



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA FILOMENA DI GENNARO

CUSTODE:
AVV. SERGIO DEL MEDICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. ROBERTO SAPOROSI

CF:SPRRRT80R11E783N
con studio in MONTECASSIANO (MC) VIA OBERDAN, 17
telefono: 0733717841
fax: 0733717841
email: studiotecnicoras@libero.it
PEC: roberto.saporosi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBISAGLIA Centro Abitato Maestà 36, frazione Maestà, della superficie commerciale di **129,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Unità immobiliare ad uso abitativo inserita in un fabbricato civile trifamiliare, accessibile dal vano scale comune (sub 13) con ingresso al piano terra, sul lato sud-ovest dello stabile, dalla corte comune (sub 13) adiacente la strada comunale Centro Abitato Maestà, al civico n. 36.

L'alloggio ha superficie commerciale pari a circa 129,14 metri quadrati ed è costituito da soggiorno, cucina - sala pranzo, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 67 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Centro Abitato Maestà n. 36, piano: terra, intestato a _____ nato a Urbisaglia (MC) il 26/09/1970 codice fiscale _____, derivante da VARIAZIONE del 20/01/2010 Pratica n. MC0007452 in atti dal 20/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1200.1/2010)

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. 1662 R.P. 1104 del 31/01/2004 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Lino Valori di Macerata del 29/01/2004 repertorio 86815/8078. Gli originari sub 3, 4 e 5 oggetto di trasferimento, a seguito della variazione catastale del 20/01/2010, sono divenuti sub 16 (cat. A/3) e sub 17 (C/2). Confini sub 16: - nord: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - est: vano scala, ripostiglio e parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - sud: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - ovest: sub 17 (stessa ditta) e parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13), salvo altri (vedere Allegato n. 4).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1988.

A.1 **altro fabbricato**, composto da magazzino di limitate dimensioni al piano terra, edificato in aderenza all'edificio residenziale, accessibile dalla corte comune (sub 13), della superficie lorda di mq 9,01, sviluppa una superficie commerciale di 2,25 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 67 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 8, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Centro Abitato Maestà n. 36, piano: terra, intestato a _____ nato a Urbisaglia (MC) il 26/09/1970 codice fiscale _____, derivante da VARIAZIONE del 20/01/2010 Pratica n. MC0007452 in atti dal 20/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1200.1/2010) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2010 Pratica n. MC0093756 n. 10252.1/2010.



Coerenze: l'intestazione catastale (vedere Allegato n. 7) corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 1662 R.P. 1104 del 31/01/2004 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Lino Valori di Macerata del 29/01/2004 repertorio 86815/8078. Gli originari sub 3, 4 e 5 oggetto di trasferimento, a seguito della variazione catastale del 20/01/2010, sono divenuti sub 16 (cat. A/3) e sub 17 (C/2). Confini sub 17: - nord: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - est: sub 16 (stessa ditta); - sud: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - ovest: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13), salvo altri (vedere Allegato n. 4).

Il corpo di fabbrica monopiano adibito a magazzino / locale deposito attrezzi (sub 17) ha accesso esclusivamente pedonale dalla corte comune (sub 13) ed è costruito in aderenza al fabbricato principale ad uso abitativo sul lato nord-ovest. Il manufatto accessorio, di ridotte dimensioni planivolumetriche (dim. 1,95x4,62 metri - altezze utili variabili da circa 2,07 a 2,20 metri), ha struttura portante in muratura di mattoni pieni (spess. cm 12) e solaio inclinato di copertura a falda unica costituito da travetti prefabbricati in cemento armato e soprastanti tavelloni in laterizio e caldaia in cls oltre a pannelli ondulati di lamiera semplicemente appoggiati. La muratura esterna è a faccia vista mentre la divisione interna tra i due piccoli ambienti che lo costituiscono è realizzata con tavelle in laterizio. Le pareti esterne (lato interno), interne ed i soffitti sono prive di intonaco ma semplicemente tinteggiate. La pavimentazione è realizzata esclusivamente con massetto in cemento. Gli infissi esterni sono in legno, vetusti e di mediocre fattura. Impianti tecnologici assenti ad eccezione dell'impianto elettrico semplice ed elementare. Lo stato di manutenzione e le finiture sono insufficienti. La pertinenza accessoria ha superficie utile pari a 7,87 mq e superficie lorda di 9,01 mq. La superficie commerciale, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98, applicando opportuno coefficiente di differenziazione, è pari a 2,25 mq. L'altezza media interna è pari a circa 2,14 metri. 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 s.m.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.491,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.000,00
Data della valutazione:	25/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo di giovedì 1° agosto 2024 (vedere Allegato n. 1) l'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 16) risulta occupata dal debitore sig. (c.f. CRCRRT70P26L501C) nato in Urbisaglia (Mc) il 26/09/1970 (proprietario per 1/1 - esecutato) così come si evince dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia rilasciati al CTU dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Urbisaglia in data 27/06/2024 prot. n. 5173 (vedere Allegato n. 2).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 26 giugno 2024, le unità immobiliari urbane (sub 16 e 17) in trattazione, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, in capo all'esecutato sig. _____ (c.f. _____), 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2004 a firma di Notaio Dott. Lino Valori con sede in Macerata (MC) codice fiscale VLRLNI38C17H876Y ai nn. 86816 / 8079 di repertorio, iscritta il 31/01/2004 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1663 / 431, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Ancona (AN) codice fiscale 00078240421 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Urbisaglia e censiti al foglio 13 particella 67 sub 4 (cat. F/3), sub 2 (B.C.N.C.), sub 3 (cat. F/3), sub 5 (cat. F/3) e sub 1 (B.C.N.C.).

Note aggiuntive: formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): Iscrizione presentata il 12/12/2023 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata Registro Particolare n. 1846 Registro Generale n. 18159; Tipo atto: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Specie dell'ipoteca: Ipoteca in Rinnovazione; Richiedente: Dobank S.p.a. con sede in Piazzetta Monte, 1 Verona Identificativi dell'immobile: - foglio 13 particella 67 sub 14 (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: sub 1 - 2); - foglio 13 particella 67 sub 16 (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: sub 3 - 4 - 5); - foglio 13 particella 67 sub 17 (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: sub 3 - 4 - 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata con sede in Macerata (MC) codice fiscale 80010720433 ai nn. 1197 di repertorio, trascritta il 22/06/2023 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 9164 / 6891, a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05122460263 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ nato a Urbisaglia (MC) il 26/09/1970 codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.



catastale del 20/01/2010 pratica n. MC0007452 in atti dal 20/01/2010 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1200.1/2010).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2000 fino al 29/01/2004), con atto stipulato il 19/12/2000 a firma di Notaio Dott. Lino Valori con sede in Macerata (MC) codice fiscale VLRLNI38C17H876Y ai nn. 56908 / 6525 di repertorio, trascritto il 21/12/2000 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 16271 / 10438.

Il titolo è riferito solamente a beni ubicati nel comune di Urbisaglia e censiti al foglio 13 particella 67 sub 3 (cat. F/3), sub 5 (cat. F/3) e sub 1 (B.C.N.C.) .

Venditore: CARACENI Giulio nato a Urbisaglia (MC) il 24/01/1935 codice fiscale CRCGLI35A24L501P.

C nato a Urbisaglia (MC) il 23/09/1972 codice fiscale C r la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2000 fino al 29/01/2004), con atto stipulato il 19/12/2000 a firma di Notaio Dott. Lino Valori con sede in Macerata (MC) codice fiscale VLRLNI38C17H876Y ai nn. 56908 / 6525 di repertorio, trascritto il 21/12/2000 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 16270 / 10437.

Il titolo è riferito solamente a beni ubicati nel comune di Urbisaglia e censiti al foglio 13 particella 67 sub 4 (cat. F/3) e sub 2 (B.C.N.C.) .

Venditori: -

..... per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale con BORDONI Ada; - BORDONI il 05/07/1934 codice fiscale

..... per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale con CARACENI Giulio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di specifica istanza per accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/1990, inviata a mezzo Pec in data 25/06/2024 al Responsabile del Servizio Urbanistica del comune di Urbisaglia e successiva presa visione della pratica edilizia in data 30/07/2024, 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*).

La destinazione d'uso urbanistica dell'area di sedime dello stabile (mappale n. 67) e gli interventi edilizi ammessi sono desumibili dalla presa visione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Urbisaglia (Tav. 2) nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione accluse (*vedere Allegato n. 11*).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 7, intestata a per lavori di ampliamento fabbricato uso civile abitazione in via Centro Abitato Maestà, presentata il 27/08/1959, rilasciata il 09/03/1960. (*vedere Allegato n. 12.4*).

Concessione edilizia N. 24/88, intestata a e (.....), per lavori di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 15/07/1988.



Fondiarie medie risultanti inferiori a 3 mc/mq sono sempre consentite, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità. Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. n.° 62 Titolo IV delle presenti norme. Il Piano prescrive inoltre le seguenti specifiche ed ulteriori norme di dettaglio riferite ad aree e ambiti territoriali appositamente individuati in cartografia: N.B.1 - PIANO DI RECUPERO N. °1 ex calzificio Minnoni. Il Piano di Recupero, finalizzato alla sostituzione degli attuali edifici con un complesso edilizio organico ed integrato, dovrà individuare gli spazi scoperti, le aree a parcheggio, a verde pubblico e le aree destinate all'edificazione con l'indicazione delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificato. Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione dei rapporti tra spazi edificati ed aree libere scoperte, attraverso elaborati che simulino l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano considerato. L'assetto complessivo dell'area dovrà garantire la permeabilità tra via Roma e la parallela.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto degli atti autorizzativi sopra elencati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Urbisaglia e dal successivo sopralluogo in sito effettuato in data 1° agosto 2024 sono emerse alcune modestissime variazioni alle dimensioni esterne del fabbricato e interne dell'unità immobiliare residenziale in trattazione rispetto a quelle autorizzate, indicate al successivo paragrafo 8.3, ed individuabili dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 15 del 07/11/1995 pratica edilizia n. 058/94 protocollo n. 2523 (*vedere Allegato n. 12.3*), alla Denuncia di Inizio di Attività edilizia (DIA) prot. n. 9155 del 18/12/2008 (*vedere Allegato n. 12.2*) 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*).

A giudizio dello scrivente, le sopra citate variazioni alle dimensioni esterne del fabbricato e interne dell'unità immobiliare, rientrano nelle previsioni dell'articolo "34-bis - Tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001 (modifiche apportate dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024) i cui commi 1, 1-bis e 1-ter recitano quanto di seguito integralmente riportato:

"1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati"*

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari".

Inoltre, ai sensi del medesimo art. 34-bis c. 3 del D.P.R. 380/2001:



"3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

Ai sensi della Legge n. 47/85, art. 40, comma 5 e 6 e del D.P.R. n. 380/2001, art. 46 comma 5, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, successivamente all'acquisto all'asta e al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà trasferitagli.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tre aperture (n. 2 finestre e n. 1 porta) di piccole dimensioni sulle pareti esterne del fabbricato accessorio adibito a ripostiglio / magazzino identificato con il sub 17 (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - L.R. n. 17 del 20/04/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione ai sensi dell'art. 36-bis c. 1 del D.P.R. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione art. 37 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €1.500,00
- oneri tecnici per redazione pratica edilizia di SCIA in sanatoria ai sensi art. 36-bis D.P.R. 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Urbisaglia e censito al foglio 13 particella 67 sub 17 (cat. C/2 classe 2°).

Le difformità sopra relazionate sono state desunte dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 15 del 07/11/1995 pratica edilizia n. 058/94 protocollo n. 2523 (vedere Allegato n. 12.3), alla Denuncia di Inizio di Attività edilizia (DIA) prot. n. 9155 del 18/12/2008 (vedere Allegato n. 12.2) 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. Relativamente all'unità immobiliare censita al foglio 13 particella 67 sub 16 (cat. A/3 classe 2°) non si rilevano difformità, salvo quanto esplicitato al paragrafo successivo "8.3 Conformità Urbanistica".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di tre aperture (n. 2 finestre e n. 1 porta) di piccole dimensioni sulle pareti esterne del fabbricato accessorio adibito a ripostiglio / magazzino (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 (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 (compreso costo servizi telematici Geoweb e visura aggiornata): €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Urbisaglia e censito al foglio 13 particella 67 sub 17 (cat. C/2 classe 2°).

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. La planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare ad uso abitativo censita al foglio 13 particella 67 sub 16 (cat. A/3 classe 2°) è conforme come desumibile dal confronto tra la medesima (vedere Allegato n. 6) e il rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo (vedere Allegato n. 13 e 14).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modestissime variazioni alle dimensioni esterne del fabbricato e interne dell'unità immobiliare residenziale in trattazione rispetto a quelle autorizzate, ivi comprese le altezze utili interne di alcuni vani inferiori a 2,70 metri (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - L.R. n. 17 del 20/04/2015 - PRG Comune di Urbisaglia)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Urbisaglia e censito al foglio 13 particella 67 sub 16 (cat. A/3 classe 2°).

A giudizio dello scrivente, previa verifica analitica puntuale, le sopra citate variazioni alle dimensioni esterne del fabbricato e interne dell'unità immobiliare, rientrano nelle previsioni dell'articolo "34-bis - Tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001 (modifiche apportate dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024) come indicato al precedente paragrafo 8. Gli scostamenti di cui al comma 1 dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari. Le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Lo stato attuale dei luoghi è quello rilevabile dal rilievo planimetrico redatto dal C.T.U. in sede di sopralluogo in data 01/08/2024 (vedere Allegato n. 13) e dalla documentazione fotografica (vedere Allegato n. 14). La conformità urbanistica è relativa anche alla destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate (abitazione e locale deposito) con la destinazione di zona prevista dal Piano Regolatore Generale del comune di Urbisaglia, nella fattispecie, ai sensi del D.M. 1444/68, "Zona Residenziale di Risanamento e Ristrutturazione BR" (vedere Allegato n. 11).

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 Urbisaglia e censiti al foglio 13 particella 67 sub 16 (cat. A/3 classe 2°) e sub 17 (cat. C/2 classe 2°).

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: BASSA

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 bene ubicato nel comune di Urbisaglia e censito al foglio 13 particella 67 sub 16 (cat. A/3 classe 2°).

Si evidenzia che alla richiesta del certificato di agibilità prot. n. 1170 del 17/02/2010 della porzione di fabbricato ristrutturata con denuncia di inizio attività prot. n° 9155 del 18.12.2008 sono allegate le dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti realizzati alle prescrizioni degli art. 113 e 127 del D.P.R. n. 380/01 (dichiarazione di conformità degli impianti tecnici rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'art. 9 della Legge 05/03/1990 n. 46) per i seguenti impianti presenti: - elettrico: ditta I.I.E. di Martorelli Enzo & C. SNC Con Sede In Urbisaglia Via S. Allende 45; - gas e condizionamento: ditta TERMOURBIS di Ridolfi Claudio & C. SAS con sede in Urbisaglia Via Petrini 13. Alla data del sopralluogo non risultavano presenti e disponibili né il "Libretto di Impianto" né il rapporto di controllo di efficienza energetica previsto dalle normative vigenti relativi alla caldaia murale a gas metano installata nel vano "cucina - sala pranzo". Non è possibile asserire la conformità tecnica impiantistica dell'impianto elettrico presente nel magazzino (sub 17) in relazione alla tipologia costruttiva ed ai materiali impiegati.

BENI IN URBISAGLIA CENTRO ABITATO MAESTÀ 36, FRAZIONE MAESTÀ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBISAGLIA Centro Abitato Maestà 36, frazione Maestà, della superficie commerciale di **129,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso abitativo inserita in un fabbricato civile trifamiliare, accessibile dal vano scale comune (sub 13) con ingresso al piano terra, sul lato sud-ovest dello stabile, dalla corte comune (sub 13) adiacente la strada comunale Centro Abitato Maestà, al civico n. 36.

L'alloggio ha superficie commerciale pari a circa 129,14 metri quadrati ed è costituito da soggiorno, cucina - sala pranzo, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 67 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Centro Abitato Maestà n. 36, piano: terra, intestato a



derivante da VARIAZIONE del 20/01/2010 Pratica n. MC0007452 in atti dal 20/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1200.1/2010)

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. 1662 R.P. 1104 del 31/01/2004 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Lino Valori di Macerata del 29/01/2004 repertorio 86815/8078. Gli originari sub 3, 4 e 5 oggetto di trasferimento, a seguito della variazione catastale del 20/01/2010, sono divenuti sub 16 (cat. A/3) e sub 17 (C/2). Confini sub 16: - nord: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - est: vano scala, ripostiglio e parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - sud: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - ovest: sub 17 (stessa ditta) e parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13), salvo altri (vedere Allegato n. 4).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Macerata e Corridonia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il Parco Archeologico di Urbs Salvia e Rocca, l'Acquedotto Romano, l'Anfiteatro Romano, la Rocca medioevale, il Museo Archeologico Statale, Piazza Minerva e l'Abbazia di Chiaravalle di Fiastra.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 220 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 chilometri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 31,2 chilometri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7,4 chilometri (Pollenza Scalo)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 periferica, urbanizzata ed edificata a partire dagli anni '60 - '70, posta a nord-est rispetto al centro storico del comune di Urbisaglia, dal quale dista circa 2,7 chilometri.

Più precisamente, è adiacente la strada comunale secondaria denominata Centro Abitato Maestà al civico n. 36, a circa 150 metri dalla viabilità principale identificata con la S.S. n. 78 "Picena" che attraversa e divide la frazione Maestà e la collega altresì con gli svincoli di ingresso e uscita della S.S. n. 77 "Val di Chienti", posti a circa cinque chilometri.

L'agglomerato urbano immediatamente attiguo è costituito prevalentemente da stabili di modeste dimensioni di tipo mono e bifamiliari oltre a limitati edifici multipiano di tipo plurifamiliare. Le attività commerciali al dettaglio e di artigianato di servizio sono in numero assai limitato. Nella confinante contrada Montedoro, a circa trecento metri, è insediata la zona PIP del comune di Urbisaglia destinata a immobili per attività artigianali, industriali e commerciali.

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, agli 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 nelle aree vicine.

La dotazione di parcheggi pubblici in prossimità del fabbricato periziato è scarsa.

La localizzazione del fabbricato in una zona edificata ed orograficamente pressoché pianeggiante, non presenta particolari peculiarità concernenti la panoramicità e l'esposizione.

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

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

Descrizione del fabbricato (vedere Allegato n. 14)

Il fabbricato residenziale è edificato su un lotto (part. 67) della superficie catastale di 860 metri quadrati classificato nel vigente P.R.G. comunale come "Zona Residenziale di Risanamento e Ristrutturazione - BR" normato dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedere Allegato n. 11).

È costituito da tre alloggi posti rispettivamente al piano terra (sub 16 - oggetto di pignoramento immobiliare), secondo (sub 15), primo e terzo (sub 14) oltre a due garage autonomi e disgiunti (sub 19 e 20) e ad un magazzino (sub 17 - oggetto di pignoramento immobiliare) edificato in adiacenza, al piano terra, sul fronte nord-ovest, all'edificio principale. Completano lo stabile ulteriori spazi ad uso comune destinati a corte, vano scale e ripostiglio identificati con il sub 13 e ulteriore area scoperta comune, accertata con il sub 18, esclusivamente ai sub 19 e 20, individuati graficamente nell'elaborato planimetrico catastale e descritti nell'elenco dei subalterni assegnati (vedere Allegato n. 4).

L'edificio originario, di remota edificazione, è stato ampliato in conseguenza del rilascio da parte del comune di Urbisaglia di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili in data 9 marzo 1960 (vedere Allegato n. 12.4) e in seguito oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento per mezzo di concessione edilizia n. 24/88 del 15/07/1988 e successive proroghe e varianti, tra cui la concessione edilizia n. 15 del 07/11/1995 prot. n. 2523 prat. edilizia n. 058/94 (vedere Allegato n. 12.3). In data 18/12/2008 prot. n. 9155 è stata depositata Denuncia di inizio di attività edilizia (DIA) riguardante il piano piano terra (sub 16 - ex sub 3, 4 e 5) per i lavori di cambio di destinazione d'uso del locale garage in spazi di civile abitazione quali soggiorno, bagno e camera e modifica distribuzione interna in funzione della nuova destinazione dei locali (vedere Allegato n. 12.2). In data



17/02/2010 prot. n. 1170 il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha rilasciato certificato di agibilità per la porzione di fabbricato ristrutturata con denuncia di inizio attività prot. n. 9155 del 18/12/2008 ed identificata catastalmente al foglio 13 particella 67 sub 16 e 17 (*vedere Allegato n. 12.2*).

La costruzione, formata da complessivi quattro livelli fuori terra ivi compreso il piano sottotetto, presenta una sagoma in pianta regolare, di tipo "poligonale", costituita dall'accostamento di due corpi di fabbrica rettangolari (11,55x5,41 e 14,36x5,87) edificati in tempi e con tipologie strutturali diverse oltre ad un corpo di fabbrica monopiano adibito a magazzino (sub 17) di esigue dimensioni planivolumetriche e con accessi diretti dalla corte comune (sub 13).

Il collegamento verticale tra i vari livelli è garantito dal vano scale condominiale (sub 13) posizionato sul lato sud est e con accesso al piano terra dalla corte comune (sub 13).

La struttura portante in elevazione non risulta omogenea per l'intero immobile bensì diversificata per la porzione di remota edificazione e per quella costruita successivamente all'anno 1988. La parte originaria ha struttura portante in elevazione in muratura di mattoni pieni mentre la porzione recente è in cemento armato.

Il basamento al piano terra è costituito da vespaio eseguito con pietrame calcareo (sp. 40 cm), massetto in calcestruzzo armato con rete metallica elettrosaldata (sp. 10 cm), ulteriore massetto in calcestruzzo per passaggio impianti e livellamento (sp. 9/10 cm) e soprastante pavimentazione (sp 1 cm).

I solai di piano e copertura sono in latero-cemento costituiti da travetti tralicciati e elementi di alleggerimento in laterizio forato (pignatte).

La muratura portante esterna è costituita da mattoni pieni in laterizio ed intonaco a base cemento sui lati interno ed esterno, per uno spessore complessivo di circa 46 / 47 cm.

La muratura di tamponamento "a cassa vuota" su struttura in cemento armato è costituita da intonaco esterno a base cemento, blocco forato in laterizio da tamponatura (sp. 12 cm), intonaco "cappuccina", polistirene (sp. 3 cm), "camera d'aria", blocco forato in laterizio (sp. 8 cm) e intonaco interno a base cemento, per uno spessore complessivo di circa 35 cm.

La finitura superficiale esterna delle pareti è omogenea per l'intero stabile costituita da intonaco a base cemento lasciato al "grezzo" e privo di tonachino e/o tinteggiatura.

Il manufatto accessorio (sub 17), di ridotte dimensioni (1,95x4,62), edificato su un solo livello fuori terra, ha struttura portante in muratura di mattoni pieni e solaio inclinato a falda unica con travetti prefabbricati e soprastanti tavelloni in laterizio con caldana in cls oltre a pannelli ondulati di lamiera semplicemente appoggiati. Lo stato di manutenzione e le finiture interne ed esterne sono insufficienti.

Il solaio di copertura del corpo di fabbrica principale, di tipologia a "doppia falda", ha finitura superficiale con guaina impermeabilizzante priva di elementi superiori in laterizio tipo coppi o tegole.

I canali di gronda sono incassati nel cornicione realizzato in cemento armato.

I pluviali per il deflusso delle acque meteoriche provenienti dalla copertura sono in rame.

I parapetti dei terrazzi degli alloggi dei livelli superiori sono realizzati con ringhiera metallica di ordinaria fattura ed aspetto estetico.

Le soglie delle aperture verso l'esterno sono in pietra di Travertino dello spessore di tre centimetri.

Il portoncino di ingresso al vano scale condominiale è in alluminio verniciato (colore verde) a doppia anta, di tipologia tradizionale e non blindato.

Gli infissi di finestre e porte finestre degli appartamenti sono in legno con "vetro camera". I sistemi di oscuramento sono realizzati con persiane in alluminio verniciato (colore verde).

La pavimentazione dell'ingresso del vano scala, le soglie e le pedate sono in pietra di granito. I corrimano sono in legno. Le pareti sono tinteggiate.

Il lotto è completamente recintato sui lati che lo circoscrivono con muretto in cemento armato e soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro e provvisto di due distinti accessi carrabili con



cancello automatizzato ed uno pedonale sul lato est adiacente la strada comunale sopra individuata.

La corte comune (sub 13) destinata a parcheggio e spazi di manovra è interamente pavimentata con autobloccanti in calcestruzzo vibro compresso mentre il marciapiede, circostante l'immobile, è realizzato in calcestruzzo senza alcuna finitura superficiale. Ulteriori spazi comuni sono adibiti a verde e delimitati da cordolo in calcestruzzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato è più che sufficiente. Le finiture esterne sono di livello economico e in gran parte risalenti al periodo di ristrutturazione e ampliamento dell'intero immobile compreso tra il 1988 e il 2001 come si evince dagli atti autorizzativi comunali e catastali.

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

Si accede all'alloggio oggetto di pignoramento immobiliare (sub 16), dislocato al piano terra dello stabile, attraverso l'ingresso al vano scale condominiale direttamente dalla corte comune, posta a raso con l'antistante e adiacente viabilità pubblica comunale identificata con Centro Abitato Maestà.

È costituito da (vedere Allegato n. 13):

- vani principali e accessori diretti: soggiorno (22,21 mq), cucina - sala pranzo (18,15 mq), disimpegno zona notte (7,61 mq), bagno 1 (8,52 mq), camera 1 (14,92 mq), bagno 2 (6,47 mq), camera 2 (15,36 mq) e camera 3 (13,27 mq) per una superficie utile complessiva pari a 106,51 mq; la superficie lorda è pari a 129,14 mq.

La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari a complessivi 129,14 mq.

L'altezza utile interna non risulta omogenea per tutti gli ambienti bensì pari a circa 2,68 per alcuni e 2,70 per altri. Si precisa che per i vani principali con altezza utile inferiore a 2,70 metri ricorrono i presupposti per l'applicazione delle "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024.

Le pavimentazioni interne sono omogenee per l'intero appartamento con piastrelle in grès porcellanato ad esclusione di quelle dei servizi igienici che sono del medesimo materiale ma di colore e forma differente. I battiscopa sono anch'essi in grès porcellanato della medesima tipologia e finitura delle piastrelle.

I rivestimenti delle pareti del servizio igienico e dell'angolo cottura sono con piastrelle di grès porcellanato.

I sanitari dei bagni sono in ceramica smaltata con rubinetterie in acciaio.

Gli infissi esterni di finestre e porte finestre sono in legno, tinto noce, con vetro camera. I sistemi di oscuramento sono rappresentati da persiane in alluminio di colore verde con lamelle orientabili.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è del tipo blindato, con rivestimento interno ed esterno in legno.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato completi di maniglie.

Le partizioni interne realizzate con forato in laterizio dello spessore di cm 8 ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati esclusivamente con pittura di colore bianco.

Gli impianti tecnologici presenti ed ivi rilevati in sede di sopralluogo sono: idrico, elettrico, riscaldamento, gas metano per fuochi cucina, citofono e antenna tv.

Relativamente all'impianto elettrico è stata rilevata la presenza della "luce di emergenza" posata in opera sopra al portoncino e dell'interruttore differenziale magnetotermico ("salvavita") installato sul quadro elettrico in prossimità dell'ingresso.

Limitatamente all'impianto di riscaldamento per la climatizzazione invernale degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria è installata (anno 2010) nel vano cucina, caldaia murale alimentata a gas metano ad alto rendimento (marca Baxi modello Luna 310 Fi) della potenza termica utile nominale pari a 31 kW. Il sistema di emissione del calore è espletato da caloriferi



costituiti da radiatori in alluminio e da scaldasalviette per i solo servizi igienici mentre la regolazione di zona avviene attraverso termostato di zona.

Alla data del sopralluogo **non** risultava presente il "Libretto di Impianto" pertinente la caldaia suddetta e il rapporto di controllo di efficienza energetica.

Non sono presenti all'interno dell'abitazione o a servizio di essa ulteriori impianti tecnologici (climatizzazione estiva, ventilazione meccanica, solare termico, solare fotovoltaico, ecc.).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare è più che sufficiente in relazione anche alla sua recente ristrutturazione (agibilità anno 2010) benché alla data del sopralluogo la stessa risultava disordinata limitatamente al mobilio ed a suppellettili vari. Le finiture interne posate in opera sono di livello economico. L'esposizione è sufficiente. La luminosità è buona così come la disposizione e la funzionalità degli ambienti. L'appartamento necessita comunque di interventi di manutenzione straordinaria alle finiture interne (es: posa in opera di alcuni coprifili di porte interne e finestre, tinteggiatura).

Per quanto concerne la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, non si è provveduto alla redazione in quanto l'unità immobiliare residenziale non è dotata di Libretto di Impianto. L'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. prevede che una copia del Libretto di Impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica e il soggetto certificatore, dovrà trasmettere, obbligatoriamente, il suddetto Libretto anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva. La compilazione del Libretto di Impianto spetta all'installatore nel caso di nuovo impianto, impianto ristrutturato o sostituzione del generatore di calore o al responsabile dell'impianto per gli impianti esistenti. Si consiglia di effettuare la revisione della caldaia e la compilazione del libretto di impianto e il rapporto di controllo di efficienza il cui costo indicativamente è pari a circa € 150,00 + IVA di legge.

Si precisa che per gravi motivi di salute, comunicato telefonicamente, l'esecutato non ha provveduto per impossibilità a far redigere il Libretto di Impianto e il rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia.

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
soggiorno	25,65	x	100 %	=	25,65
cucina - sala pranzo	23,13	x	100 %	=	23,13
disimpegno zona notte	8,43	x	100 %	=	8,43
bagno 1	10,13	x	100 %	=	10,13
camera 1	18,17	x	100 %	=	18,17
bagno 2	8,68	x	100 %	=	8,68
camera 2	19,36	x	100 %	=	19,36
camera 3	15,59	x	100 %	=	15,59
Totale:	129,14				129,14

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da magazzino di limitate dimensioni al piano terra, edificato in aderenza all'edificio residenziale, accessibile dalla corte comune (sub 13), della superficie lorda di mq 9,01,



sviluppa una superficie commerciale di 2,25 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 67 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 8, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Centro Abitato Maestà n. 36, piano: terra, intestato a **CADA GENI ROBERTO**, nato il 12/06/1970, in via **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, derivante da VARIAZIONE del 20/01/2010 Pratica n. MC0007452 in atti dal 20/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1200.1/2010) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2010 Pratica n. MC0093756 n. 10252.1/2010.

Coerenze: l'intestazione catastale (vedere Allegato n. 7) corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 1662 R.P. 1104 del 31/01/2004 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Lino Valori di Macerata del 29/01/2004 repertorio 86815/8078. Gli originari sub 3, 4 e 5 oggetto di trasferimento, a seguito della variazione catastale del 20/01/2010, sono divenuti sub 16 (cat. A/3) e sub 17 (C/2). Confini sub 17: - nord: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - est: sub 16 (stessa ditta); - sud: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13); - ovest: parete libera su corte comune (B.C.N.C. sub 13), salvo altri (vedere Allegato n. 4).

Il corpo di fabbrica monopiano adibito a magazzino / locale deposito attrezzi (sub 17) ha accesso esclusivamente pedonale dalla corte comune (sub 13) ed è costruito in aderenza al fabbricato principale ad uso abitativo sul lato nord-ovest. Il manufatto accessorio, di ridotte dimensioni planivolumetriche (dim. 1,95x4,62 metri - altezze utili variabili da circa 2,07 a 2,20 metri), ha struttura portante in muratura di mattoni pieni (spess. cm 12) e solaio inclinato di copertura a falda unica costituito da travetti prefabbricati in cemento armato e soprastanti tavelloni in laterizio e caldaia in cls oltre a pannelli ondulati di lamiera semplicemente appoggiati. La muratura esterna è a faccia vista mentre la divisione interna tra i due piccoli ambienti che lo costituiscono è realizzata con tavelle in laterizio. Le pareti esterne (lato interno), interne ed i soffitti sono prive di intonaco ma semplicemente tinteggiate. La pavimentazione è realizzata esclusivamente con massetto in cemento. Gli infissi esterni sono in legno, vetusti e di mediocre fattura. Impianti tecnologici assenti ad eccezione dell'impianto elettrico semplice ed elementare. Lo stato di manutenzione e le finiture sono insufficienti. La pertinenza accessoria ha superficie utile pari a 7,87 mq e superficie lorda di 9,01 mq. La superficie commerciale, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98, applicando opportuno coefficiente di differenziazione, è pari a 2,25 mq. L'altezza media interna è pari a circa 2,14 metri. 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 s.m.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino (sub 17)	9,01	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,01				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it (annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/104902861/?entryPoint=map>)

Descrizione: appartamento al p.1° di piccola palazzina di 4 unità abitative senza condominio; la soluzione di circa 80mq è composta da: cucina, piccolo disimpegno, due camere matrimoniali con balconi, bagno oltre a cantina al p.s.1 e posto auto privato al p.t.

Indirizzo: Contrada Maestà - Urbisaglia (MC)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 905,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 9 %

Prezzo: 70.070,00 pari a 824,35 Euro/mq

Distanza: 230.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it (annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/97973816/>)

Descrizione: appartamento da ristrutturare p.1° di una palazzina di due piani (4 appartamenti), sprovvisto di ascensore e senza spese condominiali composto da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, due camere, un bagno, soffitta, cantina e garage

Indirizzo: Centro Abitato Maestà n. 47 - Urbisaglia (MC)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 636,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 9 %

Prezzo: 63.700,00 pari a 579,09 Euro/mq

Distanza: 70.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2021

Fonte di informazione: atto compravendita del 30/09/2021 rep. n. 3678 (trascrizione R.P. 11450/2021)

Descrizione: abitazione al p.t. e garage al p.s.1 (fg. 5 mappale 247 sub 5 e 14)

Indirizzo: Centro Abitato Maestà Snc - Urbisaglia (MC)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 126.000,00 pari a 1.095,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.095,65 Euro/mq

Distanza: 200.00 m



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Periodo di riferimento: semestre 2 - Anno 2023; Provincia: Macerata; Comune: Urbisaglia; Fascia/zona: Periferica / Località Maestà, Sant'Antonio, San Biagio, San Cristoforo, Crocefisso; Codice di zona: D1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato (€/mq): min. € 720 - max. € 1100 su superficie lorda.

Borsino Immobiliare.it (19/09/2024)

Domanda: dinamicità mercato bassa

Valore minimo: 662,00

Valore massimo: 1.097,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Urbisaglia; Zona: Località Maestà, Sant'Antonio, San Biagio, San Cristoforo, Crocefisso; Tipologia: abitazioni in stabili di fascia media: quotazione fascia media (€/mq): 879,00.

geometra libero professionista (19/09/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

Note: il valore è funzione della vetustà, dello stato di manutenzione esterno del fabbricato e interno dell'unità immobiliare pignorata, 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 nella frazione Maestà del comune di Urbisaglia 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 Borsino Immobiliare). A seguito delle considerazioni e dei calcoli effettuati si ritiene congruo ed equo attribuire al cespite un parametro pari a circa 850 €/mq in relazione alla consistenza (superficie utile), alla vetustà (anno di ampliamento 1995 - anno di ristrutturazione interna 2008 - agibilità anno 2010), allo stato manutentivo generale del fabbricato e particolare delle unità immobiliari (abitazione e magazzino), 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 trifamiliare), all'accessibilità della zona e alla scarsa disponibilità di parcheggi pubblici nelle aree adiacenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	70.070,00	63.700,00	126.000,00
Consistenza	131,39	85,00	110,00	115,00
Data [mesi]	0	14,00	17,00	36,00
Prezzo unitario	-	905,88	636,36	1.095,65
stato manutenzione fabbricato	7,00	6,00	6,00	9,00
stato manutenzione unità immobiliare	7,00	6,00	4,00	8,00



finiture / n. servizi igienici	7,00	6,00	4,00	8,00
livello di piano	6,00	7,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,16	110,94	100,86	199,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	579,09	579,09	579,09
stato manutenzione fabbricato		10.000,00	10.000,00	10.000,00
stato manutenzione unità immobiliare		5.000,00	5.000,00	5.000,00
finiture / n. servizi igienici		5.000,00	5.000,00	5.000,00
livello di piano	10 %	7.007,00	6.370,00	12.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		70.070,00	63.700,00	126.000,00
Data [mesi]		1.553,22	1.714,59	7.182,00
Prezzo unitario		26.864,03	12.386,75	9.491,30
stato manutenzione fabbricato		10.000,00	10.000,00	-20.000,00
stato manutenzione unità immobiliare		5.000,00	15.000,00	-5.000,00
finiture / n. servizi igienici		5.000,00	15.000,00	-5.000,00
livello di piano		-7.007,00	-6.370,00	0,00
Prezzo corretto		111.480,25	111.431,35	112.673,30

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **111.861,63**

Divergenza: 1,10% < **10%**

Ai fini della stima sono stati presi in considerazione lo stato di manutenzione del fabbricato, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, il grado di finiture interne e il numero di servizi igienici di ciascun Comparabile e del Subject. E' stato inoltre applicato un coefficiente di merito espresso in percentuale che va ad aggiungere o sottrarre il valore agli immobili in relazione al livello di piano. La maggiorazione è nulla per gli appartamenti collocati al piano terra e pari al 10% per quelli al primo livello, in fabbricati privi di ascensore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	129,14	x	851,37	=	109.945,92
Valore superficie accessori:	2,25	x	851,37	=	1.915,58
					111.861,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 111.861,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 111.861,50

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.comparabiliitalia.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 Urbisaglia, 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 Urbisaglia, agenzie: di Macerata, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, ed inoltre: www.immobiliare.it, www.comparabiliitalia.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;



