



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Morbidelli

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a APPIGNANO Via IV Novembre 84, della superficie commerciale di **190,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La procedura riguarda un appartamento al piano 2° di una palazzina a 3 piani fuori terra sita in Appignano via IV Novembre n. 84 che risulta addossata ad una struttura produttiva di un ex mobilificio. La struttura della palazzina è mista in c.a. e muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura in parte in tegole (zona notte) e in parte in eternit-amianto (nella zona giorno). Il bene si trova in una zona produttiva mista a residenza a circa 700 mt. dalla piazza principale (Piazza Umberto 1°) dove si trova il municipio. La palazzina non è dotata di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,70 mt / 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 151 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n- 84, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/07/1999 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 50614 - UR Sede TOLENTINO (MC) Registrazione n. 924 registrato in data 06/08/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4940.4/1999 in atti dal 17/09/1999
Coerenze: foglio 16 p.lla 151 sub 12, foglio 16 p.lla 151 sub 13, foglio 16 p.lla 151 sub 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.922,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.922,00
Data della valutazione:	18/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario (Avv. Remigi Corrado) in data 12/08/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/08/2007 a firma di Notaio P. Gianferro di Macerata ai nn. rep 85017/29580 di repertorio, iscritta il 02/08/2007 a Macerata ai nn. 13500/3371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Appignano foglio 16 p.lla 151 sub 16

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 21/05/2009 a Macerata ai nn. 8065/1704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art. 77 DPR 602/73 del 15/05/2009 rep. 85867/1 emesso da Equitalia Marche Spa sede di Ancona.

Importo ipoteca: € 165.234,34.

Importo capitale: € 82.617,17.

La formalità è riferita solamente a Appignano foglio 16 p.lla 151 sub 16, p.lla 151 sub 12

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/06/2009 ai nn. 8748/1857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Monza in data 09/04/2009 rep. 2692.

Importo ipoteca: € 14.471,23.

Importo capitale: € 11.725,23.

La formalità è riferita solamente a Appignano foglio 16 p.lla 151 sub 16

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 21/05/2009 a Macerata ai nn. 8065/1704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: € 165.234,34.

Importo capitale: € 82.617,17.

ALLE SOMME INDICATE ANDRANNO APPLICATI GLI INTERESSI MATURANDI STABILITI DALL'ART.30 DEL DPR 29/09/73, N.602 E/O NELLA MISURA PREVISTA DALL'ART.61, COMMA 6, DEL DPR28/01/88, N.43, ED AGGIUNTI EVENTUALI COMPENSI

STABILITI DAL DECRETO MIN. FINANZE DEL 21/11/00 - G.U. N. 30 DEL 06/02/01.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/02/2014 a Macerata ai nn. 1641/1362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata in data 08/01/20214 rep 1365/2014.

La formalità è riferita solamente a Appignano foglio 16 p.lla 151 sub 16, p.lla 151 sub 12

pignoramento, trascritta il 13/10/2023 a Macerata ai nn. 14811/11165, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata in data 07/09/2023 rep 2340.

La formalità è riferita solamente a Appignano foglio 16 p.lla 151 sub 16

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Come riferito da parte dell'esecutato in sede di sopralluogo non vi è un condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione per morte di [REDACTED] (dal 06/04/1993), registrato il 26/03/1996 a Macerata ai nn. 73/520, trascritto il 12/04/1996 a Macerata ai nn. 3759/2601.

Eredità devoluta per legge, risulta accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/10/2023 ai numeri 15246/11512

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione per morte di [REDACTED] (dal 20/07/1999), con atto stipulato il 20/07/1999 a firma di Notaio Carlo Conti di Tolentino ai nn. rep 50614 di repertorio, trascritto il 03/08/1999 a Macerata ai nn. 10032/6516.

Regime patrimoniale di [REDACTED]: separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/04/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione per morte di [REDACTED] (dal 06/04/1993 fino al 20/07/1999), registrato il 26/03/1996 a Macerata ai nn. 73/520, trascritto il 12/04/1996 a Macerata ai nn. 3759/2601.

Eredità devoluta per legge, risulta accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/10/2023 ai numeri 15246/11512

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 03/09/2024 ho effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano per verificare la situazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di procedura espropriativa. Dall'esame dei documenti è emerso che l'appartamento è adiacente all'ex mobilificio  e la "storia edilizia" è ad esso riferita. La prima edificazione risale al 1956 con la licenza edilizia n. 8/56 rilasciata in data 26/07/1956 per la costruzione di un laboratorio-falegnameria, successivamente furono rilasciate varie licenze edilizie per ampliamenti dell'organismo edilizio originario (sopraelevazioni, ampliamenti, creazione sala mostra, ecc.); poi nell'anno 1999 è stata rilasciata una concessione in sanatoria (condono edilizio Legge 47/1985) n. 462 del 28/07/1999 con la creazione, tra l'altro, dell'appartamento oggetto di espropriazione. Non risulta agli atti visionati il rilascio di agibilità per il bene in oggetto. A seguito del sopralluogo presso il bene, avvenuto in data 12/08/2024, e l'accesso agli atti in data 03/09/2024, ho appurato che vi sono delle difformità interne nel soggiorno di forma rettangolare posto tra le camere ed il balcone; nello specifico ho riscontrato in loco la presenza di un divisorio che divide il soggiorno medesimo da una camera e un'apertura per permettere l'accesso diretto dal soggiorno al disimpegno posto tra le due camere e il bagno. Le difformità citate non sono mai state autorizzate da parte del Comune di Appignano e sono da ritenere abusive; il divisorio realizzato dovrà essere rimosso per riportare il locale alla sua originaria forma anche perchè non è possibile regolarizzarlo per insufficienti superfici finestrate dei due singoli locali (camera e soggiorno); l'apertura realizzata su muro portante dovrà essere oggetto di pratica statica di verifica in sanatoria presso il Genio Civile e pratica in sanatoria urbanistica (permesso di costruire) come meglio evidenziate nel paragrafo giudizi di conformità.

Infine ho riscontrato due criticità: la prima riguardante l'accesso al bene e la seconda riguardante la presenza di amianto sul tetto della parte giorno dell'appartamento. L'accesso al bene avviene da un vano scala con accesso direttamente dalla via IV Novembre al n. 84; il vano scala di proprietà dell'esecutato (foglio 16 p.la 151 sub 12) non è oggetto di pignoramento e quindi sarà da prevedere nel decreto di trasferimento una servitù di passaggio a favore di chi si aggiudicherà l'immobile dalla vendita giudiziaria. L'amianto presente in copertura riguarda la copertura della parte giorno dell'appartamento (ingresso/soggiorno, sala e camera adiacente) per una superficie di circa 100 mq.; lo stato dell'amianto è scadente tuttavia si nota un trattamento dello stesso con schiuma avvenuto anni fa, vi sono però delle lesioni sulla superficie schiumata e forse nella copertura in amianto sottostante con l'acqua che filtrando genera macchie di umidità sul soffitto del soggiorno come evidenziato nelle foto allegate. Il problema delle infiltrazioni e macchie di umidità sul soffitto soggiorno non è ovviabile con una riparazione della copertura in amianto (giacchè l'amianto non si ripara e inoltre lo stesso è stato oggetto di apposizione di schiuma anni fa) ma con la sua integrale sostituzione con una copertura del tipo in lamiera magari coibentata. Tale intervento dovrebbe essere a carico oltre che dell'esecutato anche dei proprietari dei due piani sottostanti visto che la copertura è un bene comune a tutti. Allo stato attuale il sottoscritto CTU ha provveduto a quantificare tale lavoro comprensivo di tutti gli oneri anche tecnici per le pratiche ma resta difficile la quantificazione pro-quota in mancanza di quote millesimali visto che non vi è un condominio costituito e l'impossibilità ad accedere a beni di altri proprietari, tuttavia posso stimare per eccesso la quota a carico dell'esecutato di circa il 50% dell'importo totale, il tutto meglio indicato nel paragrafo giudizi di conformità sotto la voce conformità urbanistica. Preciso inoltre che sono state emesse varie ordinanze da parte del Sindaco del Comune di Appignano negli anni 2015 ordinanza 36, 2018 ordinanza 21, 2021 ordinanza 6, contingibili ed urgenti relative ad interventi di bonifica delle coperture in eternit sul fabbricato sito in via IV Novembre 90-92 a tutela della salute pubblica. Queste ordinanze riguardavano il complesso del mobilificio e nell'anno 2022 il Comune ha provveduto a far bonificare l'amianto presente (solo per il mobilificio e non in quello presente sopra la copertura del bene oggetto di perizia, forse perchè era presente della schiuma a protezione) con incarico diretto ad una ditta specializzata provvedendo successivamente al recupero delle spese dalla proprietà degli immobili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 8/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire un laboratorio-falegnameria, rilasciata il 26/07/1956 con il n. 8/1956 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 17/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione parziale laboratorio per sala mostra ed ampliamento, rilasciata il 01/07/1963 con il n. 17/1963 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 29/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale sopraelevazione ed ampliamento laboratorio falegnameria, rilasciata il 11/01/1965 con il n. 29/1964 di protocollo

Licenza di costruzione edile **N. 3/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione laboratorio falegnameria, rilasciata il 11/03/1965 con il n. 3/1965 di protocollo

Licenza di costruzione edile **N. 22/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale sopraelevazione laboratorio falegnameria, rilasciata il 12/10/1965 con il n. 22/1965 di protocollo

Licenza di costruzione edile **N. 31/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione sala mostra mobili, rilasciata il 08/05/1968 con il n. 31/1967 di protocollo

Licenza di costruzione edile **N. 35/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione laboratorio falegnameria, rilasciata il 22/08/1968 con il n. 35/1968 di protocollo

Licenza edilizia **N. 28/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento laboratorio falegnameria, variante al progetto di cui alla licenza n. 35/68, rilasciata il 10/07/1969 con il n. 28/1969 di protocollo

Licenza edilizia **N. 80/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento laboratorio falegnameria e mostra mobili, rilasciata il 04/12/1969 con il n. 80/1969 di protocollo

Licenza edilizia **N. 33/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori ampliamento laboratorio e mostra mobili, rilasciata il 15/06/1970 con il n. 33/1970 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 71/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sistemazione sala mostra, rilasciata il 08/03/1978 con il n. 71/1977 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 63/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento edificio industriale e costruzione box per deposito vernici, rilasciata il 28/08/1980 con il n. 63/1980 di protocollo

Concessione a costruire **N. 90/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento generale edificio industriale alla normativa di sicurezza Legge 812/84, rilasciata il 24/02/1990 con il n. 90/1989 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/1985 **N. 462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione porzione edificio industriale in abitazione, sopraelevazione porzione edificio industriale e abitazione al piano 2°, presentata il 30/09/1986 con il n. 0508986703 di protocollo, rilasciata il 28/07/1999 con il n. 462 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 7022/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Adeguamento generale edificio industriale alle normative di sicurezza, presentata il 23/11/1995 con il n. 7022 di protocollo

Concessione edilizia N. **7008/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di modifiche estetiche per apertura di due accessi pedonali ed opere susseguenti all'adeguamento generale alla normativa di sicurezza e prevenzione incendi dell'immobile artigianale commerciale sito in via IV Novembre, rilasciata il 18/05/2000 con il n. 7008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato alla delibera di giunta provinciale n. 87 del 27/03/2012, l'immobile ricade in zona Produttiva mista a residenza (DR) - art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE MISTE A RESIDENZA - DR - Sono le zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa. In tali zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia, uffici, depositi, spazi per mostra e commercializzazione e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata. Nelle aree interessate da Pianie alluvionali (Tav F/a e F/b “ Carta di trasposizione e sintesi del PTC”) è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzabili, salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio preventivo applicando i seguenti indici: If - Indici di densità fondaria 2,50 mc/mq. H - Altezza massima 8,50 ml. Df- Distanza tra fabbricati 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 5,00 ml. Sp- Dotazione standards: 10% superficie territoriale oltre a 21 mq/ab per la volumetria residenziale Per le attività commerciali in aggiunta alle quantità previste di parcheggi dovranno essere verificate le norme previste dalla ex LR 26 del 1999 e T.U in materia di commercio L R 27/09. Dovrà essere garantita una superficie destinata a mitigazione tramite essenze arboree e arbustive autoctone pari a 4mq/ 100mc da individuare sia nello standard che all'interno della superficie fondiaria: L- Lotto minimo di intervento 1.000 mq. Ds- Distanza dalle strade, compresi i corpi interrati : in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n. 9 del D.I. N.°1444/1968 con un minimo assoluto di 5,00 ml.e nel rispetto del DM 1444/68 5,00 ml per strade con larghezza (L) $L < 7,00$ ml. 7,50 ml per strade con larghezza (L) $7,00$ ml. $< L < 15,00$ ml. 10,00 ml per strade con larghezza (L) $L > 15,00$ ml. Nelle zone produttive miste a residenza, il rapporto tra la superficie utile produttiva e quella residenziale deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie utile residenziale non può superare i 200 mq. E' inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre e altri locali connessi all'attività produttiva debbano essere localizzati al piano terreno e che gli alloggi debbano essere previsti solo ai piani superiori. Nelle zone produttive miste a residenza è comunque esclusa la possibilità di edificazione o realizzazione di industrie insalubri, rumorose o inquinanti. Le proposte progettuali devono essere ad alto contenuto di eco-sostenibilità, puntando con decisione su usi intensi di tecnologie a basso consumo di suolo, a minor impatto ambientale, evitando di aumentare la vulnerabilità e/o garantendo al contempo la riproducibilità delle risorse essenziali eventualmente interessate. Le previsioni e le soluzioni tecnico-progettuali devono tendere all'ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, utilizzo di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficientemente le fonti energetiche tradizionali) come previsto dalla LR 14/2008 che dovrà essere normato da apposito regolamento. Si dovrà dotare gli edifici di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche favorendo sistemi di gestione e riutilizzo delle stesse con cisterne di accumulo delle acque poste al di sotto del piano di campagna.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Criticità riguardante l'accesso al bene: l'accesso al bene avviene da un vano scala con accesso direttamente dalla via IV Novembre al n. 84; il vano scala di proprietà dell'esecutato (foglio 16 p.lla 151 sub 12) non è oggetto di pignoramento e quindi sarà da prevedere nel decreto di trasferimento una servitù di passaggio a favore di chi si aggiudicherà l'immobile dalla vendita giudiziaria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interna nel soggiorno di forma rettangolare posto tra le camere ed il balcone; nello specifico ho riscontrato in loco la presenza di un divisorio che divide il soggiorno medesimo da una camera. Le difformità citate non è mai stata autorizzata da parte del Comune di Appignano ed è sono da ritenere abusiva; il divisorio realizzato dovrà essere rimosso per riportare il locale alla sua originaria forma anche perchè non è possibile regolarizzarlo per insufficienti superfici finestrate dei due singoli locali (camera e soggiorno).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione divisorio e porta di accesso alla camera con conferimento materiali rimossi presso ditta autorizzata al ricevimento degli stessi: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un'apertura per permettere l'accesso diretto dal soggiorno al disimpegno posto tra le due camere e il bagno. La difformità citata non è mai stata autorizzata da parte del Comune di Appignano ed è da ritenere abusiva; l'apertura realizzata su muro portante dovrà essere oggetto di pratica statica di verifica in sanatoria presso il Genio Civile con eventuali opere di rinforzo se necessarie a seguito della verifica e pratica in sanatoria urbanistica (permesso di costruire).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica statica di verifica in sanatoria presso il Genio Civile con eventuali opere di rinforzo se necessarie a seguito della verifica e pratica in sanatoria urbanistica (permesso di costruire).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica statica di verifica in sanatoria presso il Genio Civile con eventuali opere di rinforzo se necessarie a seguito della verifica e pratica in sanatoria urbanistica (permesso di costruire): €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 200 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non è riportata l'apertura posta tra il soggiorno e il disimpegno fronte bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratica di variazione catastale Docfa compresi diritti catastali:

€600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'amianto presente in copertura riguarda la copertura della parte giorno dell'appartamento (ingresso/soggiorno, sala e camera adiacente) per una superficie di circa 100 mq.; lo stato dell'amianto è scadente tuttavia si nota un trattamento dello stesso con schiuma avvenuto anni fa, vi sono però delle lesioni sulla superficie schiumata e forse nella copertura in amianto sottostante con l'acqua che filtrando genera macchie di umidità sul soffitto del soggiorno come evidenziato nelle foto allegate. Il problema delle infiltrazioni e macchie di umidità sul soffitto soggiorno non è ovviabile con una riparazione della copertura in amianto (giacché l'amianto non si ripara e inoltre lo stesso è stato oggetto di apposizione di schiuma anni fa) ma con la sua integrale sostituzione con una copertura del tipo in lamiera magari coibentata. Tale intervento dovrebbe essere a carico oltre che dell'esecutato anche dei proprietari dei due piani sottostanti visto che la copertura è un bene comune a tutti. Allo stato attuale il sottoscritto CTU ha provveduto a quantificare tale lavoro comprensivo di tutti gli oneri anche tecnici per le pratiche ma resta difficile la quantificazione pro-quota in mancanza di quote millesimali visto che non vi è un condominio costituito e per l'impossibilità ad accedere ad immobili di altri proprietari, tuttavia posso stimare per eccesso la quota a carico dell'esecutato di circa il 50% dell'importo totale, il tutto meglio indicato nel paragrafo giudizi di conformità sotto la voce conformità urbanistica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Bonifica amianto con sua asportazione e posa in opera di lamiera coibentata

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per smaltimento amianto e sostituzione con lamiera coibentata, oneri della sicurezza, pratiche tecniche (importo con iva € 28.000,00 di cui il 50% a carico esecutato : €14.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 200gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN APPIGNANO VIA IV NOVEMBRE 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APPIGNANO Via IV Novembre 84, della superficie commerciale di **190,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La procedura riguarda un appartamento al piano 2° di una palazzina a 3 piani fuori terra sita in Appignano via IV Novembre n. 84 che risulta addossata ad una struttura produttiva di un ex mobilificio. La struttura della palazzina è mista in c.a. e muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura in parte in tegole (zona notte) e in parte in eternit-amianto (nella zona giorno). Il bene si trova in una zona produttiva mista a residenza a circa 700 mt. dalla piazza principale (Piazza Umberto 1°) dove si trova il municipio. La palazzina non è dotata di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,70 mt / 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 151 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n- 84, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/07/1999 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede TOLENTINO (MC) Repertorio n. 50614 - UR Sede TOLENTINO (MC) Registrazione n. 924 registrato in data 06/08/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4940.4/1999 in atti dal 17/09/1999
- Coerenze: foglio 16 p.lla 151 sub 12, foglio 16 p.lla 151 sub 13, foglio 16 p.lla 151 sub 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona Falconara 42 km	nella media	
autostrada distante Casello A/14 Loreto-Porto Recanati 31 km	nella media	
ferrovia distante Stazione FFSS di Porto Recanati 35 km	nella media	
porto distante Porto Marittimo di Ancona 44 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone dei seguenti vani: ingresso/soggiorno, cucina, n. 3 camere, bagno, corridoio, soggiorno, n. 2 terrazzi. All'appartamento di accede da un vano scala (sub 12) sempre di proprietà dell'esecutato direttamente con accesso dalla via IV Novembre al n. 84 ma che non è

oggetto di pignoramento. Le finiture del bene sono costituite da: portone di accesso in legno, infissi esterni (finestre e porte-finestre) in ferro e vetro di tipo singolo nell'ingresso/pranzo con tende interne oscuranti, in legno e vetro di tipo singolo in cucina, in legno e vetro singolo su sala camera e bagno, in legno e vetro di tipo singolo nelle altre due camere con in aggiunta ulteriore infisso in alluminio e vetro di tipo singolo all'esterno; porte interne in legno e legno con inserti in vetro, pavimenti costituiti da travertino nell'ingresso/pranzo e cucina, legno su sala e camera adiacente, il resto piastrelle in ceramica, rivestimenti del bagno e parte della cucina in ceramica, bagno dotato di lavandino+water+bidet+doccia e vasca con relativa rubinetteria; impianti (elettrico, idrico e termico) sottotraccia a norma delle vigenti leggi; caldaia allacciata al metanodotto cittadino con radiatori in ghisa; i due terrazzi dell'appartamento hanno pavimento in piastrelle e ringhiere in ferro. Lo stato conservativo dell'appartamento è buono come anche visibile nelle foto allegate. Infine ho riscontrato due criticità: la prima riguardante l'accesso al bene e la seconda la presenza di amianto sul tetto della parte giorno dell'appartamento. L'accesso al bene avviene da un vano scala con accesso direttamente dalla via IV Novembre al n. 84; il vano scala di proprietà dell'esecutato (foglio 16 p.lla 151 sub 12) non è oggetto di pignoramento e quindi sarà da prevedere nel decreto di trasferimento una servitù di passaggio a favore di chi si aggiudicherà l'immobile dalla vendita giudiziaria. L'amianto presente in copertura riguarda la copertura della parte giorno dell'appartamento (ingresso/soggiorno, sala e camera adiacente) per una superficie di circa 100 mq.; lo stato dell'amianto è scadente tuttavia si nota un trattamento dello con schiuma avvenuto anni fa, vi sono però delle lesioni sulla superficie schiumata e forse nella copertura in amianto sottostante con l'acqua che filtrando genera macchie di umidità sul soffitto del soggiorno come evidenziato nelle foto allegate. Il problema delle infiltrazioni e macchie di umidità sul soffitto soggiorno non è ovviabile con una riparazione della copertura in amianto (giacchè l'amianto non si ripara e inoltre lo stesso è stato oggetto di apposizione di schiuma anni fa) ma con la sua integrale sostituzione con una copertura del tipo in lamiera magari coibentata. Tale intervento dovrebbe essere a carico oltre che dell'esecutato anche dei proprietari dei due piani sottostanti visto che la copertura è un bene comune a tutti. Allo stato attuale il sottoscritto CTU ha provveduto a quantificare tale lavoro comprensivo di tutti gli oneri anche tecnici per le pratiche ma resta difficile la quantificazione pro-quota in mancanza di quote millesimali visto che non vi è un condominio costituito, tuttavia posso stimare per eccesso la quota a carico dell'esecutato di circa il 50% dell'importo totale, il tutto meglio indicato nel paragrafo giudizi di conformità sotto la voce conformità urbanistica.

CLASSE ENERGETICA:



[414,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240910-043003-33347 registrata in data 10/09/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	180,00	x	100 %	=	180,00
Superficie lorda balcone	22,60	x	30 %	=	6,78
Superficie lorda balcone	10,80	x	30 %	=	3,24
Totale:	213,40				190,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale appartamento mq. 190,02 x €/mq 1.100,00 = € 209.022,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **209.022,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 209.022,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 209.022,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 1.100,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 12/08/2024. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie: Macerata, Appignano, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	190,02	0,00	209.022,00	209.022,00

	209.022,00 €	209.022,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 25.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 183.922,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 183.922,00

data 18/09/2024

il tecnico incaricato
Marco Morbidelli



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Morbidelli

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A vano scala di accesso all'appartamento a APPIGNANO Via IV Novembre 84, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La procedura riguarda quindi un'unità immobiliare censita in catasto come magazzino ma che in realtà trattasi di scala di accesso (all'appartamento distinto al sub 16 anch'esso pignorato), che si sviluppa su tre piani fuori terra sita in Appignano via IV Novembre n. 84 che risulta addossata ad una struttura produttiva di un ex mobilificio. La struttura perimetrale della scala è mista in c.a. e muratura con solaio di copertura in pannelli sandwich. La scala vera e propria è con struttura in ferro con gradini e pianerottoli in legno. Il bene si trova in una zona produttiva mista a residenza a circa 700 mt. dalla piazza principale (Piazza Umberto 1°) dove si trova il municipio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 151 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Quattro Novembre 84, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2024 Pratica n. MC0009584 in atti dal 26/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9584.1/2024)
Coerenze: Foglio 16 p.lla 151 sub 11, foglio 16 p.lla 151 sub 17, foglio 16 p.lla 151 sub 19, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario (Avv. Remigi Corrado) in data 27/02/2026 per il subalterno 12, bene occupato dal debitore.

Non risultano contratti di locazione per il bene subalterno 12 e/o a nome dell'esecutato (come da nota dell'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta dello scrivente CTU prot. 10649-26 che si allega alla perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 25/03/2026.

Il creditore procedente [REDACTED] agisce in virtù di titolo esecutivo costituito da Contratto di mutuo fondiario Rep. 85017 Racc. 29580 del 1.8.2007 per Notaio Pacifico Gianferro di Macerata, in favore di [REDACTED] ed in danno di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED]. Creditore procedente: [REDACTED]. Quota pignorata: piena proprietà di immobili siti in Appignano (MC). Compendio pignorato: magazzino-locale deposito e relativa scala riportato in N.C.E.U. al foglio 16, particella 151, subalterno 12, categoria C/2, classe 2, cons. 40,0 mq, piani T - 1 - 2, R.c. euro 35,12. Quota pignorata: Piena proprietà immobili siti in Appignano (MC). pignoramento notificato in data 25/11/2025 e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Macerata, al Registro generale n. 19026, Registro particolare n. 14224 del 15.12.2025.

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 **legale** attiva, iscritta il 21/05/2009 a Macerata ai nn. 8065/1704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art. 77 DPR 602/73 del 15/05/2009 rep. 85867/1 emesso da Equitalia Marche Spa sede di Ancona.

Importo ipoteca: € 165.234,34.

Importo capitale: € 82.617,17.

La formalità è riferita solamente a Appignano foglio 16 p.lla 151 sub 16, p.lla 151 sub 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 10/02/2014 a Macerata ai nn. 1641/1362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata in data 08/01/20214 rep 1365/2014.

La formalità è riferita solamente a Appignano foglio 16 p.lla 151 sub 16, p.lla 151 sub 12

pignoramento, trascritta il 15/12/2025 a Macerata ai nn. 19026/14224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Uff. Giudiziario del Tribunale di Macerata in data 25/11/2025 rep. 4000.

Foglio 16 p.lla 151 subalterni 12 e 16

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Come riferito da parte dell'esecutato in sede di sopralluogo non vi è un condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 25/03/2026.

Titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato: atto tra vivi, compravendita con Atto del 20/07/1999 Pubblico ufficiale Conti Carlo Sede Tolentino Repertorio n. 50614 - UR Sede Tolentino (MC) Registrazione n. 924 registrato in data 06/08/1999 - Compravendita Voltura n. 4940.4/1999 in atti dal 17/09/1999, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (MC) il [REDACTED] f. [REDACTED].

Primo atto traslativo anteriore al ventennio: accettazione tacita di eredità del Notaio Conti Carlo del 20 luglio 1999 repertorio n. 50614 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 23 ottobre 2023 al numero di registro generale 15246 e numero di registro particolare 11512 da [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 6 aprile 1993 dell'immobile sito nel comune di Appignano (MC) NCEU Foglio 16 Particella 151.

A seguito della verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Appignano effettuata in data 03/02/2026, per l'ottenimento del certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto, preciso che detto documento è allegato alla perizia e indico sommariamente che l'esecutato [REDACTED] risulta altresì coniugato con [REDACTED] con regime patrimoniale della separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/07/1999), con atto stipulato il 20/07/1999 a firma di Notaio Carlo Conti di Tolentino ai nn. rep 50614 di repertorio, trascritto il 03/08/1999 a Macerata ai nn. 10032/6516.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 16 particella 151 subalterni 12 e 16.

Regime patrimoniale di [REDACTED] separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/04/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione per morte di [REDACTED] (dal 06/04/1993 fino al 20/07/1999), registrato il 26/03/1996 a Macerata ai nn. 73/520, trascritto il 12/04/1996 a Macerata ai nn. 3759/2601.

Eredità devoluta per legge, risulta accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/10/2023 ai numeri 15246/11512

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione per morte di [REDACTED] (dal 06/04/1993 fino al 20/07/1999), registrato il 26/03/1996 a Macerata ai nn. 73/520, trascritto il 12/04/1996 a Macerata ai nn. 3759/2601.

Eredità devoluta per legge, risulta accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/10/2023 ai numeri 15246/11512

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 19/03/2026 ho provveduto ad effettuare accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano per valutare se la documentazione a suo tempo visionata e assunta (accesso agli atti precedente per l'appartamento di cui al subalterno 16 avvenuto in data 03/09/2024) fosse rimasta tale oppure vi erano state nuove pratiche presentate. In sede di accesso verificando tutta la corposa documentazione riguardante il mobilificio ho appurato che la situazione a suo tempo visionata era rimasta la stessa.

Come già indicato a seguito dell'accesso agli atti per il sub 16 (appartamento), anche la scala di accesso all'appartamento, oggetto di successivo pignoramento, è adiacente all'ex mobilificio [REDACTED] e la "storia edilizia" è ad esso riferita. Difatti negli anni per il mobilificio (dal 1956 ad oggi) ci sono stati ampliamenti e/o modifiche interne che hanno portato alla situazione attuale, e nel 1999 con la concessione in sanatoria n. 462 del 28/07/1999 oltre alla regolarizzazione dell'appartamento distinto al sub 16 è stata regolarizzata anche la scala di accesso distinta al sub 12. Come per l'appartamento anche per la scala non risulta agli atti visionati il rilascio di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. **8/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire un laboratorio-falegnameria, rilasciata il 26/07/1956 con il n. 8/1956 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **17/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione parziale laboratorio per sala mostra ed ampliamento, rilasciata il 01/07/1963 con il n. 17/1963 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **29/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale sopraelevazione ed ampliamento laboratorio falegnameria, rilasciata il 11/01/1965 con il n. 29/1964 di protocollo

Licenza di costruzione edile N. **3/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione laboratorio falegnameria, rilasciata il 11/03/1965 con il n. 3/1965 di protocollo

Licenza di costruzione edile N. **22/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale sopraelevazione laboratorio falegnameria, rilasciata il 12/10/1965 con il n. 22/1965 di

protocollo

Licenza di costruzione edile **N. 31/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione sala mostra mobili, rilasciata il 08/05/1968 con il n. 31/1967 di protocollo

Licenza di costruzione edile **N. 35/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione laboratorio falegnameria, rilasciata il 22/08/1968 con il n. 35/1968 di protocollo

Licenza edilizia **N. 28/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento laboratorio falegnameria, variante al progetto di cui alla licenza n. 35/68, rilasciata il 10/07/1969 con il n. 28/1969 di protocollo

Licenza edilizia **N. 80/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento laboratorio falegnameria e mostra mobili, rilasciata il 04/12/1969 con il n. 80/1969 di protocollo

Licenza edilizia **N. 33/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori ampliamento laboratorio e mostra mobili, rilasciata il 15/06/1970 con il n. 33/1970 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 71/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sistemazione sala mostra, rilasciata il 08/03/1978 con il n. 71/1977 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 63/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento edificio industriale e costruzione box per deposito vernici, rilasciata il 28/08/1980 con il n. 63/1980 di protocollo

Concessione a costruire **N. 90/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento generale edificio industriale alla normativa di sicurezza Legge 812/84, rilasciata il 24/02/1990 con il n. 90/1989 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/1985 **N. 462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione porzione edificio industriale in abitazione, sopraelevazione porzione edificio industriale e abitazione al piano 2°, presentata il 30/09/1986 con il n. 0508986703 di protocollo, rilasciata il 28/07/1999 con il n. 462 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 7022/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento generale edificio industriale alle normative di sicurezza, presentata il 23/11/1995 con il n. 7022 di protocollo

Concessione edilizia **N. 7008/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di modifiche estetiche per apertura di due accessi pedonali ed opere susseguenti all'adeguamento generale alla normativa di sicurezza e prevenzione incendi dell'immobile artigianale commerciale sito in via IV Novembre, rilasciata il 18/05/2000 con il n. 7008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato alla delibera di giunta provinciale n. 87 del 27/03/2012, l'immobile ricade in zona Produttiva mista a residenza (DR) - art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE MISTE A RESIDENZA - DR - Sono le zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa. In tali zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia, uffici, depositi, spazi per mostra e commercializzazione e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata. Nelle aree interessate da Piane alluvionali (Tav F/a e F/b “ Carta di

trasposizione e sintesi del PTC”) è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l’approvvigionamento idrico non più utilizzabili, salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio preventivo applicando i seguenti indici: If - Indici di densità fondaria 2,50 mc/mq. H - Altezza massima 8,50 ml. Df- Distanza tra fabbricati 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 5,00 ml. Sp- Dotazione standards: 10% superficie territoriale oltre a 21 mq/ab per la volumetria residenziale Per le attività commerciali in aggiunta alle quantità previste di parcheggi dovranno essere verificate le norme previste dalla ex LR 26 del 1999 e T.U in materia di commercio L R 27/09. Dovrà essere garantita una superficie destinata a mitigazione tramite essenze arboree e arbustive autoctone pari a 4mq/ 100mc da individuare sia nello standard che all’interno della superficie fondiaria: L- Lotto minimo di intervento 1.000 mq. Ds- Distanza dalle strade, compresi i corpi interrati : in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n. 9 del D.I. N.°1444/1968 con un minimo assoluto di 5,00 ml.e nel rispetto del DM 1444/68 5,00 ml per strade con larghezza (L) $L < 7,00$ ml. 7,50 ml per strade con larghezza (L) $7,00 \text{ ml.} < L < 15,00$ ml. 10,00 ml per strade con larghezza (L) $L > 15,00$ ml. Nelle zone produttive miste a residenza, il rapporto tra la superficie utile produttiva e quella residenziale deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie utile residenziale non può superare i 200 mq. E' inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre e altri locali connessi all'attività produttiva debbano essere localizzati al piano terreno e che gli alloggi debbano essere previsti solo ai piani superiori. Nelle zone produttive miste a residenza è comunque esclusa la possibilità di edificazione o realizzazione di industrie insalubri, rumorose o inquinanti. Le proposte progettuali devono essere ad alto contenuto di eco-sostenibilità, puntando con decisione su usi intensi di tecnologie a basso consumo di suolo, a minor impatto ambientale, evitando di aumentare la vulnerabilità e/o garantendo al contempo la riproducibilità delle risorse essenziali eventualmente interessate. Le previsioni e le soluzioni tecnico-progettuali devono tendere all’ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, utilizzo di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficientemente le fonti energetiche tradizionali) come previsto dalla LR 14/2008 che dovrà essere normato da apposito regolamento. Si dovrà dotare gli edifici di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche favorendo sistemi di gestione e riutilizzo delle stesse con cisterne di accumulo delle acque poste al di sotto del piano di campagna.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 16 p.lla 151 sub 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 16 p.lla 151 sub 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 16 p.lla 151 sub 12

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 16 p.lla 151 sub 12

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 16 p.lla 151 sub 12

BENI IN APPIGNANO VIA IV NOVEMBRE 84

VANO SCALA DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

vano scala di accesso all'appartamento a APPIGNANO Via IV Novembre 84, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La procedura riguarda quindi un'unità immobiliare censita in catasto come magazzino ma che in realtà trattasi di scala di accesso (all'appartamento distinto al sub 16 anch'esso pignorato), che si sviluppa su tre piani fuori terra sita in Appignano via IV Novembre n. 84 che risulta addossata ad una struttura produttiva di un ex mobilificio. La struttura perimetrale della scala è mista in c.a. e muratura con solaio di copertura in pannelli sandwich. La scala vera e propria è con struttura in ferro con gradini e pianerottoli in legno. Il bene si trova in una zona produttiva mista a residenza a circa 700 mt. dalla piazza principale (Piazza Umberto 1°) dove si trova il municipio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 151 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Quattro Novembre 84, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2024 Pratica n. MC0009584 in atti dal 26/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9584.1/2024)

Coerenze: Foglio 16 p.lla 151 sub 11, foglio 16 p.lla 151 sub 17, foglio 16 p.lla 151 sub 19, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona Falconara 42 km

autostrada distante Casello A/14 Loreto-Porto Recanati 31 km

ferrovia distante Stazione FFSS di Porto Recanati 35 km

porto distante Porto Marittimo di Ancona 44 km

nella media nella media nella media nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con decreto del G.E. Dott.ssa Filomena Di Gennaro del 27/06/2024 venivo nominato CTU per la procedura espropriativa n. 140/2023 che riguardava il bene pignorato adibito ad abitazione sito in Appignano via IV Novembre n. 84 piano secondo e distinto catastalmente al foglio 16 particella 151 subalterno 16. In data 18/09/2024 depositavo agli atti del Tribunale di Macerata la perizia di stima con allegati riguardante l'incarico ricevuto. Nella suddetta perizia riscontravo la criticità dell'accesso al bene (sub 16); difatti l'accesso all'appartamento avveniva da un vano scala adiacente, sempre di proprietà dell'esecutato (subalterno 12) che però non era oggetto di pignoramento. Successivamente il creditore procedente provvedeva ad estendere il pignoramento anche al vano scala distinto al sub 12.

Come già detto il vano scala permette l'accesso all'appartamento pignorato e distinto al sub 16. Le finiture del vano sono costituite da: portone di accesso dalla strada (via IV Novembre), infissi esterni (finestre) con struttura in ferro e vetro di tipo singolo, non sono presenti persiane o tapparelle e internamente agli infissi vi sono delle tende. E' presente solo l'impianto elettrico di tipo sottotraccia. Internamente ed esternamente il bene risulta tinteggiato. Lo stato di manutenzione/conservazione è buono come anche evidenziato dalle foto allegate. E' stato redatto e presentato il relativo attestato di prestazione energetica in quanto il bene è accatastato come deposito/magazzino (C/2), benchè adibito a vano scala.

CLASSE ENERGETICA:



[909,79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260320-043003-06553 registrata in data 20/03/2026

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
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie lorda unità corrispondente ai tre piani	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale unità immobiliare mq. 50,00 x €/mq 500,00 = € 25.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di €/mq. 500,00 per il magazzino adibito a vano scala distinto al sub 12, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalla planimetria catastale e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 27/02/2026. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie: Macerata, Appignano, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ed inoltre: Conoscenza personale del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	vano scala di				
	accesso	50,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	all'appartamento				
				25.000,00 €	25.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,00**

data 25/03/2026

il tecnico incaricato
Marco Morbidelli