

TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA
Espropriazioni Immobiliare

Procedura esecutiva
n. 33/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena Di Gennaro

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

c. [Redacted]

Relazione PERITALE INTEGRATIVA



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 07/03/2025
	Reg. gen. n. 3441
	Reg. part. n. 2545

LOTTO 1

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Diritto di: Proprietà per 1/1
Destinazione (Abitativo e Accessori)	Comune di Serravalle di Chienti; Via castello, snc
Dati catastali	Foglio 29 Part. 169

VALORE MERCATO	€ 22.117,63
BASE D'ASTA	€19.906,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non esecutati:	non sussistono comproprietari;
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	non sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione:	stato di abbandono/non utilizzo e non occupati

NOTE DEL CTU

Immobile privo di accesso diretto da corte comune o da pubblica via



LOTTO 2

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Diritto di: Proprietà per 1/5
Destinazione (Terreno-Incolto produttivo)	Comune di Serravalle di Chienti
Dati catastali	Foglio 29 Part. 168

VALORE MERCATO	€ 1.680,00
BASE D'ASTA	€1.512,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non esegutati:	sussistono comproprietari non esegutati
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	conforme limitatamente alle quote colpite
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste imitatamente alle quote colpite
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	non sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione:	stato di abbandono/non utilizzo e non occupati

NOTE DEL CTU

unità immobiliare indivisa

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Documentazione CATASTALE
- Allegato 2 Documentazione IPOCATASTALE IPOTECARIA
- Allegato 3 Documentazione URBANISTICA COMUNALE
- Allegato 4 Documentazione FOTOGRAFICA
- Allegato 5 Copia dei Verbali di Sopralluogo



Allegato 6 Restituzione planimetrica da Rilevo

Allegato 7 Documentazione IMPIANTI TERMICI / Certificazione Energetica

Allegato 8 Estratti Titoli di provenienza immobili

Allegato 9 Certificato Stato Civile - Anagrafico di Matrimonio

Allegato 10 Prova di Trasmissione ai procuratori delle parti e debitore

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Roberto Ermini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n° A1272, nominato telematicamente CTU dal Giudice Filomena Di Gennaro, ha giurato, secondo le indicazioni ricevute, mediante invio telematico in data 22/08/2025, assumendo dunque l'incarico di CTU nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED]

La relazione peritale è stata depositata in data 17.01.2026 entro i termini previsti.

Con verbale di udienza del 25.03.2026, il Giudice Esecutivo ha richiesto di procedere alla separazione del compendio in due distinti lotti e alla conseguente rideterminazione del relativo valore, al fine di garantire l'economia processuale ed evitare l'introduzione di un giudizio di divisione endoesecutiva, che si renderebbe necessario qualora si procedesse alla vendita in lotto unico di una proprietà esclusiva unitamente a una quota di terreno indiviso.

In data 25.03.2026 la data dell'udienza è stata fissata al 27.05.2026, alle ore 11:00 (G.E. Dott.ssa Filomena di Gennaro).

Per cui il termine per il deposito della relazione peritale integrativa è fissato per il 24.04.2026 (trenta giorni successivi alla comunicazione della sopracitata integrazione).



DESCRIZIONE ATTIVITA'

Per raccogliere gli elementi utili alla risposta ai quesiti posti dal GE, il sottoscritto ha compiuto le seguenti attività:

1. visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Macerata (CATASTO Urbano e Terreni), raccogliendo la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di pignoramento, in particolare estratto di mappa, visure catastali storiche per immobile, planimetrie e quant'altro utile alla risposta ai quesiti (la documentazione raccolta è nominata come **Allegato 1**);
2. visure e ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, effettuando le ispezioni necessarie ad accertare i passaggi di Proprietà e le ipoteche riguardanti i beni oggetto di pignoramento e relativi all'ultimo ventennio (la documentazione raccolta è nominata come **Allegato 2**);
3. indagine al Comune di Serravalle del Chienti mediante diversi confronti con i funzionari incaricati e raccogliendo elementi circa la sanabilità, la conformità e la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento. In **Allegato 3** sono inclusi i file riguardanti il Piano di Fabbricazione, i vincoli relativi alle zonizzazioni e le certificazioni urbanistiche. Per i titoli autorizzativi sono riportati gli estremi nella relazione;
4. sopralluoghi dei beni oggetto di pignoramento, in data 08/09/2025 e 03/10/2025. La documentazione relativa ai sopralluoghi è inserita in **Allegato 4** e **Allegato 5**;
5. redazione di planimetrie aggiornate della situazione dello stato attuale per la determinazione delle consistenze e per le valutazioni di coerenza con gli atti depositati **Allegato 6**.
6. rilievo dello stato dei luoghi dal punto di vista Termico e impiantistico e redazione di certificazione energetica **Allegato 7**.
7. raccolta di ogni elemento ritenuto utile ed attendibile (notizie ottenute dall'Agenzia delle Entrate ed indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari operanti nella zona), per valutare i prezzi di locazione dei beni da stimare o i prezzi di mercato di beni similari a quelli pignorati, ai fini della determinazione del loro valore di mercato.

Nota: dato il volume e le impossibilità di caricamento sul portale parte della documentazione resterà in possesso del sottoscritto.



TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

Si procede alle risposte ai quesiti formulati come indicati nel verbale di udienza di affidamento dell'incarico

QUESITO 1: «L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Numero 2 lotti di vendita

Si costituiscono n.2 lotti di vendita distinti formati dalle n.2 unità presenti nell'atto di pignoramento; evidenziando che i cespiti sono tra loro strettamente collegati sotto il profilo funzionale, in quanto il terreno costituisce di fatto la corte di accesso all'abitazione (unico accesso) nonché il cortile di passaggio per l'accesso alle proprietà confinanti.

Si definiscono i lotti come di seguito:

- LOTTO 1: immobile costituito da l'edificio con destinazione residenziale di proprietà esclusiva dell'esecutato;
- LOTTO 2: terreno (incolto produttivo) adibito a corte, in comunione indivisa tra l'esecutato e altri soggetti (solo quota 1/5).

Lotto 1-Abitazione

*****Abitazioni di tipo civile *****

Foglio 29 Particella 169

Classamento: Rendita: Euro 433,82
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA CASTELLO Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 141 m² Totale escluse aree scoperte b): 141 m²

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Lotto 2-Terreno

*****TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO *****

Foglio 29 Particella 168

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,01 agrario Euro 0,01

Particella con qualità: INCOLT PROD di classe U

Superficie: 280 m²

Confini

Il compendio è inserito nel tessuto urbano storico del Comune di Serravalle di Chienti in Località Castello (ex La Posta) lungo la strada statale n.77 Val di Chienti lato Nord.

Il costruito comprende l'intera particella 169 mentre l'appezzamento incolto, particella 168, utilizzato a corte è posizionato in continuità al fabbricato al lato Nord – Nord-Est. Il terreno è circondato da appezzamenti di terreno mentre lo stabile a Sud è in aderenza (in continuità strutturale) con un ulteriore fabbricato della stessa epoca e a Est e Ovest confina con particelle identificate al catasto terreni

I confini riportati nelle mappe catastali non risultano materialmente individuabili in loco tranne alcune parti su cui sono installate reti metalliche e cancellata per accesso ad altro fondo; gli stessi, peraltro, ricadono in corrispondenza di scarpate caratterizzate da notevole pendenza e da fitta copertura vegetazionale, circostanza che ne rende ulteriormente difficoltosa la riconoscibilità. Si precisa che per l'esatta consistenza e l'individuazione confini dovranno comunque essere opportunamente verificate in base agli atti catastali e alla documentazione probatoria vigente.

L'accesso carrabile al compendio avviene mediante percorrenza della strada vicinale delle Poste di Serravalle, con attraversamento della corte comune identificata catastalmente alla particella 167, censita al Catasto Terreni come "CORTE", con annotazione "Comune al n. 164 del foglio 29 e ad enti urbani", confinante con gli immobili oggetto di perizia.

È altresì presente un accesso pedonale dalla strada comunale delle Poste, immediatamente a valle dell'innesto con la strada della Val di Chienti, che si sviluppa in direzione Nord attraverso un sottopasso e una scalinata, collegandosi alla medesima corte comune di cui sopra (particella 167), e consentendo l'accesso alle cantine/autorimesse esistenti del fabbricato.



CRONOLOGIA catastale del compendio

CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione catastale ai terreni non risultano frazionamenti relativi alle particelle in oggetto; dall'analisi degli atti storici catastali emerge infatti che le particelle attualmente individuate mantengono la medesima conformazione geometrica di quelle rappresentate nelle mappe d'impianto storiche estratte

CATASTO URBANO

Il primo atto catastale disponibile risulta datato 20/10/1978.

Atto: COSTITUZIONE del 30/10/1978 in atti dal 24/11/1990

L'immobile abitazione nel corso degli anni ha subito solamente trasformazioni interne e cambi di destinazione (da magazzino a civile abitazione) senza modificare l'ingombro esterno.

Atto: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/2007 Pratica n. MC0279623 in atti dal 04/12/2007 MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 8700.1/2007)

Altri atti di variazione

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. MC0195438 in atti dal 04/12/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11400.1/2008)



QUESITO 2: «L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Per i beni descritti la data di trascrizione del pignoramento risulta il 07/03/2025

Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi:

LOTTO 1 - Foglio 29 Particella 169 (immobile urbano – Appartamento)

PROPRIETARIO alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Anteriormente si rileva

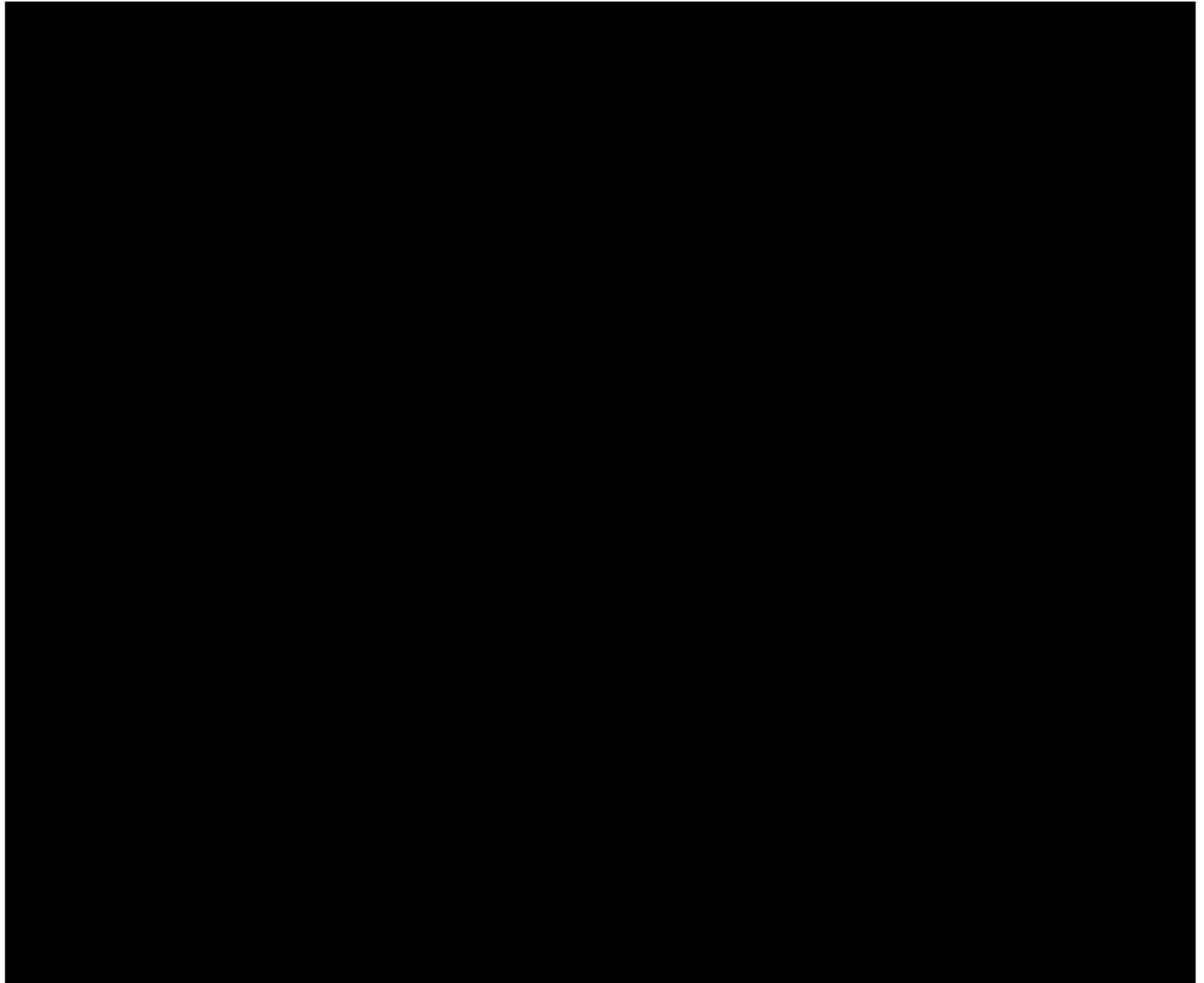
TRASCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 6630 Registro Generale 10629

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10337/4559 del 09/06/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Si riportano i soggetti contro e a favore





PROPRIETARI

[Redacted]
[Redacted]

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
CON

[Redacted]
[Redacted]

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Anteriormente si rilevano atti identificati con:

TRASCRIZIONE del 06/12/1978 - Registro Particolare 8290 Registro Generale 11186
Pubblico ufficiale Notaio Servilio Marsili Repertorio 13913/8319 del 25/11/1978
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



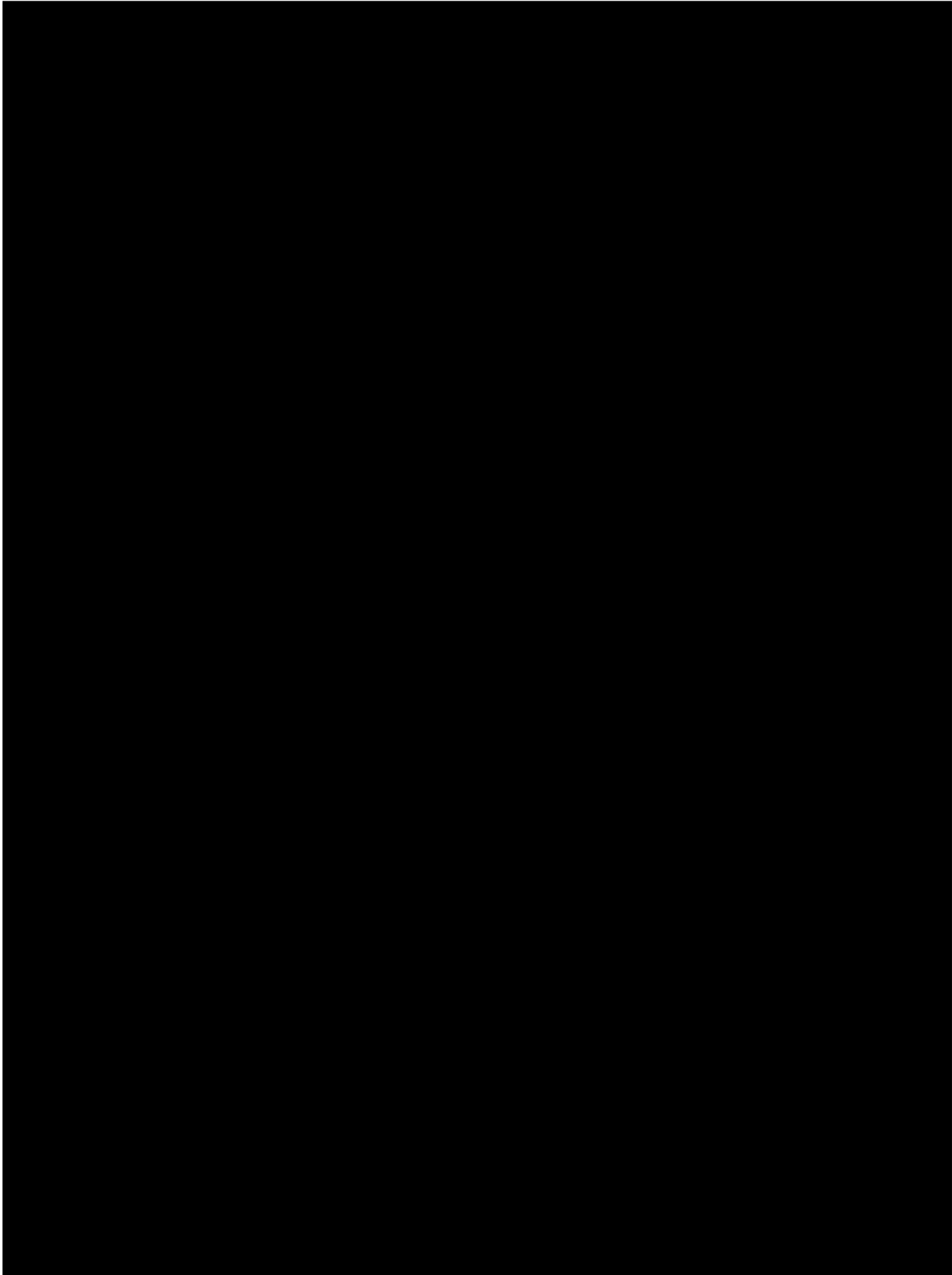
Roberto Ermini Ingegnere
| Cell. 339 87 13 993
| via Weiden, 51 Macerata (MC)

| Procedura Esecutiva 33/2025 R.G.E.
| Tribunale Ordinario Macerata
| Perizia Estimativa INTEGRATIVA



Roberto Ermini Ingegnere
| Cell. 339 87 13 993
| via Weiden, 51 Macerata (MC)

| Procedura Esecutiva 33/2025 R.G.E.
| Tribunale Ordinario Macerata
| Perizia Estimativa INTEGRATIVA



[REDACTED]

CONTINUI: SANDINI MARIA, ESERCI ENNIO eredi, fabbricato
sopra descritto, salvo altri.

PROPRIETARI

[REDACTED]

30/10/1978 al 25/11/1978 Diritto di: Proprietà per 1/3

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/3

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/3

Per l'immobile in oggetto

Si attesta che:

- la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa;
- sussiste la continuità art. 2650 c.c.



LOTTO 2 - Foglio 29 Particella 168 (immobile Terreni – Incolto Produttivo Classe U)

PREMESSA - Situazione delle intestazioni catastali

Dall'esame delle risultanze dei registri catastali, confrontate con le note di trascrizione reperite e con gli atti di provenienza disponibili, è emerso che, per l'immobile in oggetto (terreno incolto produttivi - Corte), le intestazioni catastali risultano incomplete e non pienamente coerenti rispetto alla reale situazione giuridica desumibile dalla documentazione esaminata.

Si evidenzia che il bene risulta in regime di comproprietà tra numerosi soggetti, i cui rispettivi titoli di provenienza risultano in parte risalenti a diversi decenni orsono (anche anteriori al 1978) e, pertanto, di difficile reperimento nella loro completezza documentale.

È stato altresì rilevato che con tutta probabilità non risultano eseguiti alcuni trasferimenti intervenuti per causa di morte, nonché la regolarizzazione dei relativi passaggi successori già oggetto di trascrizione presso i Registri Immobiliari nel corso degli ultimi decenni.

Per quanto sopra, deve ritenersi che la situazione catastale complessiva (visure) non rappresenti fedelmente l'effettivo assetto proprietario del bene, risultando quindi non aggiornata ed incoerente rispetto allo stato giuridico dei titoli.

La presente ricostruzione delle intestazioni è stata pertanto elaborata in forma parziale sulla base dell'analisi comparata tra le note di trascrizione reperite e le visure catastali disponibili.

Resta ferma la correttezza della quota di proprietà riferibile al soggetto esecutato, come di seguito riepilogata, in quanto adeguatamente supportata da idonea documentazione e coerente con le risultanze dei Registri Immobiliari e delle visure catastali reperite.

CRONISTORIA INTESTAZIONI (PARZIALE – SOLO PARTE ESECUTATA)

Si precisa che le intestazioni evidenziate in grassetto risultano accertate sulla base delle note di trascrizione e degli atti estratti e disponibili agli atti, mentre le restanti intestazioni non verificabili sono state semplicemente riportate come da consultazione delle visure catastali per completezza di lettura.

SITUAZIONE INTESTATI Successiva alla trascrizione qui sotto riportata

TRASCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 2401 Registro Generale 2999 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2282/9990 del 03/08/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

(Si precisa che non sono state eseguite le volture e che le intestazioni non risultano presenti nei registri catastali.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 20/100

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 5/100

[REDACTED]

[REDACTED] **Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 20/800**

[REDACTED]

[REDACTED] **Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 20/800**

[REDACTED]

[REDACTED] **er il diritto di PROPRIETÀ 20/400**

[REDACTED]

[REDACTED] **riportate nelle visure catastali**



SITUAZIONE INTESTATI Successiva alla trascrizione qui sotto riportata

TRASCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 2400 Registro Generale 2998

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2281/9990 del 03/08/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

(Si precisa che non sono state eseguite le volture e che le intestazioni non risultano presenti nei registri catastali.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 20/100

[REDACTED]

Proprietà per 5/100

[REDACTED]



[REDACTED] - Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 20/800
[REDACTED]
[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 20/800

[REDACTED]
Claudio e Pierpaolo riportate nelle visure catastali

SITUAZIONE INTESTATI Successiva alla trascrizione qui sotto riportata
TRASCIZIONE del 05/12/2011 - Registro Particolare 10951 Registro Generale 16855 Pubblico
ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 609/9990 del 01/03/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE -
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

(Si precisa che non sono state eseguite le volture e che le intestazioni non risultano presenti nei
registri catastali.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 20/100

[REDACTED]

Proprietà per 5/100

[REDACTED]

SITUAZIONE INTESTATI **Successiva AL 19/06/2006** (trascrizione riportata sotto)

TRASCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 6630 Registro Generale 11186 Pubblico
ufficiale ALBERTI FRANCESCO Repertorio 10337/4559 del 09/06/2006 ATTO TRA VIVI –

[REDACTED]

Le intestazioni in grassetto sono state accertate dalle note o atti estratti e a disposizione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Diritto di: Proprietà per 20/100

SITUAZIONE INTESTATI **Successiva AL 13 / 02 / 2004**

TRASCRIZIONE del 02/03/2004 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 3457 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 183608/31324 del 13/02/2004 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
[REDACTED]

Le intestazioni in grassetto sono state accertate dalle note o atti estratti e a disposizione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SITUAZIONE INTESTATI **PRECEDENTE AL 13 / 02 / 2004**

derivata dalla consultazione delle visure catastali alla data indicata e della seguente nota

TRASCRIZIONE del 02/03/2004 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 3457 Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 183608/31324 del 13/02/2004 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
██

(Si precisa che le intestazioni risultano presunte in quanto non è stato possibile reperire la documentazione complessiva di provenienza)

Le intestazioni in grassetto sono state accertate dalle note o atti estratti e a disposizione

██
██

██
██
██
██

██
██

██
██
██
██
██

██

██
██
██



SITUAZIONE INTESTATI **PRECEDENTE AL 25 / 11 / 1978**

Fonte estratta analizzata:

Atto del 25/11/1978 Pubblico ufficiale MARSILI S. Sede CAMERINO (MC) Repertorio n. 13913 - UR
Sede CAMERINO (MC) Registrazione n. 1257 registrato in data 01/12/1978 - Voltura n. 28980 in atti
dal 21/07/1983

Nell'atto citato si rilevano, per l'immobile in oggetto, 3 comproprietari

[REDACTED]

Somma Totale della Proprietà pari a 1/5

Trasferiscono la comproprietà a

[REDACTED]

Somma Totale della Proprietà pari a $20/100 = 1/5$

Per l'immobile in oggetto nella sua interezza

Si attesta che:

- la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa;
- non sussiste la continuità art. 2650 c.c.

Mentre risulta verificata la posizione della quota pari a 1/5 dell'esecutato.



QUESITO 3: «L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»

Lotto 1 e Lotto 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Macerata, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11187

Registro particolare n. 2929 del 19/06/2006

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 09/06/2006 Numero di repertorio 10338/4560

Notaio ALBERTI FRANCESCO Codice fiscale LBR FNC 63A30 G478 A Sede PERUGIA (PG)

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 80.000,00 Tasso interesse annuo 4.89% -Totale€ 160.000,00

Importi variabili SI Durata 29 anni

Per gli Immobili

unità negoziale n. 1

Foglio 29 Particella 169 (immobile urbano)

unità negoziale n. 2

Foglio 29 Particella 168 (terreno)

A favore

In qualità di

Ragione sociale

██████████ Domicilio ipotecario eletto SPOLETO (PG), VIA F. CAVALLOTTI, 6-

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1-

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/5

Contro

In qualità di



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1-
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/5

Limitazioni di natura Condominiale

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano limitazioni di natura condominiale, né formali costituzioni di condominio riferibili agli immobili oggetto della presente perizia.

Si precisa che l'accesso al compendio oggetto di stima è di fatto garantito esclusivamente tramite il percorso costituito da:

- la strada vicinale denominata *Via della Posta di Serravalle*, la cui gestione e manutenzione, sulla base di informazioni assunte presso gli uffici competenti, non risulta in capo all'Amministrazione Comunale bensì ai proprietari dei fondi frontisti;
- il lotto di terreno identificato al Catasto con la particella n. 167, censito al Catasto Fabbricati come *bene comune non censibile*, privo di autonoma intestazione di proprietà.

Si evidenzia infine che, dall'analisi dei titoli di provenienza e degli atti esaminati, non sono emerse evidenze formali attestanti la costituzione di diritti reali, servitù, vincoli o specifiche regolamentazioni a favore degli immobili eseguiti in relazione alle modalità di accesso sopra descritte. Tale circostanza costituisce elemento di rilievo ai fini della valutazione del compendio immobiliare nell'ambito della presente procedura esecutiva

Da porre in evidenza che dalla consultazione della visura storica catastale (della part n. 167) emerge l'annotazione "COMUNE AL NUM. 164 DEL FOGLIO 29 E AD ENTI URBANI", condizione già presente all'epoca dell'impianto meccanografico del 31/03/1976.

Si evidenzia che l'accesso all'edificio residenziale identificato alla particella 169 (LOTTO 1), per quanto riguarda la porzione abitativa (piano primo e secondo) avviene esclusivamente attraverso la particella 168 (terreno incolto LOTTO 2), anch'essa oggetto del medesimo pignoramento, ma ricompresa in un distinto lotto di vendita.



Limitazioni di natura urbanistica o edilizia Generali

I vincoli prescrittivi previsti dall'attuale P.R.G. (Piano di Fabbricazione) del Comune di Serravalle di Chienti per l'area in sono stati desunti dalla mappa n.4 del piano di fabbricazione vigente di cui si riportano stralci.

Per l'area della corte (terreno) part 168 si rileva una destinazione urbanistica – ZONA F2 – Attrezzature Sportive Gioco e tempo libero e parzialmente una destinazione urbanistica – ZONA B – Residenziale di completamento: case unifamiliari o plurifamiliari, isolate a schiera, con negozi e pubblici esercizi. (Dens. Edil. 3mc/mq, sup. min lotti 400 mq).

Per l'area edificata part 169 si rileva una destinazione urbanistica – ZONA B – Residenziale di completamento

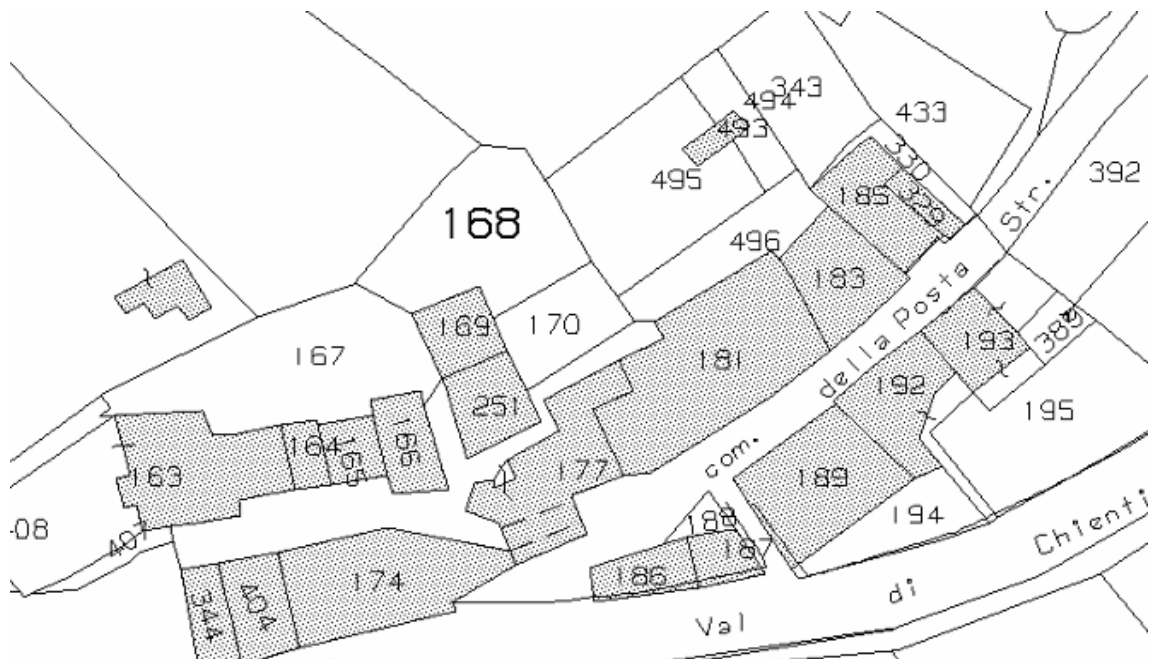
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		SIMBOLOGIA	ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI	
C STORICO E AMBIENTALE	A		LEGENDA	COMUNE
	B			UFFICIO POSTALE
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	B ₁			ASILO
	C			SCUOLE ELEMENTARI
RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	C ₁			SCUOLE MEDIE
	C ₂			GIARDINI PUBBLICI
RESIDENZIALI TURISTICHE	D			ATTREZZATURE SPORTIVE
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	E			BAR - TRATTORIE - RITROVI
	E ₁			ALBERGHI
	E ₂			MATTATOIO
ATTREZZATURE	F			AMBULATORI - FARMACIE
E IMPIANTI DI	F ₁			CASERME - PUBBLICI ESERCIZI
INTERESSE	F ₂			MONUMENTI
GENERALE	F ₃	P		CHIESE
RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E FLUVIALE				ISTITUTI RELIGIOSI
ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO				
VINCOLO IDROGEOLOGICO				

Legenda





Stralcio Part 169,168 del Foglio 29



Stralcio Catastale – Terreni per l'individuazione



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE			SIMBOLOGIA	TIPOLOGIE EDILIZIE DESTINAZIONI SU	DENSITA' EDILIZIA	SUPERFICIE Min LOTTI	ALTEZZA Max	N° PIANI	DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI IN m									
		DALLE STRADE CON CARATTERI STICHE-DECRETO DI 04/1988							CON INTERPOSTE STRADE DI TRAFFICO INTERNO DISTANZE DAI CONFINI		CON INTERPOSTE STRADE DI TRAFFICO CIECO		Distanze tra PARETI	DAI CONFINI LATERALI	DISTACCHI TRA FABBRICATI			
		A							B	C	D	Larghezza ml ?				Larghezza da ml 7 a 15		
CENTRO STORICO E AMBIENTALE	A		CONSERVAMENTO E RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	RESTAURO SENZA ALTERAZIONE DEI VOLUMI Art 17 Legge 765 - PER EVENTUALI OPERAZIONI EDILIZIE														
				IN 02/04/1988: OBBLIGATORIO PIANO PARTI COAREGGIATO -														
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	B		CASE UNIFAMILIARI, PLURIFAMILIARI, ISOLATE O A SCHIERA, CON NEGOZI PUBBLICI ESERCIZI	3	400							/	/	D > Hmax	500	10.00		
	B ₁		CENTRI COMMERCIALI DIRECTIONALI		/	/	/					/	/	D > Hmax	/	10.00		
RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	C		CASE UNIFAMILIARI, PLURIFAMILIARI, ISOLATE O A SCHIERA CON GIARDINO	1	900	7.50	2+ SEMINTERRATO					> 5.00	> 7.50	D > Hmax	5.00	10.00		
	C ₁		NEGOZI	2	600	7.50						> 6.00	> 7.50	D > Hmax	6.00	12.00		
RESIDENZIALI TURISTICHE	C ₂		ABITAZIONI SINGOLE AGGREGATE, ATTREZZATURE TURISTICHE	0.8	1200	7.50						> 5.00	> 7.50	D > Hmax	5.00	10.50		
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	D		ART. GIARDINO E NON NOCIVE	0.03	1500	8.00	2+ SEMINTERRATO					> 7.50	> 10.00	D > Hmax	10.00	20.00		
	E		ABITAZIONE CUSCELLA	0.03	/	8.00							> 15.00	> 20.00	D > Hmax	2000	40.00	
AGRICOLE	E ₁		IMPIANTI PRODUTTIVI TIPO AGRICOLA	0.8	3000	8.00	2+ SEMINT.					> 15.00	> 20.00	D > Hmax	20.00	40.00		
	E ₂		VERDE AGRICOLA	/	/	/		/					/	/	/	/	/	
ATTREZZATURE	F		EDIFICI PER LAVORI	16	/	8.00	2+ SEMINT.					> 5.00	> 7.50	D > Hmax	500	10.00		
E IMPIANTI DI	F ₁		EDIFICI SOCIALI, ABITAZIONI, CANTIERI E SANITARI	2	/	8.00						> 5.00	> 7.50	D > Hmax	5.00	10.00		
INTERESSE	F ₂		ATTREZZATURE PER GIOCO E TEMPLE	/	/	/						/	/	/	/	/		
GENERALE	F ₃	P	PERCHESSE															
RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E PLUVIALE																		
ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO			APPROVAZIONE	MALSIASI PROGETTO SUBORDINATA AL PARERE DELLA SOVRINTENDENZA AI MONUMENTI														
VINCOLO IDROGEOLOGICO			APPROVAZIONE	MALSIASI PROGETTO SUBORDINATA AL PARERE DEL CORPO FORESTALE														

Prescrizioni del Pdf

Dal punto di vista vincolistico l'area risulta interessata da diverse strutture normative di tutela. Si rimanda all'allegato specifico che contiene le prescrizioni desunte dal sistema informativo territoriale della Provincia di macerata.
Le relative certificazioni richieste all'Amministrazione sono disponibili in allegato.

QUESITO 4: «L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»

Dai sopralluoghi gli immobili risultano in stato di abbandono/non utilizzo e non occupati.

QUESITO 5: «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»

Premessa

Per la procedura in oggetto vengono definiti n. DUE LOTTI di vendita:

LOTTO 1 fabbricato Abitativo

LOTTO 2 terreno adiacente.

Collocazione e Accessi Beni

Gli immobili oggetto della procedura si trovano nel Comune di Serravalle di Chienti, in Località Castello (ex La Posta) lungo la strada statale n.77 Val di Chienti al lato Nord. Le proprietà sono dotate di accesso carrabile percorrendo la strada vicinale delle Poste di Serravalle e attraversando la corte comune precedentemente identificata (n. mapp. 167).

È altresì presente un accesso pedonale dalla strada comunale delle Poste, immediatamente a valle dell'innesto con la strada della Val di Chienti, che si sviluppa in direzione Nord attraverso un sottopasso ad arco e una scalinata, collegandosi alla medesima corte comune di cui sopra e consentendo l'accesso diretto alle cantine/autorimesse esistenti del fabbricato.

Il costruito comprende l'intera particella 169 mentre l'appezzamento incolto utilizzato a corte identificato con la particella 168 è posizionato in continuità al fabbricato al lato Nord – Nord-Est e costituisce di fatto una pertinenza funzionale all'abitato.

Si riportano degli stralci catastali, alcune viste aeree della zona per l'individuazione e la identificazione dei lotti di vendita e degli accessi.



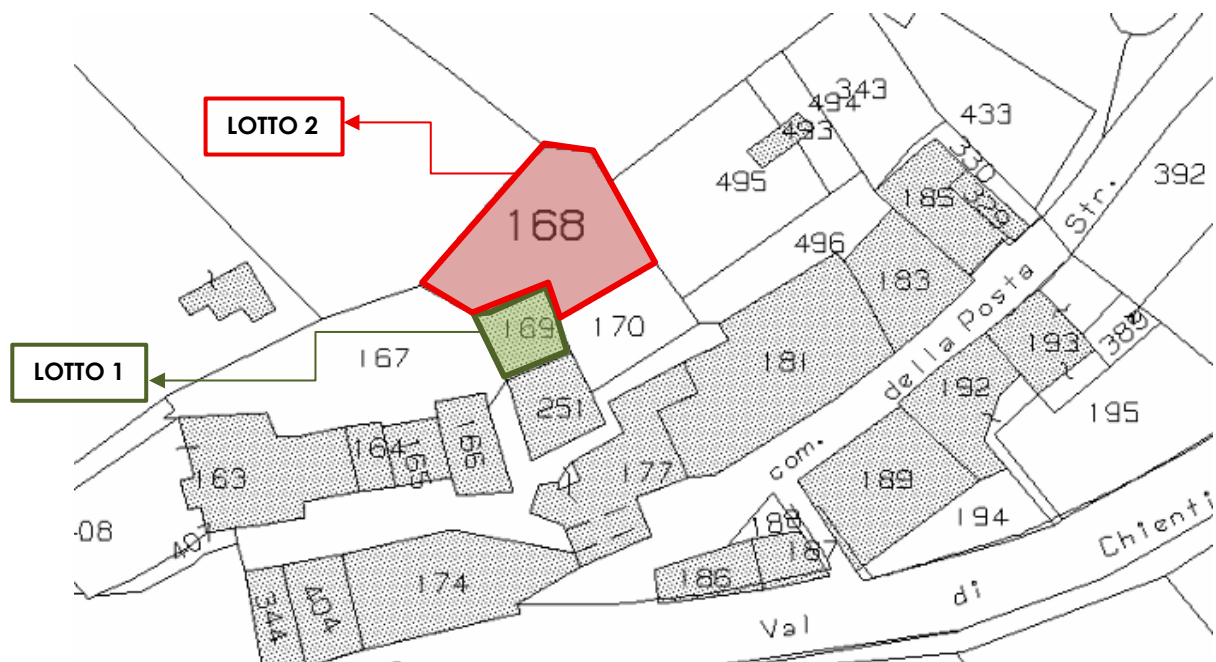


Viste Aeree





Accessi Carrabile in Rosso – Accesso Pedonale in Verde



Stralcio Catastale – Mappa Terreni



Descrizione Immobili

Lotto di Vendita n.1

Il fabbricato oggetto di perizia è costituito da un edificio residenziale monofamiliare, di forma pressoché quadrata, sviluppato su tre livelli sia fuori terra che semi/interrati.

Il livello inferiore è costituito da un piano seminterrato, con il solo prospetto di ingresso libero, destinato a locali accessori con funzione di rimessa/garage non collegato internamente alla zona abitata. Al livello sovrastante si colloca un ulteriore piano seminterrato, con due pareti interrate, destinato alla zona notte dell'abitazione. Il piano superiore, completamente fuori terra, è adibito alla zona giorno ed a soffitto è presente un orizzontamento realizzato con solaio piano. Al di sopra di tale livello è presente un ulteriore volume a soffitta, non abitabile, ricavato nel sottotetto e accessibile esclusivamente dall'esterno mediante una finestra posta sul fronte principale dell'edificio. Si evidenzia che tale locale accessorio (sottotetto) non è stato visionato per difficoltà di accesso.

L'immobile confina a Nord, Est e Ovest con appezzamenti di terreno, mentre sul lato Sud risulta in aderenza e in continuità strutturale con altro fabbricato di analoga epoca costruttiva e tipologia.

L'accesso principale all'unità abitativa avviene dal piano fuori terra tramite la corte identificata catastalmente alla particella 168, risultante non di proprietà esclusiva dell'esecutato (in comproprietà). L'accesso ai locali accessori posti al livello inferiore (cantina/rimessa) non collegati con i volumi abitativi è invece garantito dalla corte comune censita alla particella 167 all'urbano come BCNC (non facente parte della procedura).

La struttura portante è realizzata prevalentemente in muratura a sacco in pietrame, legata con malta bastarda di calce, con porzioni in muratura di blocchi in calcestruzzo forato. I solai orizzontali sono del tipo laterocementizio, costituiti da travetti prefabbricati e pignatte. La copertura è a doppia falda, presumibilmente realizzata in laterocemento prefabbricato e rifinita con manto in tegole; è presente altresì il solaio di sottotetto anch'esso in struttura laterocementizia.

Le superfici esterne risultano intonacate, mentre gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane.

Dal punto di vista manutentivo, le superfici esterne del fabbricato si presentano in condizioni complessivamente buone. Sono presenti idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, costituiti da grondaie e pluviali, regolarmente installati.

Alla data del sopralluogo non sono state rilevate evidenze di ammaloramenti significativi, distacchi di intonaco, fenomeni di degrado superficiale o deterioramenti tali da compromettere lo stato di conservazione dell'involucro esterno.



Le condizioni di conservazione degli ambienti interni si presentano compromesse. Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta in stato di abbandono e di incompiutezza, con numerose opere edilizie ed impiantistiche non ultimate.

Gli ambienti interni appaiono privi di diverse componenti costruttive e impiantistiche, presumibilmente asportate nel tempo, quali elementi di finitura, parti di impianti tecnologici e dotazioni accessorie, con conseguente depauperamento funzionale dell'unità immobiliare. Si rileva inoltre l'assenza o la parziale mancanza di pavimentazioni, apparecchi sanitari e corpi illuminanti, nonché la presenza di tracce impiantistiche a vista e lavorazioni lasciate allo stato grezzo e/o rimaneggiate o modificate, circostanze che rendono gli spazi attualmente non fruibili e non abitabili.

Lo stato complessivo degli interni evidenzia pertanto una condizione di degrado e incompletezza tale da richiedere interventi di ripristino, completamento e messa a norma, ai fini del pieno recupero funzionale e abitativo dell'immobile.

Livello Inferiore ACCESSORI Rimessa Garage

Le zone accessorie al piano seminterrato alla base dell'edificio si presentano interamente allo stato grezzo, sono accessibili esclusivamente dall'esterno tramite portone a più ante affacciato sul percorso pedonale di accesso e sono dotate di una finestra apribile sul medesimo prospetto di fianco al portone di accesso. Le serrature degli accessi risultano non funzionanti e/o manomesse.

L'unico ambiente presente con altezza interna di circa 2,48 m, è suddiviso da un'unica muratura in forati, senza che siano stati realizzati locali distinti, in difformità rispetto alla documentazione progettuale che prevedeva specifici ambienti destinati a bagno e cantina/garage.

Non sono presenti pavimentazioni, alle pareti esterne si rilevano solo rinzaffi al grezzo, il soffitto presenta la struttura del solaio a vista (non è presente né una plafonatura di controsoffitto né intonaco di finitura). Anche la parete centrale non presenta intonaci. Gli impianti risultano incompleti, con corrugati a vista e scatole di derivazione parzialmente installate.

Si segnala altresì la presenza di un'apertura passante nel solaio, prevista per il passaggio delle dorsali impiantistiche verticali che appaiono incomplete, nonché residui di detriti derivanti da lavori di demolizione, presumibilmente eseguiti per consentire il passaggio di scarichi e non portate a termine.

Livelli Superiori Piani Abitativi

La porzione abitativa sviluppata su due piani si presenta in condizioni di finitura e conservazione superiori rispetto ai locali accessori.



I piani di calpestio sono predisposti con massetti idonei per l'installazione di pavimentazioni flottanti (alcune doghe in legno sono montante e/o accatastate alla rinfusa). Essendo stati rilevati i terminali si presuppone che i massetti presentino integrati i circuiti dell'impianto di riscaldamento a pavimento (come anche previsto nella documentazione tecnica esaminata).

Le pareti risultano intonacate a finito e tinteggiate, il soffitto si presenta allo stato grezzo, con le strutture portanti a vista; è tuttavia presente un rivestimento a controsoffitto di finitura (nel livello adibito a zona giorno), anch'esso non completo. Non si rileva la presenza delle porte interne ma sono rilevabili e vani predisposti e i controtelai in legno.

L'impianto elettrico è parzialmente completato con scatole, portafrutti, cavi e frutti installati ma non sono presenti le placchette.

L'accesso al piano fuori terra, (piano secondo), è garantito da un portoncino che si affaccia sulla corte di accesso non compresa nel lotto 1 di vendita anch'esso con serratura non funzionante e/o manomessa.

L'ambiente a giorno open-space dotato di n. 3 finestre si presenta all'ingresso un locale destinato a bagno anch'esso finestrato e in un angolo si individuano le predisposizioni riconducibili ad una area cottura.

Le altezze interne sono circa pari a 2.70m il soffitto è dotato di un rivestimento direttamente fissato alla struttura del solaio realizzato con pannelli di basso spessore e orditura in legno, che risulta in parte danneggiato e distaccato. Le pareti interne presentano una finitura mista, con porzioni intonacate alternate a piccoli tratti di muratura lasciata a vista, riconducibile a una finitura decorativa.

Il locale bagno finestrato è invece pavimentato con anche una porzione di rivestimento sulla parete di fondo in piastrelle omogenee al pavimento.

Nello stesso locale si rilevano le tubazioni di allaccio acqua, gas e alimentazione elettrica per l'installazione di una caldaia, attualmente non presente. Sono individuabili anche i circuiti dell'impianto a pavimento e le canne fumarie. Non è presente il collettore dell'impianto termico in nessun livello. Nella parte retrostante il WC è inoltre presente il vano per l'alloggiamento della scala interna di collegamento con il piano inferiore, non effettivamente presente dotato di piccolo parapetto nella porzione laterale.

Nel vano scala si evidenzia inoltre la presenza di un cavedio destinato al passaggio delle dotazioni impiantistiche tra i vari livelli dell'edificio; tali impianti si diramano sia verso il piano sottostante sia verso la copertura. Il cavedio risulta privo di carter o elemento di chiusura e rifinitura.

La zona notte, collocata al disotto dell'ambiente open-space descritto, si trova al primo piano seminterrato ed è ad esso collegata la scala interna descritta. Come detto non si rileva la presenza della struttura della scala ma solo dell'alloggiamento (foro nel solaio).



Il locale è stato ispezionato accedendo attraverso una portafinestra dotata di piccolo oggetto raggiungibile dalla scarpata laterale esterna (il quale non risulta previsto nella relazione di progetto autorizzato). Tale livello è articolato in tre locali e in un ulteriore ambiente a bagno, con destinazioni (da progetto) a disimpegno, studio e camera. Le altezze interne sono in media pari a circa 2,70 m.

Il livello di finitura degli interni è simile al piano precedente; si segnala che il locale WC in questo caso non finestrato oltre ai pavimenti e rivestimenti finiti presenta anche piatto doccia, vaschetta di scarico installato, predisposizione per l'allaccio dei sanitari. Sono visibili anche i terminali dell'impianto a pavimento come nel livello superiore ad esclusione della presenza del collettore di regolazione.

L'immobile è infine dotato di un piano sottotetto, che come detto non è stato possibile ispezionare durante il sopralluogo la quale esistenza è stata confermata dalle dichiarazioni della proprietà, dalla presenza di una finestra di accesso (non raggiungibile senza mezzi ausiliari) nel prospetto Nord in corrispondenza del colmo della copertura e dall'analisi degli elaborati di progetto.

Si segnala che nel corso della verifica si sono rilevati diversi interventi riconducibili presumibilmente a smontaggi, asportazioni o manomissioni di elementi costruttivi e impiantistici effettivamente installati. Tali interventi, secondo quanto dichiarato dal proprietario, sarebbero stati effettuati in occasione di furti o rimozioni di componenti, con conseguente depauperamento di alcune finiture e dotazioni originarie.

Lotto di Vendita n.2

Terreno incolto - Corte esterna in comproprietà

L'appezzamento di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni come segue: Particella n. 168, qualità Incolto produttivo, classe U, della superficie catastale di 280 m². Dall'osservazione diretta dello stato dei luoghi è emerso che l'intero appezzamento si presenta in condizioni di uso ordinario/stato naturale, privo di specifiche opere di sistemazione a verde e di manutenzione ornamentale, con presenza di vegetazione spontanea e irregolare.

Sotto il profilo morfologico, il terreno si presenta prevalentemente pianeggiante. Procedendo verso Nord e allontanandosi dal fabbricato adiacente per una distanza di circa ml 6,00/7,00, l'andamento del suolo assume una pendenza progressiva, configurandosi come una scarpata.

Come precedentemente specificato tale lotto di terreno oltre che ad avere funzione di corte per particelle ad esso adiacenti costituisce (insieme con la strada vicinale e alla corte comune



B.C.N.C. identificata al Catasto Terreni con la particella n. 167) l'accesso carrabile al fabbricato del lotto 1 di vendita (particella 169).

NOTA GENERALE

Per le planimetrie catastali ed il rapporto fotografico si rimanda all'allegato 1 e all'allegato 4 rispettivamente.

Per l'identificazione dei locali delle unità sono state prodotte delle restituzioni grafiche (quotate)
Vedi Allegato n.6

QUESITO 6: «L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»

Lotto di Vendita n.1

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Serravalle di Chienti l'edificio che comprende le unità oggetto di valutazione è stato legittimato dai seguenti atti autorizzativi:

Pratica Iniziale:

-Autorizzazione n.2820 del 25/ottobre/1978

La pratica si riferisce:

rifacimento tetto e numero n.2 solai pericolanti

-Pratica concessione edilizia n. 64 del 25/maggio/2003

La pratica si riferisce:

interventi di recupero e miglioramento sismico del fabbricato privato danneggiato dalla crisi sismica del 26 settembre del 1997 e successive. Legge n.61 del 1998.

-DIA n. 88 prot. 3630 del 10/aprile/ 2006

La pratica si riferisce:

Cambio destinazione d'uso con opere interne.

-DIA n.143 prot. 2894 del 29/marzo/2007

La pratica si riferisce:

Variante alla DIA n.3630/2006.



Dall'analisi è emersa la pratica per la richiesta di **certificato di agibilità** n. 87 del 07 gennaio 2008 corredata degli allegati comprendenti: fine lavori, dichiarazioni del progettista DL, Accatastamento e certificazioni impianti.

Non si rileva il successivo rilascio del certificato né comunicazioni successive alla richiesta.

Regolarità Edilizia / Urbanistica

Durante i sopralluoghi sono state eseguite misurazioni utili alla verifica dello stato dei luoghi, confrontando i risultati rilevati con gli elaborati tecnici acquisiti presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Serravalle di Chienti.

Tale confronto ha consentito di rilevare la corrispondenza (o eventuali difformità) tra quanto esistente in loco e quanto risultante dai documenti ufficiali.

– Livello inferiore Locali Rimessa garage Accessori - Secondo Piano Seminterrato

Nei locali adibiti a locali accessori si riscontrano le seguenti difformità:

Alterazione della distribuzione interna a causa della mancata realizzazione di pareti divisorie interne. Si rileva la sola presenza di parete divisoria di elevato spessore (muratura di spina) senza la realizzazione dei locali previsti Wc e ripostiglio.

– Livello Zona Notte Locali Abitativi - Primo Piano Seminterrato

Nei locali adibiti ad abitazione al Livello Notte si riscontrano le seguenti difformità:

Mancata realizzazione della finestra denominata tipo vasistas nel locale Studio

Mancanza della scala di accesso ai piani superiori

Mancanza di parapetto esterno della finestra a tutta altezza nella zona disimpegno e presenza di pianerottolo esterno non autorizzato

– Livello Zona Giorno Locali Abitativi - Piano Fuoriterza

Nei locali adibiti ad abitazione Livello Giorno si riscontrano le seguenti difformità:

mancata realizzazione della porta di ingresso vetrata la quale determina la perdita dei requisiti aero-illuminanti dei locali.



Regolarizzazione delle difformità e Stima dei costi

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche rilevate, esse consistono prevalentemente in modifiche interne eseguite senza alterazione della volumetria complessiva dell'immobile. Sotto il profilo urbanistico-edilizio risulta pertanto possibile procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto mediante idoneo titolo in sanatoria, fatto salvo il deposito del progetto e la relativa verifica strutturale ai sensi della DGR n. 976 del 24/06/2025, con specifico riferimento all'installazione della scala.

Si precisa tuttavia che la regolarizzazione amministrativa (sanatoria) degli interventi realizzati in parziale difformità dal progetto autorizzato deve essere necessariamente preceduta, o eventualmente eseguita in concomitanza (previo confronto con i funzionari comunali competenti), dal ripristino di tutti quegli elementi edilizi e impiantistici che risultano incompleti, danneggiati o rimossi rispetto a quanto dichiarato nella certificazione di fine lavori attualmente agli atti.

Alla luce delle criticità riscontrate in sede di sopralluogo, la sola sanatoria amministrativa non è sufficiente ai fini del rilascio di una nuova agibilità. Oltre ai costi amministrativi e alle spese tecniche connesse alla procedura di regolarizzazione, devono pertanto essere preventivamente quantificati anche i costi delle opere di ripristino necessarie al raggiungimento delle condizioni minime di agibilità dell'immobile.

Opere edilizie di ripristino

Al Primo piano Seminterrato Livello Zona Notte dovrà essere demolito l'aggetto posto all'esterno della porta finestre e installata la balaustra prevista nei progetti autorizzati.

Al Piano Superiore Terra Livello Zona Giorno dovrà essere installato il portone vetrato ai fini della verifica dei requisiti aero-illuminanti (attualmente il portone di ingresso è completamente cieco).

Tra i due livelli abitativi dovrà essere installata la scala prevista.

Ripristino degli intonaci delle pareti e dei rivestimenti dei soffitti e/o intonaco a soffitto.

Posa dei pavimenti flottanti e dei relativi battiscopa.

Installazione delle porte interne.

Chiusura delle tracce impiantistiche e ripristino dei cassonetti per il passaggio degli impianti.

Installazione dei sanitari mancanti nei locali WC



Opere impiantistiche di ripristino

Ripristino, completamento e verifica degli impianti danneggiati e/o con parti mancanti (elettrico idrico, sanitario e di riscaldamento), installazione di nuova caldaia secondo quanto previsto dalla normativa vigente con conseguente e necessario rilascio di dichiarazioni di conformità ai fini della nuova richiesta di agibilità.

Stima COSTI

I costi stimati per le spese tecniche relative alla regolarizzazione delle opere sanabili ammontano a circa € 3.000,00 a cui si aggiunge la sanzione amministrativa di € 1.000,00 prevista per la presentazione della CILA in sanatoria.

Per il ripristino degli ambienti danneggiati e delle relative finiture interne, tenuto conto della variabilità dei costi connessi alla scelta dei materiali di finitura, nonché dell'incertezza progettuale legata alle caratteristiche costruttive e tipologiche della scala da realizzare (che dovranno essere definite in sede di progetto), si stima un costo complessivo degli interventi pari a circa € 30.000,00

Situazione catastale e regolarizzazione

Per i beni descritti, allo stato attuale, non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate e lo stato di fatto dei luoghi.

In particolare, si rilevano difformità di natura geometrica riconducibili a diverse posizioni dei divisori interni e a variazioni negli spessori murari; inoltre, al piano di base, si riscontra una configurazione distributiva difforme, caratterizzata dalla presenza di un unico ambiente in luogo dei locali distinti previsti nelle planimetrie catastali.

La regolarizzazione di tali difformità, subordinatamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria presso il Comune competente, comporta la presentazione di un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per l'unità immobiliare interessata.

Il costo complessivo dell'adempimento catastale, comprensivo di rilievo, stesura e aggiornamento delle planimetrie, redazione e presentazione della pratica DOCFA, diritti catastali e oneri fiscali previsti dalla normativa vigente, può essere stimato in circa € 1.200,00, salvo eventuali variazioni derivanti da richieste integrative degli enti competenti.

Attestato di prestazione energetica

Si allega attestato di prestazione energetica dell'appartamento redatto dal sottoscritto considerando l'assenza di generatore.



QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;**
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;**
- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.**

PREMESSA

Scopo della stima

Determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato come bene unitario e valutato nello stato attuale di conservazione. La stima è effettuata a corpo e non a misura, con riferimento alle superfici riportate nelle planimetrie catastali e solo in parte verificate in loco attraverso i sopralluoghi.

Criterio e metodologia

È stato adottato il metodo comparativo diretto, basato sul confronto con immobili simili per caratteristiche, posizione e stato. Sono stati raccolti dati da transazioni reali, annunci immobiliari, agenzie e fonti ufficiali e confrontati con osservatori immobiliari.

Coefficiente correttivo

Il valore di mercato è stato ponderato con coefficienti correttivi che tengono conto di:

- caratteristiche posizionali estrinseche (accessibilità, servizi, contesto urbano)
- caratteristiche posizionali intrinseche (vista, esposizione, luminosità)
- caratteristiche tecnologiche (finiture, impianti, stato conservativo)
- caratteristiche produttive (agevolazioni fiscali, vincoli locativi, consumi)

Criteri di misurazione della Consistenza

Nella Tabella vengono riportate le consistenze dei beni in oggetto di pignoramento utilizzando il concetto di superficie commerciale quale superficie convenzionale vendibile; questa rappresenta la somma delle superfici lorde reali, comprensive dei muri interni e perimetrali



computati per intero e dei muri di confine computati per 1/2, di tutti gli ambienti che compongono l'immobile; per le superfici diverse da quelle principali, si esegue un omogeneizzazione al valore unitario attribuito alla superficie principale applicando specifici coefficienti di ragguaglio; per la determinazione del calcolo si utilizzano le misure rilevate in sede di sopralluogo restituite in Allegato confrontandole con le planimetrie di progetto allegate alle pratiche edilizie.

Si farà riferimento al Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato, si accetta una decurtazione del 10% sul valore stimato, giustificata da:

Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia affetti da incertezze amministrative.

Possibile mancata disponibilità immediata dell'immobile dopo l'aggiudicazione.

Differenze fiscali tra acquisti sul libero mercato e in sede forzata.

Assenza di garanzia per vizi o difetti nella vendita forzata.

Divisibilità

Pur trattandosi, come evidenziato, di cespiti tra loro strettamente collegati sotto il profilo funzionale, si procede in questa sede all'individuazione di due lotti distinti.

Per quanto riguarda il Lotto n.2- Terreno incolto indiviso si è esclusa l'ipotesi di un frazionamento materiale del terreno stesso, poiché l'area è destinata a corte di manovra a servizio di più unità immobiliari; pertanto, una divisione fisica della particella risulterebbe priva di razionalità tecnica e ne comprometterebbe l'attuale destinazione d'uso e la fruibilità per tutti i soggetti comproprietari.



Lotto di Vendita n.1

IMMOBILE PART 168, FOGLIO 29 COMUNE DI SERRAVALLE DI CHIANTI

Part	DEST.	PIANO	Locali	Sup. Calpestabili [mq]	Sup. Lorda [mq]	coeff. Ragg.io [%]	Sup. Commerciale [mq]
168	Abitazione Accesso da particella 169				125.80	100%	125.80
		Primo Seminterrato - ZONA NOTTE	Locale 1 - Disimpegno	13.37			
			Locale 2 - Camera	10.15			
			Locale 3 - Studio	16.55			
			Locale WC	3.74			
		FUORI TERRA - ZONA GIORNO	Locale Open space	41.95			
			Locale WC	3.50			
			SOMMA Calpestabili	89.26			
168	Rimessa/ Magazzino Accesso da particella 167				62.90	25%	15.73
		Secondo seminterrato	Locale UNICO	42.11			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							141.53

Stima diretta

La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite, di immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari.



Il valore scaturito considerando che trattasi di un immobile che si sviluppa su tre piani di cui i due superiori per la parte abitativa, quello di base per il locale accessorio e corte esterna è risultato 300/350 €/mq commerciali.

Confronto desunto da osservatori immobiliari

La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al primo semestre 2025. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

L'osservatorio immobiliare per stato conservativo Normale fornisce i seguenti dati
per Abitazioni Civili Valore minimo 350 €/mq; Valore massimo 600 €/mq;
per Ville e Villini Valore minimo 600 €/mq; Valore massimo 900 €/mq;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate al 3° trimestre 2023 tra valori minimi 203,00 €/mq, massimo 298,00 €/mq;
Ville, Villini e Porzioni di villa (più prossime alla categoria del bene in esame).

Alla luce delle risultanze emerse dall'analisi comparativa diretta e dal confronto con i principali osservatori immobiliari, considerando le caratteristiche dell'immobile, è possibile desumere un valore unitario congruo pari a 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Le caratteristiche estrinseche intrinseche, tecnologiche e produttive del lotto di vendita si possono descrivere attraverso un coefficiente posto unitario rispetto ad un immobile medio di riferimento avendo considerato lo stato di conservazione, le dotazioni impiantistiche, gli infissi, le rifiniture interne, ecc .

Dall'analisi effettuata si determina un valore di stima ordinario, corrisponde all'intero valore del lotto, pari a € 63.686,25

Si applica al valore di stima del Lotto 1 un coefficiente di abbattimento pari al 10%.

La percentuale di abbattimento applicata al valore di mercato dell'immobile è stata determinata non solo in funzione dei costi tecnici e amministrativi necessari alla formalizzazione della servitù di passaggio, ma anche in ragione del fattore di rischio, che si assumerà l'eventuale acquirente, connesso all'incertezza dei tempi procedurali. Tale decurtazione riflette la probabile indisponibilità del bene per un periodo non preventivabile, derivante dalla necessità di esperire le procedure, eventualmente anche giudiziali, per l'ottenimento del titolo di accesso.

RIDUZIONE pari al 10% di €63.686,25 = €6.368,63

Si determina dunque un valore di stima iniziale di € 57.317,63



Considerando:

- costi per il ripristino degli ambienti circa € 30.000,00
- gli oneri di Regularizzazione edilizia/urbanistica che ammontano a circa € 4.000,00
- gli oneri di Regularizzazione catastale che ammontano a circa € 1.200,00

PREZZO DI MERCATO LOTTO UNICO = € 57.317,40 - € 35.200,00 = € 22.117,63

Il prezzo a base d'asta è stato determinato applicando una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di fornire la vendita e tenendo conto delle usuali prassi di liquidazione coattiva

RIDUZIONE= PREZZO DI MERCATO LOTTO n.1 x 0.10 = €2.211,76

PREZZO di BASE per la vendita del LOTTO n.1 = € 22.117,63 - €2.211,76= €19.905,86 che si arrotonda a €19.906,00

Lotto di Vendita n.2

Nella determinazione del valore di stima, si è operato un netto distacco dai valori medi del mercato agricolo locale (0,50€/mq – 2,00 €/mq), in quanto tali parametri risultano estranei alla reale destinazione funzionale e allo stato di fatto del cespite. L'appezzamento, sebbene censito al Catasto Terreni come incolto, ha perso la propria vocazione agraria a favore di una connessione intrinseca e funzionale con le particelle adiacenti.

L'area si configura, di fatto, come spazio di manovra e asse di accesso primario all'abitazione situata sulla particella 169 (Lotto n. 1), nonché come servitù di passaggio a favore dei fondi confinanti.

Sotto il profilo estimativo, si applica pertanto il criterio del valore complementare: il valore della porzione di terreno non è determinato dalla sua isolata produttività, bensì dal contributo che essa apporta al valore complessivo dei beni a cui è asservita.

Si osserva che i valori di mercato per aree di corte o pertinenze residenziali si attestano tipicamente tra il 4% e il 6% del valore unitario di superficie residenziale commerciale degli immobili a cui esse sono collegate.

Tuttavia, nel caso di specie, si ritiene corretto applicare un valore unitario di 6,00€/mq. Tale scostamento prudenziale dai valori di corte piena è giustificato dai seguenti fattori limitativi:

- *Limitazione del godimento*: il terreno sarà ad utilizzo promiscuo come area di manovra per le particelle adiacenti impedendo l'uso esclusivo.
- *Stato dei luoghi*: L'area risulta antropizzata e sistemata a fini civili, e priva delle finiture tipiche di una corte urbana rifinita.



Il terreno ha una consistenza di 280,00 mq e considerando un valore unitario di 6,00€/mq si determina dunque un valore di stima iniziale di € 1.680,00

RIDUZIONE= PREZZO DI MERCATO LOTTO n.2 x 0.10 = €168,00

PREZZO di BASE per la vendita del LOTTO n.2 = € 1.680,00 -€168,00= €1.512,00

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli Immobili pignorati, pur nella volontà del sottoscritto CTU di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare che il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici preposti circa i termini e le modalità di ammissione delle istanze e circa le indicazioni relative ad adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti ed eventuali provvedimenti anche di demolizione.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato relativamente ai costi e alle modalità di regolarizzazione è formulato in termini orientativi e previsionali con la scopo di mettere in luce attraverso un quadro di massima le criticità rilevanti per l'eventuale acquirente oltre che per le finalità peritali.

In conclusione si precisa che quando indicato può essere soggetto a possibili modifiche e integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della lavorazione della presente relazione peritale.

In fede
Macerata il 23/04/2026

Il Tecnico CTU
Dott. Ing. Roberto Ermini

