampie aperture con infisso di tipologia "scorrevole" privo di sistemi di oscuramento esterni. La cucina e la camera 3 sono dotate esclusivamente di lucernai in copertura tipo "██████" completi di serrandina automatizzata.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è del tipo blindato, con rivestimento interno ed esterno con pannello in legno di diversa fattura e aspetto estetico.

Gli infissi interni (porte) non sono omogenei per l'intero appartamento, ma differenziati come di seguito specificato:

- cucina e bagno 1 e 2: in legno di tipologia scorrevole esterno muro;

- camera 1, 2, 3 e bagno 3: in alluminio di tipologia a battente;

- sottotetto 1, 2 e lavanderia: in legno laccato di tipologia a battente.

Le partizioni interne, realizzate con forato in laterizio dello spessore di cm 8, ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco ad eccezione di alcune pareti dell'ingresso, del disimpegno della zona giorno e del corridoio della zona notte che sono realizzate con rivestimento decorativo tipo "stucco veneziano" di colore rosso. Nella camera matrimoniale è presente una "quinta" (parete divisoria in cartongesso) con rivestimento decorativo tipo "foglia d'oro". I battiscopa, ove presenti, sono in legno di varie colorazioni.

Gli impianti tecnologici presenti ed ivi rilevati in sede di sopralluogo sono: idrico ed igienico-sanitario, elettrico, riscaldamento, raffrescamento, deumidificazione, gas metano per fuochi cucina e alimentazione caldaia, videocitofono e antenna tv, antifurto, ascensore condominiale con fermata anche esclusiva interna all'appartamento.

L'impianto elettrico, della linea "██████" di ████████ Spa, è completo delle "luci di emergenza" posate in opera in corrispondenza degli accessi ai vani principali, dell'interruttore differenziale magnetotermico ("salvavita") installato sul quadro elettrico, degli interruttori, delle prese oltre ai cronotermostati per la regolazione della temperatura delle zone termiche riscaldate e raffrescate.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a condensazione alimentata a gas metano della potenza utile nominale di 24,8 kW e sistema emissivo formato da pannelli radianti a pavimento oltre a termoarredi per i servizi igienici. In data 17/12/2019 è stata sostituita la caldaia a gas metano esistente con altra nuova a condensazione (marca ████████ ████████ ████████ mod. ████████ ●

██████████) come risulta dalla dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 in data 17/12/2019. Alla data del sopralluogo era disponibile il "Libretto di Impianto" relativo alla caldaia murale a gas metano installata all'esterno dell'unità immobiliare ad uso abitativo (sub 28), in apposita nicchia ispezionabile dal "balcone 2" accessibile dalla camera matrimoniale. Dichiarazione di Avvenuta Manutenzione in data 12/04/2022.

L'impianto di raffrescamento estivo è costituito da macchina esterna refrigerante alimentata ad energia elettrica della potenza di 6,5 kW (marca Carrier mod. Puron 30RA 007) installata nell'anno 2006 e sistema emissivo costituito da pannelli radianti a pavimento.

In allegato alla domanda di agibilità dell'intero edificio sito in via Cardarelli n. 15 trasmessa al Comune di Pollenza in data 10 novembre 2006 prot. 12899 (vedere Allegato n. 12.1) risultano allegate le dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti realizzati alle prescrizioni previste dagli art. 113 e 127 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché alla specifica normativa vigente all'epoca di realizzazione delle opere (Legge 5 marzo 1990 n. 46).

Sul terrazzo è realizzata una loggia aperta con struttura portante in elevazione in acciaio e copertura con pannelli sandwich coibentati della superficie utile di circa 15,80 mq (escluse le parti strutturali in oggetto rispetto al pilastro di sostegno).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare è buono in relazione anche alla sua recente edificazione (anno 2006). Le finiture interne posate in opera sono di livello medio-alto. La qualità degli impianti, valuta anche la loro vetustà, è buona.

L'Attestato di Prestazione Energetica con identificativo 20241031-043041-40915 è stato trasmesso alla Regione Marche in data 31/10/2024 prot. n. 1396474 (vedere Allegato n. 16).

CLASSE ENERGETICA:



[196,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241031-043041-40915 registrata in data 31/10/2024

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
ingresso	8,67	x	100 %	=	8,67
disimpegno	7,64	x	100 %	=	7,64
cucina	16,75	x	100 %	=	16,75
soggiorno - sala pranzo	44,79	x	100 %	=	44,79
corridoio zona notte	12,75	x	100 %	=	12,75
bagno 1	14,78	x	100 %	=	14,78
camera 1	31,32	x	100 %	=	31,32
bagno 2	6,45	x	100 %	=	6,45
camera 2	22,58	x	100 %	=	22,58
bagno 3	8,12	x	100 %	=	8,12
camera 3	20,79	x	100 %	=	20,79

sottotetto 1 con H>1,50 metri	7,18	x	50 %	=	3,59
lavanderia con H>1,50 metri	7,22	x	50 %	=	3,61
sottotetto 2 con H>1,50 metri	1,39	x	50 %	=	0,70
terrazzo 1 (fino alla superficie di 25,00 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo 1 (eccedente la superficie di 25,00 mq)	75,42	x	10 %	=	7,54
balcone 1 (fino alla superficie di 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
balcone 1 (eccedente la superficie di 25 mq)	5,19	x	10 %	=	0,52
balcone 2	9,83	x	30 %	=	2,95
Totale:	350,87				228,55

ACCESSORI:

box doppio, composto da autorimessa al piano primo sottostrada di un fabbricato civile plurifamiliare, autonomamente accessibile dalla corte comune (sub 21), della superficie lorda di 94,67 mq, sviluppa una superficie commerciale di 47,34 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 514 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 87 mq, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Cardarelli n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente da variazione nel classamento del 03/07/2007 pratica n. MC0186693 n. 5093.1/2007 e ultimazione di fabbricato urbano del 14/09/2006 pratica n. MC0093028

Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 13952 R.P. 8540 del 07/08/2007 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Alessandra Cerreto di Corridonia del 06/08/2007 repertorio 18548 / 4453. Confini (sub 28 - piano primo sottostrada): nord (terrapieno); est (sub 11: autorimessa); sud (sub 34: BCNC; sub 22: BCNC; sub 25: cantina); ovest (sub 21: BCNC), salvo altri (vedere Allegato n. 4).

Trattasi di autorimessa al piano primo sottostrada con ingresso carrabile autonomo ed indipendente, posto sul fronte posteriore del fabbricato, dalla corte comune (sub 21) con accesso dalla pubblica via V. Cardarelli al civico n. 9. L'ingresso pedonale è altresì garantito attraverso l'atrio, il vano scale e l'ascensore condominiali (sub 34) dalla corte comune (sub 21) al piano terra. E' costituita da un unico ambiente della superficie utile di 88,89 mq. La superficie lorda è pari a 94,67 mq. La superficie commerciale vendibile, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari a circa 47,34 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,66 metri. La pavimentazione interna è del tipo industriale in calcestruzzo e finitura superficiale con miscela antiusura in quarzo. L'infisso carrabile è realizzato con porta coibentata retrattile "motorizzata" azionabile a distanza. La porta di separazione dagli attigui spazi condominiali (sub 34) è del tipo tagliafuoco REI120. Le finestre sul fronte ovest sono in alluminio verniciato di colore verde mentre quelle in corrispondenza delle "bocche di lupo" sono in alluminio anodizzato di colore grigio. Le

partizioni interne tra le varie autorimesse realizzate con forato in laterizio e quelle esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Il soffitto, costituito all'intradosso da lastre tipo "██████████" e da travi "a spessore" in cemento armato, è lasciato al grezzo, senza intonaco e tinteggiatura di finitura. Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico costituito da canalizzazioni in pvc sopra traccia e corpi illuminanti (plafoniere a neon), idrico e antifurto. E' presente un boiler elettrico della potenza di 1200 w per la produzione acqua calda sanitaria della capacità di dieci litri (marca ██████████ - mod. ██████████) ed inoltre un addolcitore d'acqua per uso domestico idoneo per ridurre la durezza della stessa (a servizio anche dell'appartamento sub 31). Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare è buono in relazione anche alla sua recente edificazione (anno 2006) benché alla data del sopralluogo la stessa risultava disordinata limitatamente a suppellettili vari. Le finiture interne posate in opera sono di livello medio. Viene omessa la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non dovuto per tale destinazione d'uso ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	94,67	x	50 %	=	47,34
Totale:	94,67				47,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*: ██████████ (██████████) - Standard Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2024

Fonte di informazione: sito: immobiliare.it (link: <https://www.██████████.it/annunci/115178449/>)

Descrizione: appartamento di mq 95 al piano 3° composto da ingresso su ampia e luminosa zona giorno servita da terrazzo (mq 9), disimpegno, tre camere da letto di cui due servite da terrazzo privato (mq 6 e 8), doppi servizi e garage di mq 42 al piano terra

Indirizzo: via G. Deledda

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.422,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 9 %

Prezzo: 159.250,00 pari a 1.294,72 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: sito: immobiliare.it (link: <https://www.██████████.it/annunci/105830137/>)

Descrizione: appartamento su 2 piani di mq 87 costituito da: p.t. ingresso su zona giorno open space

con accesso al lastrico (mq 50), bagno, sala pranzo, ripostiglio; p.1° camera matrimoniale e cabina armadio e bagno, terrazzo (mq 5,5); p.s.1 garage (mq 30)

Indirizzo: via V. Cardarelli

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 1.449,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 9 %

Prezzo: 143.780,00 pari a 1.319,08 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/01/2024

Fonte di informazione: atto notarile di compravendita rep. n. 54231 del 19/01/2024 (trascrizione R.G. 1049 R.P. 838 del 22/01/2024)

Descrizione: appartamento ad uso abitativo (fg. 28 part. 508 sub 14) posto al piano primo e secondo, costituito da 7 vani, della superficie catastale di mq 149 (anno costruzione 2005)

Indirizzo: via G. Pascoli n. 16

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.208,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.208,05 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: atto notarile di compravendita rep. n. 54206 del 12/01/2024 (trascrizione R.G. 961 R.P. 769 del 19/01/2024)

Descrizione: appartamento ad uso abitativo (fg. 28 part. 508 sub 12) posto al piano primo, costituito da 5 vani, della superficie catastale di mq 102 e autorimessa (sub 26) al piano primo sottostrada della superficie catastale di mq 25 (anno costruzione 2005)

Indirizzo: via G. Pascoli n. 16

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.228,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.228,07 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (19/09/2024) (29/10/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Note: Periodo di riferimento: semestre I - Anno 2024; Provincia: Macerata; Comune: Pollenza; Fascia/zona: Centrale / Centro Storico, Rione Moro, V.S. Spirito, V. Cardinale Cento, V. Papa Giovanni XXIII, C.da Fontangela, V. Sanzio, Rione Trebbio, C.da Santa Lucia; Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 2; Tipologia prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato (€/mq): min. € 700 - max. € 1200 su superficie lorda; Tipologia: abitazioni civili; Stato conservativo: Ottimo; Valore Mercato (€/mq): min. € 1500 - max. € 1900 su superficie lorda;

██████████.it (29/10/2024)

Domanda: dinamicità mercato bassa

Valore minimo: 875,00

Valore massimo: 1.348,00

Note: Note: Provincia: Macerata; Comune: Pollenza; Zona: Centro Storico, Rione Moro, V.S. Spirito, V. Cardinale Cento, V. Papa Giovanni XXIII, C.da Fontangela, V. Sanzio, Rione Trebbio, C.da Santa Lucia; Tipologia: abitazioni in stabili di 1° fascia; quotazione valore medio (€/mq): 1111,00.

geometra libero professionista (17/10/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: il valore è funzione della vetustà, dello stato di manutenzione esterno del fabbricato e interno delle unità immobiliari pignorate, del livello di finiture, delle dotazioni impiantistiche, dell'ubicazione nell'ambito del territorio comunale, della disponibilità di superfici accessorie coperte e scoperte e altresì al mercato immobiliare locale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) dell'immobile oggetto di stima con altri simili ubicati in zona centrale del comune di Pollenza di cui è possibile reperire o dal rogito notarile di compravendita o, dai corrispondenti annunci immobiliari, il prezzo richiesto, la consistenza, lo stato manutentivo, le caratteristiche e le finiture interne ed esterne, il livello di piano e l'ubicazione, allo scopo di avere una quotazione veritiera ed attendibile. Tali valori sono stati successivamente confrontati con quelli desunti per intervista diretta a tecnici del settore immobiliare e altresì con i valori medi reperibili tramite consultazione telematica dell'osservatore del mercato immobiliare (Agenzia Entrate OMI e ~~██████████~~). A seguito delle considerazioni e dei calcoli effettuati si ritiene congruo ed equo attribuire al cespite un parametro pari a circa 1260 €/mq in relazione alla consistenza (superficie utile), alla vetustà (anno 2006 - richiesta agibilità), allo stato manutentivo generale del fabbricato e particolare delle unità immobiliari (abitazione e autorimessa), al grado di finiture esterne ed interne, ai servizi, alle dotazioni impiantistiche, alle caratteristiche costruttive impiegate, al livello di piano nonché al contesto immobiliare ove è collocato (edificio plurifamiliare), all'accessibilità della zona e alla buona disponibilità di parcheggi pubblici nelle aree adiacenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	159.250,00	143.780,00	180.000,00	140.000,00
Consistenza	275,89	123,00	109,00	149,00	114,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	10,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.422,76	1.449,54	1.208,05	1.228,07
stato					
manutenzione	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
fabbricato					
stato					
manutenzione	8,00	8,00	9,00	8,00	8,00

unità immobiliare					
finiture interne / dotazioni					
impiantistiche / num. servizi igienici	9,00	8,00	8,00	8,00	8,00
tipologia edilizia unità immobiliare (abitazione o mansarda -10%)	8,00	9,00	9,00	9,00	9,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,14	229,59	207,28	259,50	201,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.208,05	1.208,05	1.208,05	1.208,05
stato manutenzione fabbricato		10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
stato manutenzione unità immobiliare		10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
finiture interne / dotazioni					
impiantistiche / num. servizi igienici		25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
tipologia edilizia unità immobiliare (abitazione o mansarda -10%)	10 %	15.925,00	14.378,00	18.000,00	14.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	159.250,00	143.780,00	180.000,00	140.000,00
Data [mesi]	229,59	207,28	2.595,00	2.018,33
Prezzo unitario	184.699,33	201.612,08	153.289,93	195.571,81
stato manutenzione fabbricato	0,00	0,00	0,00	0,00

stato manutenzione unità immobiliare	0,00	-10.000,00	0,00	0,00
finiture interne / dotazioni				
impiantistiche / num. servizi igienici	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
tipologia edilizia unità immobiliare (abitazione o mansarda -10%)	-15.925,00	-14.378,00	-18.000,00	-14.000,00
Prezzo corretto	353.253,91	346.221,36	342.884,93	348.590,15

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **347.737,59**

Divergenza: **2,94%** < **10%**

Ai fini della stima sono state prese in considerazione le caratteristiche pertinenti lo stato di manutenzione generale del fabbricato, quello manutentivo specifico delle unità immobiliari, il grado di finiture interne, le dotazioni impiantistiche e il numero di servizi igienici presenti in ciascun Comparabile e nel Subject, reperibili negli annunci immobiliari, negli atti di compravendita (descrizione immobili, planimetrie catastali), o per conoscenza diretta o indiretta. È stato inoltre applicato un coefficiente di merito espresso in percentuale che va ad aggiungere o sottrarre il valore agli immobili in relazione alla tipologia edilizia propria dell'unità immobiliare. Nel dettaglio, al Subject, trattandosi di unità immobiliare residenziale collocata al secondo ed ultimo piano con copertura "a tetto" (vani "mansardati" per assenza di solaio sottotetto) con altezza utile interna abitabile differente per ciascun ambiente e variabile da circa 1,50 a 3,35 metri è stata applicata una riduzione del valore pari al 10%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	228,55	x	1.260,42	=	288.068,99
Valore superficie accessori:	47,34	x	1.260,42	=	59.668,28
					347.737,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 347.737,27
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 347.737,27

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Compiute le ricerche sul mercato immobiliare locale presso agenzie di settore, studi tecnici e su un portale telematico di schede dati di compravendite immobiliari (www.comparabili.it) e ancora, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni periziati, recuperata l'epoca di costruzione, constatato il sistema costruttivo e le finiture, valutata la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione esterno del fabbricato e interno delle unità immobiliari ed altresì considerato l'eventuale rispetto dei requisiti alle vigenti normative in materia antisismica, risparmio energetico e benessere acustico, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore

analizzando i prezzi relativi a beni simili ubicati nella zona immediatamente prossima a quella in trattazione.

Viene specificato che dei diversi aspetti del valore, interpretato come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il "più probabile valore di mercato" inteso come rapporto di equivalenza sussistente fra il bene e la moneta in un contesto di libera concorrenza in base alla così detta legge economica della domanda e dell'offerta. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. Ai fini della determinazione di quanto sopra, si è utilizzato il "metodo del confronto di mercato" denominato "MCA - Market Comparison Approach" ove i "comparabili" sono rappresentati da immobili a uso residenziale, in vendita o già precedentemente compravenduti, ubicati nel comune di Pollenza, nella zona residenziale immediatamente prossima a quella in trattazione o in aree limitrofe ad essa assimilabili e paragonabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pollenza, agenzie: Macerata e Tolentino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e ~~XXXXXXXXXX~~, ed inoltre: www.italyhouse.it, www.assaperta.it, tecnici liberi professionisti.

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	228,55	47,34	347.737,27	347.737,27
				347.737,27 €	347.737,27 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento immobiliare grava sull'intera quota di piena proprietà in regime di separazione dei beni (1/1) in capo all'esecutata Sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

In relazione alle caratteristiche dei beni pignorati ed ai consistenti oneri comunali per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia sopra indicati, si ritiene opportuno per la massima valorizzazione non separare l'abitazione (sub 31) collocata al piano secondo di un edificio civile plurifamiliare dall'autorimessa (sub 28) al piano primo sottostrada, proponendo pertanto che essi costituiscano ai fini della vendita all'asta un unico lotto.

Inoltre, valutata l'accessibilità, considerate le dimensioni planivolumetriche, le

altezze utili interne, le caratteristiche tipologiche e architettoniche, la distribuzione interna degli ambienti e lo stato di conservazione, l'unità immobiliare residenziale (sub 28) non risulta comodamente ed economicamente divisibile, anche in relazione alle considerevoli difformità urbanistiche riscontrate e alla elevata onerosità per la loro regolarizzazione e fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 c. 2 del DPR 380/2001.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 195.990,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 151.747,27

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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: €. 4.552,42
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 4.083,10
Riduzione per arrotondamento: €. 111,75
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 08/11/2024

il tecnico incaricato
GEOM. ROBERTO SAPOROSI