



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**182/2017**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA ADRIATICA SPA GIA' NUOVA BANCA MARCHE SPA


DEBITORE:  
-----

GIUDICE:  
G.E. Tiziana Tinessa

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 28/06/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. CORRADO TARTABINI**

CF: TRTCRD71R17II56A

con studio in SAN SEVERINO MARCHE (MC) Via Salimbeni, 7

telefono: 0733637294

fax: 0733637294

email: corrado.tartabini@live.it

PEC: corrado.tartabini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2017

## LOTTO 1

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

**A**

Fabbricato ad uso Civile abitazione

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,35 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data della valutazione:	28/06/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ..... a con contratto di affitto tipo Contratto di locazione concordata, stipulato il 27/02/2010, con scadenza il 31/01/2010, registrato il 27/02/2004 a Camerino ai nn. 222 Mod. 69 Serie 3, trascritto il 27/02/2004 a Camerino ai nn. 222 Mod. 69 Serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7200,00 € annuo.

Il contratto di affitto era stato stimolato il 27/02/2004 dalla proprietaria (madre ora defunta di ..... ) con l'affittuario ..... ia, per la durata di anni sei, con rinnovo tacito.

L'affittuario si è trasferito in altra zona a causa del sisma centro Italia 2016 e seguente inagibilità del fabbricato e successiva delimitazione del centro storico con Zona Rossa.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/2010 a firma di Notaio Pierdomini Cesare ai nn. 30034/11082 di repertorio, registrata il 18/10/2010 a Agenzia entrate Macerata ai nn. 14909/3317, a favore di Banca delle Marche S.p.A. Ancona creditore ipotecario, contro \_\_\_\_\_ to, terzo datore di ipoteca, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 900.000,00.

Durata ipoteca: 14

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2015 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. 2645 di repertorio, registrata il 05/06/2015 a Ancona ai nn. 6225 / 867, a favore di Medioleasing S.p.A. Amministrazione straordinaria, contro \_\_\_\_\_ , derivante da Atto Giudiziario Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 15057,51

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Attualmente non sono presenti spese di gestione immobile e condominiali, essendo l'intero complesso immobiliare non agibile causa Sisma 2016 come da Ordinanza del Comune di Camerino.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/07/2010), in forza di denuncia di successione.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/10/2009 protocollo n. MC0102717 in atti dal 21/07/2010 Registrazione: UU Sede: CAMERINO Volume: 9990 n: 153 del 14/07/2010 SUCESSIONE DI \_\_\_\_\_ A (n. 5657.1/2010)

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non c'è certezza assoluta di aver recuperato tutte le pratiche edilizie in atti, a causa dell'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Camerino in stato di precarietà e disordine a seguito del sisma 2016, trasferito da poco in una struttura temporanea.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione / Concessione Edilizia N. 7146 e successive varianti, intestata a Condominio Via XX Settembre, 16, per lavori di Riparazione danni e miglioramento sismico, presentata il 22/01/2000 con il n. 26829/A2/43007/L59 di protocollo, rilasciata il 16/06/2000 con il n. 7146 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 26829/A2/43007/L59 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ ni, amministratore del condominio, per lavori di Riparazione danni e miglioramento sismico, presentata il 16/06/2000 con il n. 7146 di protocollo, rilasciata il 16/06/2000 con il n. 7146 di protocollo

Concessione edilizia N. 10955\21/03/2005\DIPI1|R\_MARCHE|CMF|P e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore di condominio, per lavori di Riparazione danni e miglioramento sismico, presentata il 21/03/2005 con il n. 8448/05 di protocollo, agibilità del 13/09/2005 con il n. 12080 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L. 28/2/85 N.47 N. 020018 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Sostituzione insegna negozio alimentari, presentata il 25/01/1985 con il n. 020018 di protocollo, rilasciata il 25/11/1985 con il n. 020018 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto Consiglio Comunale n. 5/1998, l'immobile ricade in zona Art. 21 - Zone residenziali di interesse Storico-Artistico (A) e piano quadro centro storico

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile è di antica costruzione, circa 1400/1500, nel centro storico di Camerino. Non è presente quindi alcun titolo edilizio iniziale dell'epoca.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIBIFORMITÀ~~

BENI IN CAMERINO VIA XX SETTEMBRE 16

**NEGOZIO**



DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato ad uso Civile abitazione



Negozio vendita alimentari e salumi



Retro negozio e WC



Negozio vendita alimentari e salumi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università degli Studi di Camerino UNICAM). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico.



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha accesso da porta esclusiva che affaccia in Via XX Settembre ed è dotato di altre due finestre ed una porta secondaria (ora inutilizzata) che affacciano in via Camillo Lili.

La costruzione del fabbricato è in muratura di pietre e mattoni, solai in legno e latero-cemento, infissi in legno e persiane, è presente un vano principale ad uso vendita al dettaglio, comunicante con un altro vano ad uso retro negozio e/o deposito alimenti e frigoriferi, con adiacente un WC e ripostiglio con rivestimento in porcellanato dotato di lavandino e wc, la porta di accesso principale è in alluminio con serranda esterna in metallo, gli altri infissi sono in legno con vetro singolo, la pavimentazione è in graniglia di marmo, la parte retrostante il bancone di vendita è in rivestito in piastrelle di gres, le restanti pareti sono tinteggiate; per una superficie lorda complessiva di mq 89.30; la superficie netta del negozio è di mq 37.60, del retronegozio è di mq 19.25, del WC-ripostiglio è di mq 7,35.

L'immobile è dichiarato inagibile a causa degli eventi sismici Centro Italia 2016 e seguenti, con Ord. Sindacale n. 1547 del 11-12-2017

## CLASSE ENERGETICA:

[196.23 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

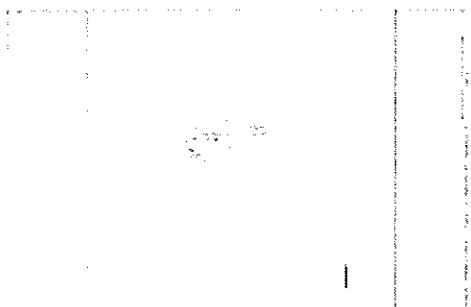
Certificazione APE N. 2018-16222 registrata in data 07/06/2018

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda immobile	89,35	x	100 %	=	89,35
<b>Totale:</b>	<b>89,35</b>				<b>89,35</b>



Stalcio planimetria catastale negozio al P.T.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Camerino del Primo semestre 2016, in quanto detti valori, dalla data del sisma in poi non sono più reperibili/disponibili causa sisma centro Italia 2016, il quale attribuisce un valore per i negozi nello stato di conservazione ottimo un minimo di € 1800,00 ed un massimo di € 2400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona B1, Micro zona catastale 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Si attribuisce un valore al fabbricato di € 900,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 89,35, per un valore totale di € 80400,00.

Pur trovandosi l'immobile nel centro storico di Camerino in posizione ottimale per un'attività commerciale, l'intero centro di Camerino è dichiarato zona rossa a causa degli eventi sismici del Centro Italia 2016; l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto benchè danneggiato ma non in modo grave, verrà riparato e ripristinato allo stato precedente al sisma con i contributi statali previsti, ma con tempi e costi ad ora indefiniti.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:	<b>80.400,00</b>
-----------------	------------------

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 80.400,00</b>
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 80.400,00</b>
--	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Camerino primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore per i negozi nello stato di conservazione ottimo un minimo di € 1800,00 ed un massimo di € 2400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona B1, Micro zona catastale 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Si attribuisce un valore al fabbricato di € 900,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 89,35, per un valore totale di € 80400,00; che non può essere il valore attuale causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 1547 del 11/12/2017, il valore attuale effettivo può essere ridotto di molto per la inutilizzabilità del negozio, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali previsti con tempi e costi ad ora indefiniti che potrebbe aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-dieci anni, considerando i tempi di ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia del 2012, solo a titolo di raffronto.

Lo stesso dicasi per l'intero ripristino dell'intero centro storico di Camerino, attualmente dichiarato come zona rossa, i tempi di costruzione e riparazione dei danni da sisma sono ad ora incerti, imprecisi ed indefiniti, fattori questi che andranno a svalutare il prezzo di mercato che potrebbe avere il negozio in condizioni normali pre sisma o a conclusione della ricostruzione del sopra citato centro storico di Camerino.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Camerino, osservatori del mercato immobiliare OMI Macerata

**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	negozio	89,35	0,00	80.400,00	80.400,00
				<b>80.400,00 €</b>	<b>80.400,00 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.020,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 76.380,00</b>

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 380,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 76.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2017

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di 541,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso abitazione facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209 e successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e piastrelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, sono quindi inagibili con Ordinanza Sindacale .

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

- foglio 20 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 28 vani, rendita 2.386,03 Euro, indirizzo catastale: C.da Pian di Giove, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: Con i Sub 5, 10 e 13 della medesima proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

**A2** altro fabbricato, composto da cantine, locale di sgombero, ripostigli, legnaia, sviluppa una superficie commerciale di 385,50 Mq, identificato con il numero Sub 15.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 28 vani, rendita 2.386,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, 12, piano: Terra, intestato a ), derivante da Atto acquisto Notaio Marsili

**A2** altro fabbricato, composto da Sottotetto, e soffitta, sviluppa una superficie commerciale di 141,00 Mq, identificato con il numero 15.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 28 vani, rendita 2.386,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, 12, piano: 2, intestato a ), derivante da Atto acquisto Notaio Marsili a Camerino 1971

**B** magazzino e cantina a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di 628,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso magazzino e cantina facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica



con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e pianelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. e 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 505 mq, rendita 991,08 Euro indirizzo catastale: CONTRADA PIAN DI GIOVE, 12, piano: T. e 1, intestato a  
Coerenze: Sub 14, 15, 17 della medesima proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

**B** altro fabbricato, composto da Forno e ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di 5,00 Mq. Accessorio ad uso forno e ripostiglio del vano principale magazzino e cantina, distaccato dal fabbricato principale nella corte comune Sub 14.

**B** altro fabbricato, composto da Centrale termica, sviluppa una superficie commerciale di 2,88 Mq, identificato con il numero Sub 16.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 505 mq, rendita 991,08 Euro, indirizzo catastale: Contrad Pian di Giove, 12, piano: Terra, intestato a derivante da Atto acquisto Notaio Marsili in Camerino nel 1971

**C** appartamento a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di 154,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso abitazione facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile con telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e pianelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. e Ammezzato, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 55 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIAN DI GIOVE, 12, piano: T. e 1, intestato a  
Coerenze: Sub 14 e 16 della medesima proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

**C** altro fabbricato, composto da Centrale termica, sviluppa una superficie commerciale di 2,50 Mq. Unità immobiliare ad uso centrale termica, contigua con altra centrale termica, distaccata dal fabbricato principale abitazione.

**D** box singolo a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di 57,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso garage facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche



altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e pianelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, la parete Nord è puntellata con opera provvisoria di messa in sicurezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a

Coerenze: Sub 13 e 15 della medesima proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1900.

**F**ienile e stalla a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di 67,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso fienile e stalla, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine con gli immobili in oggetto, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile con telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai di copertura in legno e pianelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate.

Il fabbricato presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, il fabbricato è quasi completamente crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T., ha un'altezza interna di 3,75. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 86,35 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, 12, piano: T., intestato a

Coerenze: Ad Ovest Sud ed Est Sub 13 della medesima proprietà. A Nord con F. 20 Part. 21 proprietà

- foglio 20 particella 22 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, 12, piano: T., intestato a

Coerenze: A Sud ed Ovest Sub 13 medesima proprietà. Ad Est Sub 18 della medesima proprietà. A Nord F. 20 Part 21 proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

**C**annellina a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso capannina facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con copertura in legno e pianelle, il soffitto è in camera a canne; le pareti verticali ed il soffitto presentano alcuni finiture di modesto valore.



L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, il fabbricato è interamente puntellato con opere provvisorie di messa in sicurezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T., ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria B/7, classe U, consistenza 56 mq, rendita 11.57 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a

Coerenze: Sub 13 e Sub 15 della medesima proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

**G** terreno residenziale a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di 4.038,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appezamento di terreno a destinazione corte comune dei fabbricati oggetto di E.I., facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con copertura in legno e pianelle, il soffitto è in camera a canne; le pareti verticali ed il soffitto presentano alcuni finiture di modesto valore.

La totalità dell'immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, il fabbricato è interamente puntellato con opere provvisorie di messa in sicurezza.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 13 (catasto fabbricati), consistenza 2548 mq, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a  
Coerenze: A Nord Part. 21 proprietà; ad EST Part. 143 S; ad Ovest Part. 173; ad Sud Part. 173; ad Ovest Sub 14 e 16 della medesima proprietà.  
BENE COMUNE NON CENSIBILE; CORTE COMUNE AI SUB 5-10-15-18-19
- foglio 20 particella 22 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 1413 mq, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a  
Coerenze: A Nord Part. 21 proprietà; ad EST Part. 173; ad Ovest Part. 173; ad Sud Part. 173; ad Ovest Sub 14 e 16 della medesima proprietà; ad EST Sub 15 e 13 della stessa proprietà; ad OVEST Part. 173; ad Ovest Part. 173; ad Ovest Part. 121 e Part. 163 proprietà  
BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE COM. AI SUB 16-17

Presenta una forma irregolare, un'orografia Semi pianeggiante, una tessitura prevalente Argilla, i seguenti sistemi irrigui: Assente, le seguenti sistemazioni agrarie: Assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Erba, arboree: Pini, abeti e faggi, di selvicoltura: Alberi di medio-bassa altezza in ordine sparso nel terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.486,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	536,88 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 640.800,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 640.000,00  
 Data della valutazione: 28/06/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/2010 a firma di Notaio Pierdomini Cesare ai nn. 30034/11082 di repertorio, registrata il 18/10/2010 a Agenzia entrate Macerata ai nn. 14909/3317, a favore di Banca delle Marche S.p.A. Ancona creditore ipotecario, contr. \_\_\_\_\_, terzo datore di ipoteca, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 900.000,00.

Durata ipoteca: 14

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2015 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. 2645 di repertorio, registrata il 05/06/2015 a Ancona ai nn. 6225 / 867, a favore di Medioleasing S.p.A Amministrazione straordinaria, contro \_\_\_\_\_ o, derivante da Atto Giudiziario Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 15057,51

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/10/2017 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2430/2017 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 a Macerata ai nn. RG 13637 - RP 10189, a favore di PURPLE SPV srl, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00



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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/12/1990 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. 522 di repertorio, registrato il 18/01/1991 a Camerino ai nn. 49, in forza di atto di compravendita.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1990 Voltura in atti dal 27/05/1991 Repertorio n.: 522  
Rogante: PIERDOMINICI Sede: CAMERINO Registrazione: UR Sede: CAMERINO n: 49 del 18/01/1991 CESSIONE DIRITTI (n. A1507.1/1991)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 766, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Rifacimento tetto e ristrutturazione interna, presentata il 09/05/1977 con il n. 766 di protocollo, rilasciata il 09/05/1977 con il n. 221 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. 845, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Manutenzione straordinaria per rifacimento tetto e solai interni e ristrutturazione generale del fabbricato., presentata il 08/10/1988 con il n. 845 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. A07, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione di accessori ad uso locale termo e canile, presentata il 15/05/1991 con il n. 1048 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e canile

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 845, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Ristrutturazione e variazione d'usodi una porzione al P.T.; sopraelevazione di una parte dell'edificio destinato a mansarda; realizzazione di un appartamento mediante utilizzo di locali cantina con costruzione di scala interna., presentata il 01/04/1986 con il n. 718 di protocollo, rilasciata il 28/03/1998 con il n. 18/98 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a Sub 15 al P.T.; Sub 16 al p.T.; Sub 17 al Piano Ammezzato; Sub 15 al P.2

Permesso di Costruire N. 52/04, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Opere interne - interventi di riqualificazione delle strutture ricettive operanti sul territorio, presentata il 02/08/2004 con il n. 3993 di protocollo, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 3993 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a Il permesso in oggetto era stato richiesto per l'intero fabbricato ad esclusione della chiesetta..

I lavori furono realizzati solo per l'abitazione censita al Sub 17 al P.T. e Piano Ammezzato.

C.I.L.A. N. 7122, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Opere provvisoriale - Intervento di messa in sicurezza diffuse sull'intero immobile., presentata il 20/07/2017 con il n. 7122 di protocollo, rilasciata il 11/08/2017 con il n. 7731 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Contenuti pubblicati ai sensi dell'Art. 37, c. 3, d.l. n. 69/2013. Contenuti dell'obbligo Casi in cui il rilascio delle autorizzazioni di competenza è sostituito da una comunicazione dell'interessato. Con il Dlgs 25.05.2016 n. 97 i dati non sono pi, l'immobile ricade in zona E - Agricola. Costruzioni pertinenti con l'attività agricola; alloggio relativo per l'abitazione agricola.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Volumi fuori terra 0.10 mc/mq per attrezzature, 0,03 mc/mq per abitazioni. Distanze dalle strade con caratteristiche Decreto 1/4/1968: A 60 mt, B 60 mt; C 40 mt; D 30 mt. Con strade interposte strade di traffico interno larghezza fino a mt 7 distanza 20 mt; da 7 a 15 mt distanza 20 mt; con interposte strade a traffico cieco 8 mt; confini alterali 20 mt; confini interni 20 mt; numero piani 2; altezza massima 7 mt. . Allo stato attuale della documentazione presente in atti al Comune di Muccia, risulta che porzione della part. 22 è interessata dal vincolo di parziale inedificazione per rispetto della distanza dalle strade di progetto non ancora eseguite. N.B.: prima della vendita va prescritto all'acquirente eventuale la richiesta del Certificato Destinazione Urbanistica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I lavori autorizzati con P.d.C. Prot. 2993 Pratica 52-04 del 03/08/2004 per "Opere interne - Interventi di riqualificazione delle strutture ricettive operanti sul territorio" sono stati eseguiti esclusivamente solo nella porzione di immobile ad Ovest al P.T. e P. Ammezzato ad uso abitazione, censito al F. 20 part. 22 Sub 17, il resto dei fabbricati oggetto del predetto permesso non sono stati riqualificati come da permesso richiesto, ma risultano nello stato di fatto precedente alla richiesta del titolo abilitativo.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIVERGENZA**

### 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**.

BENI IN MUCCIA CONTRADA PIAN DI GIOVE 12

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MUCCIA Contrada Pian di Giove I2, della superficie commerciale di 541,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (F )

Immobile ad uso abitazione facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209 e successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e piastrelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, sono quindi inagibili con Ordinanza Sindacale .

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

- foglio 20 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 28 vani, rendita 2.386.03 Euro, indirizzo catastale: C.da Pian di Giove, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: Con i Sub 5, 10 e 13 della medesima proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA








I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km

al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	pessimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso civile abitazione è posto su tre piani, accessibile da due ingressi al Piano Terra, si accede ai piani superiori con due scale interne.

Al Piano Terra ad Ovest sono presenti dei locali di sgombero, una cantina ripostigli un wc ed una leganaia, con pavimentazioni in cemento e mattoni in cotto, le pareti sono solo intonacate ed in parte anche tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro singolo, è presente inoltre un corridoio con pavimenti in cotto e pareti tinteggiate, di accesso al vano scala che conduce al Piano Superiore.

Si accede all'abitazione al piano primo tramite vano scala interno con finiture pregiate coperto da cupola illuminata, gli scalini sono in pietra di gesso; sono presenti quattro wc, sei camere, tre soggiorni, una cucina e due ripostigli; l'abitazione è dotata di buone finiture come fregi, pitture,



alcune statue e soffitti dipinti di non elevato valore storico-artistico, cornici di porte realizzate in marmo, è presente un camino nel soggiorno.

I pavimenti sono con piastrelle e mattoni in cotto, i rivestimenti di cucina e Wc sono in gres, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuroni all'interno, all'esterno non sono presenti infissi; le porte interne sono in legno massello, tutte le finestre affacciano sulla corte comune Sub 13 della medesima proprietà.

E' presente una scala a chiocciola interna in acciaio e legno di accesso alla soffitta al P.2 (parzialmente abitabile con H min. di 0.60 mt e h max di 2.20 mt); ed un'altra scala di accesso in acciaio al vano soffitta abitabile con H min. di 2.20 mt e H max 3.40 mt la soffitta in oggetto è dotata di wc con rivestimenti in gres; ha pavimenti in cotto e gres, infissi in legno con vetro camera ; entrambe le soffitte sono comunicanti con porta interna.

Al P.T. l'abitazione è comunicante con la cappellina a Sud.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura radio comando in alto di sopra della media ★★★★★

Degli Impianti:

*citofonico*: analogico conformità: conforme nella media ★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[213.23 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2018-13111 registrata in data 10/05/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	541,00	x	100 %	=	541,00
<b>Totale:</b>	<b>541,00</b>				<b>541,00</b>

ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da cantine, locale di sgombero, ripostigli, legnaia, sviluppa una superficie commerciale di **385,50 Mq**, identificato con il numero Sub 15.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 28 vani, rendita 2.386,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di giove, 12, piano: Terra, intestato a derivante da Atto acquisto Notaio Marsili

**altro fabbricato**, composto da Sottotetto, e soffitta, sviluppa una superficie commerciale di **141,00 Mq**, identificato con il numero 15.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 28 vani, rendita 2.386,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, 12, piano: 2, intestato a derivante da Atto acquisto Notaio Marsili a Camerino 1971

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

•per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i magazzini e ripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Si attribuisce un valore al fabbricato ad uso abitazione al P.1 di € 400,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 541,00 per un valore totale di € 216.400,00.

Si attribuisce un valore al fabbricato ad uso locale di sgombero, cantina, ripostiglio e legnaia, accessori del vano principale abitazione di € 300,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 514,00 per un valore totale di € 154.200,00.

Si attribuisce un valore al fabbricato ad uso soffitta, accessorio del vano principale abitazione di € 200,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 282,00 per un valore totale di € 56.400,00.

Tali valori non possono essere i valori attuali a causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 89, 90 91, 92 del 15/12/2016, il valore attuale effettivo potrebbe essere ridotto di molto per la inutilizzabilità dell'intero fabbricato, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali previsti con tempi ad ora indefiniti, che potrebbero aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-dieci anni considerando (solo a titolo di raffronto) la ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia del 2012.

Il contributo statale previsto e calcolato per la ricostruzione e riparazione dei danni da sisma Centro Italia 2016 e seguenti dal tecnico Silvana Lisi incaricato dal committente Santacchi Roberto si aggira sui 2.500.000,00 € per la totalità del fabbricato, compresi gli accessori diretti, indiretti e pertinenze varie.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **427.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 427.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 427.000,00**

BENI IN MUCCIA CONTRADA PIAN DI GIOVE 12

**MAGAZZINO E CANTINA**



## DI CUI AL PUNTO B

magazzino e cantina a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di 628,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Immobile ad uso magazzino e cantina facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e piastrelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. e 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 505 mq, rendita 991,08 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIAN DI GIOVE, 12, piano: T. e 1, intestato a  
Coerenze: Sub 14, 15, 17 della medesima proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km

at di sopra della media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

mediocre



panoramicità:

buono



impianti tecnici:

pessimo



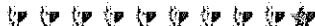
stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

pessimo



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso magazzino e cantina è posto su due piani, accessibile da un ingresso al Piano Terra, si accede al piano superiore con una scala interna.

Al Piano Terra è presente il vano ingresso, corridoio e scala di accesso al piano superiore con portone di accesso in legno massello, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, è presente inoltre un vano ad uso cantina, i pavimenti sono con mattoni in cotto; al P.T., le pareti sono solo



intonacate ed in parte anche tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Si accede al magazzino al piano primo tramite vano scala protetta con balaustra in acciaio, si accede anche da altro ingresso al piano primo da portone in legno massello che affaccia su corte comune Sub 14, i pavimenti sono in cemento, le finestre sono in legno con vetro singolo senza infissi esterni; le pareti sono intonacate e non tinteggiate, alcune pareti sono in pietra faccia a vista, è presente un camino a legna.

Era stato richiesto il Permesso di Costruire n. 52/04 del 02/08/2004 Prot. 3993 per "interventi di riqualificazione delle strutture ricettive operanti sul territorio" atto a creare e modificare l'immobile in sala ricevimento, cucina, camere, sala lettura, wc, camere al Piano Primo, lavori che non sono mai stati realizzati, l'immobile si trova quindi attualmente allo stato semi grezzo e senza finiture, ad uso magazzino come già usato in precedenza, senza alcuna modifica.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	363,50	x	100 %	=	363,50
Cantina	265,00	x	100 %	=	265,00
<b>Totale:</b>	<b>628,50</b>				<b>628,50</b>

#### ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Forno e ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di 5,00 Mq. Accessorio ad uso forno e ripostiglio del vano principale magazzino e cantina, distaccato dal fabbricato principale nella corte comune Sub 14.

altro fabbricato, composto da Centrale termica, sviluppa una superficie commerciale di 2,88 Mq, identificato con il numero Sub 16.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 505 mq, rendita 991,08 Euro, indirizzo catastale: Contrad Pian di Giove, 12, piano: Terra, intestato a , derivante da Atto acquisto Notaio Marsili in Camerino nel 1971

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

•per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia



prevalente: non presente.

•Per i magazzini e ripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Si attribuisce un valore al fabbricato principale ad uso magazzino al P.I e cantina al P.T. per la intera superficie lorda di mq 628,50; con accessori distaccati al P.T. ad uso Centrale Termica di mq 10,00 decurtato al 25 % e Forno e Ripostiglio di mq 20,00 decurtati al 25% di € 250,00 al mq per la intera superficie lorda complessiva di mq 636,38 per un valore totale di € 159.095,00, arrotondati a 160.000,00 €.

Tali valori non possono essere i valori attuali a causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 89, 90 91, 92 del 15/12/2016, il valore attuale effettivo potrebbe essere ridotto di molto per la inutilizzabilità dell'intero fabbricato, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali previsti con tempi ad ora indefiniti e che potrebbero aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-dieci anni considerando (solo a titolo di raffronto) la ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia del 2012.

Il contributo statale previsto e calcolato per la ricostruzione e riparazione dei danni da sisma Centro Italia 2016 e seguenti dal tecnico Silvana Lisi incaricato dal committente si aggira sui 2.500.000,00 € per la totalità del fabbricato, compresi gli accessori diretti, indiretti e pertinenze varie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.000,00**

BENI IN MUCCIA CONTRADA PIAN DI GIOVE 12

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12. della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso abitazione facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile con telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e pianelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. e Ammezzato, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 55 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIAN DI GIOVE, 12, piano: T. e I,



intestato a .....  
 Coerenze: Sub 14 e 16 della medesima proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km al di sopra della media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso civile abitazione è posto al Piano terra e piano primo, accessibile da un ingresso al Piano Terra.

Al Piano Terra è presente un locale ad uso cucina e soggiorno, adiacente è presente un vano ripostiglio, con pavimentazioni in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro camera esternamente sono presenti delle persiane in legno.

La scala interna in cls e gradini in cotto è protetta da balustra in acciaio, è comunicante con il piano primo; dove sono presenti un wc, due camere, un soggiorno; l'abitazione è dotata di modeste finiture, le pareti del piano primo sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono identici al piano terra, è presente un camino nel soggiorno.

CLASSE ENERGETICA:



[209.81 KWh/m²/anno]  
 Certificazione APE N. 2018-13113 registrata in data 08/05/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	154,00	x	100 %	=	154,00
<b>Totale:</b>	<b>154,00</b>				<b>154,00</b>



**ACCESSORI:**

**altro fabbricato**, composto da Centrale termica, sviluppa una superficie commerciale di **2,50 Mq**. Unità immobiliare ad uso centrale termica, contigua con altra centrale termica, distaccata dal fabbricato principale abitazione.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

•per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i magazzini e ripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Si attribuisce un valore al fabbricato principale ad uso Abitazione al P.T. e Piano Ammezzato per la intera superficie lorda di mq 154; con accessori distaccati al P.T. ad uso Centrale Termica di mq 10,00 decurtato al 25 % di € 250,00 al mq per la intera superficie lorda complessiva di mq 156,50 per un valore totale di € 39125,00 arrotondati a 39.000,00 €.

Tali valori non possono essere i valori attuali a causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 89, 90 91, 92 del 15/12/2016, il valore attuale effettivo potrebbe essere ridotto di molto per la inutilizzabilità dell'intero fabbricato, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali previsti con tempi ad ora indefiniti, che potrebbero aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-dieci anni considerando (solo a titolo di raffronto) la ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia del 2012.

Il contributo statale previsto e calcolato per la ricostruzione e riparazione dei danni da sisma Centro Italia 2016 e seguenti dal tecnico Silvana Lisi incaricato dal committente to si aggira sui 2.500.000,00 € per la totalità del fabbricato, compresi gli accessori diretti, indiretti e pertinenze varie.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.000,00**

**BENI IN MUCCIA CONTRADA PIAN DI GIOVE 12**



**BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO D**

**box singolo** a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12. della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile ad uso garage facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai in legno e piastrelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, sono presenti controsoffittature realizzate con camera a canne.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, la parete Nord è puntellata con opera provvisoria di messa in sicurezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 84.60 Euro. indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a

Coerenze: Sub 13 e 15 della medesima proprietà


L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1900.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

**COLLEGAMENTI**

superstrada distante 1 Km

al di sopra della media 

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

ottimo 


esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 


panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

molto scarso 

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile ad uso garage è posto al piano terra, accessibile da corte comune Sub 13, adiacente la porzione di fabbricato Sub 15.



La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cotto, le pareti sono intonacate e non tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro singolo, non sono presenti infissi esterni, il garage è comunicante con il magazzino e cantina censito con il sub 15.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	57,00	x	100 %	=	57,00
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>57,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

•per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i magazzini e ripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Si attribuisce un valore al fabbricato ad uso garage al P.T. per la intera superficie lorda di mq 57,00 di € 300,00 al mq per un valore totale di € 17.100,00, arrotondati a 17.000,00 €.

Tali valori non possono essere i valori attuali a causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 89, 90 91, 92 del 15/12/2016, il valore attuale effettivo potrebbe essere ridotto di molto per la inutilizzabilità dell'intero fabbricato, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali previsti con tempi ad ora indefiniti, che potrebbero aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-dieci anni considerando, solo a titolo di raffronto, la ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia del 2012.

Il contributo statale previsto e calcolato per la ricostruzione e riparazione dei danni da sisma Centro Italia 2016 e seguenti dal tecnico Silvana Lisi incaricato dal committente si aggira sui 2.500.000,00 € per la totalità del fabbricato, compresi gli accessori diretti, indiretti e pertinenze varie.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **17.000,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.000,00

## BENI IN MUCCIA CONTRADA PIAN DI GIOVE 12

**FIENILE E STALLA**

## DI CUI AL PUNTO E

**Fienile e stalla** a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12, della superficie commerciale di **67,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Immobile ad uso fienile e stalla, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine con gli immobili in oggetto, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile con telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con solai di copertura in legno e pannelle, la copertura è a due falde con coppi alla romana, le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate.

Il fabbricato presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, il fabbricato è quasi completamente crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T., ha un'altezza interna di 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 86,35 Euro indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, 12, piano: T., intestato a

Coerenze: Ad Ovest Sud ed Est Sub 13 della medesima proprietà. A Nord con F. 20 Part. 21 proprietà S

- foglio 20 particella 22 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, 12, piano: T., intestato a

Coerenze: A Sud ed Ovest Sub 13 medesima proprietà. Ad Est Sub 18 della medesima proprietà. A Nord F. 20 Part 21 proprietà


L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km

ai di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

ai di sopra della media 



panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato composto da un fienile ed accessorio adiacente ripostiglio, i pavimenti sono in mattoni pieni in cotto, la pareti sono solo intonacate, il tetto è a due falde con struttura portante in travi e travicelli in legno e pannelle il manto di copertura è realizzato con coppi alla romana, la porta di accesso è in legno a due ante.

L'accessorio adiacente è una stalla accessibile da sportelloni in legno, le caratteristiche strutturali sono identiche al fabbricato principale fienile.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fienile e stalla	67,70	x	100 %	=	67,70
<b>Totale:</b>	<b>67,70</b>				<b>67,70</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

•per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i magazzini e ripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Si attribuisce un valore al fabbricato ad uso fienile e stalla al P.T. per la intera superficie lorda di mq 67,70 di € 250,00 al mq per un valore totale di € 16.925,00, arrotondati a 17.000,00 €.

Tali valori non possono essere i valori attuali a causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 89, 90 91, 92 del 15/12/2016, il valore attuale effettivo potrebbe essere ridotto di molto per la inutilizzabilità dell'intero fabbricato, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali



previsti con tempi ad ora indefiniti, che potrebbero aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-dieci anni considerando (solo a titolo di raffronto) la ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia del 2012.

Il contributo statale previsto e calcolato per la ricostruzione e riparazione dei danni da sisma Centro Italia 2016 e seguenti dal tecnico Silvana Lisi incaricato dal committente si aggira sui 2.500.000,00 € per la totalità del fabbricato, compresi gli accessori diretti, indiretti e pertinenze varie.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

### BENI IN MUCCIA CONTRADA PIAN DI GIOVE 12

## CAPPELLINA

### DI CUI AL PUNTO F

**Cappellina a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12 per la quota di 1/1 di piena proprietà (**

immobile ad uso cappellina facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con copertura in legno e pianelle, il soffitto è in camera a canne; le pareti verticali ed il soffitto presentano alcuni finiture di modesto valore.

L'intero immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, il fabbricato è interamente puntellato con opere provvisorie di messa in sicurezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T., ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria B/7, classe U, consistenza 56 mq, rendita 11 57 Euro indirizzo catastale: Conrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a

Coerenze: Sub 13 e Sub 15 della medesima proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1977.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

#### COLLEGAMENTI



superstrada distante 1 Km al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ottimo ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 esposizione: al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 luminosità: al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 panoramicità: nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 impianti tecnici: molto scarso ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 stato di manutenzione generale: al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 servizi: molto scarso ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è una cappellina privata accessibile dalla corte comune Sub 13 e dall'abitazione Sub 15, la struttura portante verticale è realizzata con pietre e mattoni, il solaio di piano soprastante la legnaia al piano inferiore, accessorio diretto del Sub 15 è in travi, travicelli e pannelle in legno, il solaio di copertura ha le stesse caratteristiche strutturali del solaio di piano, il manto di copertura è in cippi alla romana.

Le pareti interne ed il soffitto presentano alcune pitture e fregi di modesto valore, è inoltre presente un altare in marmo e legno.

Le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate, la porta di accesso è in legno massello.

Il fabbricato presenta numerose lesioni causate dal sisma centro Italia 2016, è completamente puntellato esternamente ed internamente con opere provvisionali di messa in sicurezza.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

•per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.

•Per i magazzini e ripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Si attribuisce un valore al fabbricato ad uso cappellina al P.1 per la intera superficie lorda di mq 34,00 di € 700,00 al mq per un valore totale di € 23800,00, arrotondati a 24.000,00 €.

Tali valori non possono essere i valori attuali a causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 89, 90 91, 92 del 15/12/2016, il valore attuale effettivo potrebbe essere ridotto di molto per la inutilizzabilità dell'intero fabbricato, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a



seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali previsti con tempi ad ora indefiniti, che potrebbero aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-dieci anni considerando (solo a titolo di raffronto) la ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia del 2012.

Il contributo statale previsto e calcolato per la ricostruzione e riparazione dei danni da sisma Centro Italia 2016 e seguenti dal tecnico Silvana Lisi incaricato dal committente, si aggira sui 2.500.000,00 € per la totalità del fabbricato, compresi gli accessori diretti, indiretti e pertinenze varie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.000,00

BENI IN MUCCIA CONTRADA PIAN DI GIOVE 12

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO G

terreno residenziale a MUCCIA Contrada Pian di Giove 12 della superficie commerciale di 4.038,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appezamento di terreno a destinazione corte comune dei fabbricati oggetto di E.I., facente parte di un complesso immobiliare con varie destinazioni d'uso, situato in zona agricola adiacente la zona commerciale ed artigianale del Comune di Muccia.

Si accede ai fabbricati da S.P. 209, successivamente è presente una strada privata servente anche altra proprietà a confine, l'accesso alla sopraccitata strada è consentito con sbarra elettronica attivabile da telecomando; successivamente si accede alla proprietà delimitata da recinzione metallica con cancello metallico automatizzato.

L'intera struttura è realizzata in pietre e mattoni, con copertura in legno e piastrelle, il soffitto è in camera a canne; le pareti verticali ed il soffitto presentano alcuni finiture di modesto valore.

La totalità dell'immobile presenta danni ingenti causati da sisma centro Italia 2016 e seguenti, che sono stati accentuati anche dalla scossa sismica del 10/04/2018, il fabbricato è interamente puntellato con opere provvisorie di messa in sicurezza.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 22 sub. 13 (catasto fabbricati), consistenza 2548 mq, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a CoerENZE: A Nord Part. 21 proprietà; a ad EST Part. 143 e ; a Sud Part. 173; d Ovest Sub 14 e 16 della medesima proprietà. BENE COMUNE NON CENSIBILE; CORTE COMUNE AI SUB 5-10-15-18-19
- foglio 20 particella 22 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 1413 mq, indirizzo catastale: Contrada Pian di Giove, snc, piano: T., intestato a CoerENZE: A Nord Part. 21 proprietà; a ad EST Part. 143 e Sud 15 della stessa proprietà; ad EST Sub 15 e 13 della stessa proprietà; a SUD Part. 173 Proprietà; a ad OVEST Part. 121 e Part. 163 proprietà. BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE COM. AI SUB 16-17

Presenta una forma irregolare, un'orografia Semi pianeggiante, una tessitura prevalente Argilla, i seguenti sistemi irrigui: Assente, le seguenti sistemazioni agrarie: Assente, sono state rilevate le



seguenti colture erbacee: Erba ,arboree: Pini, abeti e faggi ,di selvicoltura: Alberi di medio-bassa altezza in ordine sparso nel terrenoIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 esposizione: al di sopra della media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 luminosità: al di sopra della media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 panoramicità: buono ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 impianti tecnici: molto scarso ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 stato di manutenzione generale: al di sotto della media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
 servizi: molto scarso ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno a destinazione corte comune dei fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare con diverse destinazioni d'uso; si accede al terreno da cancello automatizzato, è recintato con muri in pietra, recinzioni in legno e metalliche, il terreno comprende un giardino incolto di grandi dimensioni, sono presenti molti alberi di alto fusto come pini, abeti, faggi, betulle e siepi sparse.

L'intera corte è usata come zona di passaggio ed accesso alle varie unità immobiliari nella sua intera estensione; essendo la corte su due piani sfalsati tra Nord e Sud, si accede al piano superiore a Sud attraverso una scalinata in mattoni nei pressi dell'ingresso principale alla corte.

Il giardino ha una buona posizione panoramica e di esposizione, circondato da terreni agricoli su tutti i lati.

Il Sub 13 è un Bene Comune Non Censibile, corte comune ai Sub 5-10-15-18-19; il Sub 14 è un Bene Comune Non Censibile corte comune ai Sub 16 e 17 al P.T.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno ad uso Corte esclusiva dei fabbricati	4.038,00	x	100 %	=	4.038,00
<b>Totale:</b>	<b>4.038,00</b>				<b>4.038,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

- per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.
- Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.
- Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.
- Per i magazzini e ripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Si attribuisce un valore al Terreno Sub 13 Bene Comune Non Censibile corte comune ai Sub 5-10-15-18-19; Sub 14 Bene Comune Non Censibile corte comune ai Sub 16 e 17 al P.T. per la intera superficie lorda complessiva di mq 4038 di € 7 al mq; per un valore totale di € 28.266,00, arrotondati a 28.000,00 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>28.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 28.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 28.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Muccia primo semestre 2016 (i semestri successivi 2017 e 2018 sono indisponibili causa sisma), il quale attribuisce un valore:

- per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 550,00 ed un massimo di € 820,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.
- Per i Box nello stato conservativo normale un minimo di € 275,00 ed un massimo di € 400,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.
- Per i Laboratori nello stato conservativo normale un minimo di € 345,00 ed un massimo di € 510,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona R1, Micro zona catastale 2, Tipologia prevalente: non presente.
- Per i magazzini eripostigli non sono presenti dati, quindi si farà riferimento ai laboratori decurtandoli della opportuna percentuale

Tali valori non possono essere i valori attuali a causa inagibilità dichiarata con Ord. n. 89, 90 91, 92 del 15/12/2016, il valore attuale effettivo potrebbe essere ridotto di molto per la inutilizzabilità dell'intero fabbricato, si considera quindi un valore pre-sisma, in quanto benchè danneggiato, a seguito della ristrutturazione e riparazione dei danni che verrà eseguita con i contributi statali previsti con tempi ad ora indefiniti, che potrebbero aggirarsi in un periodo ipotetico stimato di otto-



dieci anni considerando, solo a titolo di raffronto con la ricostruzione dai terremoti recenti dell'Aquila del 2009 ed Emilia Romagna del 2012.

Il contributo statale previsto e calcolato per la ricostruzione e riparazione dei danni da sisma Centro Italia 2016 e seguenti da Silvana Lisi tecnico incaricato dal committente per il progetto di riparazione e ricostruzione si aggira sui 2.500.000,00 € per la totalità del fabbricato, compresi gli accessori diretti, indiretti e pertinenze varie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Muccia, osservatori del mercato immobiliare OMI A.d.E. Macerata

#### 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	541,00	526,50	427.000,00	427.000,00
B	magazzino e cantina	628,50	7,88	160.000,00	160.000,00
C	appartamento	154,00	2,50	39.000,00	39.000,00
D	box singolo	57,00	0,00	17.000,00	17.000,00
E	Fienile e stalla	67,70	0,00	17.000,00	17.000,00
F	Cappellina	0,00	0,00	24.000,00	24.000,00
G	terreno residenziale	4.038,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				<b>712.000,00 €</b>	<b>712.000,00 €</b>

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	<b>€. 71.200,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 640.800,00</b>



**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
Riduzione per arrotondamento:	€. 800,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 640.000,00</b>

data 28/06/2018

il tecnico incaricato  
Geom. CORRADO TARTABINI

