

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
186/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FARAONIMPIANTI DI FARAONI ADRIANO

DEBITORE:

~~GIUDICE~~
Dott. Andrea Enrico Polimeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

Ing. Lucia Canullo

CF:CNLLCU85A61L366Y
con studio in APPIGNANO (MC) VIA V. ALFIERI 7
telefono: 3398317284
email: ing.lucia.canullo@gmail.com
PEC: lucia.canullo@ingpec.eu

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo
Pagina 1 di 55

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTECASSIANO LOCALITA' VALLE CASCIA 9, quartiere VALLE CASCIA, della superficie commerciale di **156,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Montecassiano in Località Valle Cascia n. 9 e consiste in un appartamento posto ai piani terra e primo di un fabbricato residenziale composto da altre due unità abitative distribuite ai piani terra, primo e sottotetto, oltre che dalla corte comune. L'appartamento in oggetto ha una superficie di circa 154 mq lordi, oltre al balcone sito al piano primo di superficie pari a 11 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 8 (cat. A/2, Abitazione di tipo civile) ed è servito dal bene comune identificato al subalterno 7 (corte comuni a tutti i Sub.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T.-1, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 209 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VALLE CASCIA n. 9, piano: Piano T-1, intestato a
derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 28/11/2018 Pubblico-Ufficiale BELOGI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 144724 - VERIFICA MODELLO UNICO 9997/18 Voltura n. 1838.1/2020 - Pratica n. MC0022736 in atti dal 26/05/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.425,00
Data di conclusione della relazione:	03/03/2025

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo
Pagina 2 di 55

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 22/06/2010 a firma di Notaio Giuseppe Belogi ai nn. Rep. 135281/22440 di repertorio, iscritta il 14/07/2010 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Part. 2353 Reg. Gen. 10559, a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/11/2022 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2870 di repertorio, trascritto il 24/11/2022 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 18486 Reg. Part. 13430, a favore di Faraoni Adriano, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'Atto di Compravendita Rep. n. 144724/27937 trascritto il 29/11/2018 al n. 9997 sono seguite due sentenze per revoca atti soggetti a trascrizione, in particolare:

- Sentenza del Tribunale di Macerata Rep. n. 254 del 14/03/2022 trascritta il 06/04/2022 al n. 878 del Registro Particolare con cui veniva dichiarata l'inefficacia dell'Atto di Compravendita Rep. n. 144724/27937 trascritto il 29/11/2018 al n. 9997 nei confronti di Faraoni Adriano,
- Sentenza del Tribunale di Ancona Rep. n. 543 del 13/02/2023 trascritta il 03/03/2023 al n. 501 del Registro Particolare con cui veniva dichiarata l'inefficacia dell'Atto di Compravendita Rep. n. 144724/27937 trascritto il 29/11/2018 al n. 9997 nei confronti di Rienza SPV SRL.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/11/2018), con atto stipulato il 28/11/2018 a firma di Notaio Giuseppe Belogi ai nn. 144724/27937 di repertorio, trascritto il 29/11/2018 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 9997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 3/18 (fino al 22/06/2010)

per la quota di 12/18 (fino al 22/06/2010)

per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE di (dal 24/06/1991 fino al 22/06/2010), registrato il 08/04/1993 a MACERATA ai nn. 28 vol. 505, trascritto il 12/05/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3137

per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE di (dal 24/06/1991 fino al 22/06/2010), registrato il 08/04/1993 a MACERATA ai nn. 28 vol. 505, trascritto il 12/05/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3137

per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE di (dal 24/06/1991 fino al 22/06/2010), registrato il 08/04/1993 a MACERATA ai nn. 28 vol. 505, trascritto il 12/05/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3137

per la quota di 1/1 (dal 22/06/2010 fino al 28/11/2018), con atto stipulato il 22/06/2010 a firma di Notaio Giuseppe Belogi ai nn. 135280/22439 di repertorio, trascritto il 07/2010 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 6422

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia A.E. n. 683 e successive varianti, intestata a e per lavori di Demolizione parziale e sopraelevazione casa colonica, rilasciata il 12/05/1975 con il n. 683 di protocollo

Concessione Edilizia C.E. n. 1605, intestata a e per lavori di Variante alla Licenza Edilizia n. 683 del 12/05/1975 per Ampliamento casa colonica a casa colonica, rilasciata il 14/01/1982 con il n. 1605 di protocollo

Certificato di Abitabilità n. 2201, intestato a e agibilità del 07/07/1997 con il n. 2201 di protocollo

Permesso di Costruire n. 4766/2008 e successive varianti, intestato a e per lavori di Ristrutturazione edilizia

di un fabbricato con parziale cambio di destinazione del piano terra da deposito in abitazione, presentata il 20/12/2007 con il n. 19381 di protocollo, rilasciata il 15/02/2008 con il n. 4766 di protocollo

Permesso di Costruire n. 4975/2010 e successive varianti, intestato a _____ per lavori di Variante n. 1 al permesso di costruire n. 4766 del 15/02/2008 per Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con parziale cambio di destinazione del piano terra da deposito in abitazione, presentata il 14/12/2009 con il n. 19826 di protocollo, rilasciata il 22/02/2010 con il n. 4975 di protocollo

Permesso di Costruire n. 5223/2012 e successive varianti, intestato a _____ per lavori di Lavori di completamento dei lavori originariamente assentiti con permesso di costruire n. 4766 del 15/02/2008 per Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con parziale cambio di destinazione del piano terra da deposito in abitazione, presentata il 13/06/2012 con il n. 8028 di protocollo, rilasciata il 09/08/2012 con il n. 5223 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA n. 586/2017, intestata a _____ per lavori di Nuovo permesso per opere non ultimate di cui ai permessi n. 4766 del 15/02/2008 e n. 5223 del 09/08/2012, presentata il 21/11/2017 con il n. 18475 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente:

l'immobile ricade in zona Zona B - Zona residenziale di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 12 - 15 - 16 delle NTA Vigenti

Indice di densità fondiaria: 3 mc/mq Altezza massima: 10 ml comunque non superiore all'altezza media degli edifici circostanti ai sensi dell'art. 27 comma 8 delle NTA del PPAR

Distanza tra fabbricati: 10 ml

Distanza dai confini: 5 ml

Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del DM 1444/68 con un minimo di 5 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Relativamente ai **LOTTI 1 e 2**, sono state rilevate le seguenti difformità:

- I lavori richiesti ed autorizzati con le seguenti pratiche edilizie:
 - Permesso di Costruire n. 4766/2008 del 15/02/2008,
 - Variante Permesso di Costruire n. 4975/2010 del 22/02/2010,
 - Permesso di Costruire n. 5223/2012 del 09/08/2012,
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA Prot. n. 18475 del 21/11/2017,

ad oggi, non sono completi nelle seguenti parti:

1. La scala esterna è in parte sprovvista di parapetti,
2. La porta finestra sita al piano primo dell'u.a. n. 1 è sprovvista di parapetto,

3. Il bagno dell'u.a. n. 3 è privo di lavabo,
4. Mancato completamento della stanza 'Ufficio' al piano primo del Subalterno n. 9,
5. Installazione dei sistemi di oscuramento del tipo 'persiane' mancanti nelle u.a. n. 2 e 3, anche ai fini del mantenimento dell'uniformità prospettica dell'intero edificio,
6. Risanamento e finitura della zoccolatura perimetrale esterna.

- I titoli abilitativi sopra richiamati risultano decaduti per la parte di lavori non eseguiti entro il termine di validità degli stessi secondo quanto previsto dal T.U. per l'edilizia,
- La pratica strutturale depositata presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche – ex Genio Civile non risulta conclusa.
- Le unità abitative sono sprovviste di agibilità/abitabilità: agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di fine lavori né richieste di agibilità/abitabilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

- Lo stato di fatto dell'edificio presenta le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

1. Modeste variazioni in aumento delle dimensioni planivolumetriche (lunghezza, larghezza e altezza) del fabbricato e lieve diminuzione dell'altezza interna di due vani con destinazione d'uso 'camera' (come meglio riportato negli elaborati grafici allegati) contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nei titoli abilitativi sopra richiamati pertanto non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 poiché considerate tolleranze costruttive;
2. Mancata realizzazione della tettoia di ingresso e del pergolato in legno dell'u.a. n. 1;
3. Diversa conformazione della scala interna e modeste modifiche alla divisione interna dell'u.a. n. 1 (Subalterno n. 8);
4. La verifica illuminotecnica del locale soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 1, della camera 1 dell'u.a. n. 2 e del soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 3 non è soddisfatta in quanto la superficie vetrata risulta inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile poiché in fase progettuale era stata considerata anche la superficie vetrata dei portoni d'ingresso che però allo stato dei luoghi non presentano parti vetrate;
5. Diversa destinazione d'uso dei locali di pertinenza del Subalterno n. 9 siti al piano terra poiché costituiscono un'unità abitativa autonoma, come peraltro previsto nel P.d.C. Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008;
6. Realizzazione di un bagno al piano soffitta di pertinenza dell'u.a. n. 3;
7. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

a. Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA

1. **per l'esecuzione delle opere di completamento**, ai sensi dell'Art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 *'la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22.'* nonché le opere necessarie all'**adeguamento dello stato dei luoghi allo stato di progetto approvato**, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento delle superficie vetrate dei vani abitativi che non soddisfano la verifica illuminotecnica,
2. **per le opere eseguite in variante ai precedenti titoli abilitativi** secondo quanto previsto dall'Art. 22 del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 2: Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavoriComma 2-bis: Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.'*,
3. **dichiarazione del tecnico in merito alle tolleranze costruttive** secondo quanto previsto dall'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 3: Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.'*

b. Deposito Variante della pratica strutturale e successiva Relazione a Struttura Ultimata secondo quanto previsto dal T.U. in materia di Edilizia e dalle Norme Tecniche Strutturali NTC 2018;

c. Comunicazione di ultimazione lavori;

d. Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. n. 380/2001:

'Comma 1: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Comma 2: Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. Comma 4: Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.'

corredata dalla documentazione obbligatoria prevista al Comma 5 del medesimo articolo;

L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

(D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti – NTC 2018 – L. 241/1990)

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

Costi di regolarizzazione LOTTO 1:

- Opere di completamento e adeguamento allo stato di progetto approvato, Sanzioni, Contributo di Costruzione, Spese Tecniche, ecc.: €17.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Relativamente al **LOTTO 1** sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Diversa suddivisione interna del piano terra comportante la modifica della perimetrazione dei subalterni, in particolare il locale 'lavanderia' di pertinenza del Subalterno n. 9 è stato trasformato nel 'bagno-lavanderia' del Subalterno n. 8;
2. Diversa conformazione della scala interna e modeste modifiche alla divisione interna dell'u.a. n. 1 (Subalterno n. 8);

3. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne;
4. Aggiornamento situazione degli intestati a seguito della revocatoria dell'Atto di Compravendita del 28/11/2018 redatto dal Notaio Giuseppe Belogi al n. di Rep. 144724 il diritto di abitazione del Sig. non è più efficace.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Opportuna variazione catastale, ovvero pratica DOCFA dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo di regolarizzazione: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Relativamente ai **LOTTI 1 e 2**, sono state rilevate le seguenti difformità:

- I lavori richiesti ed autorizzati con le seguenti pratiche edilizie:
 - Permesso di Costruire n. 4766/2008 del 15/02/2008,
 - Variante Permesso di Costruire n. 4975/2010 del 22/02/2010,
 - Permesso di Costruire n. 5223/2012 del 09/08/2012,
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA Prot. n. 18475 del 21/11/2017,

ad oggi, non sono completi nelle seguenti parti:

1. La scala esterna è in parte sprovvista di parapetti,
 2. La porta finestra sita al piano primo dell'u.a. n. 1 è sprovvista di parapetto,
 3. Il bagno dell'u.a. n. 3 è privo di lavabo,
 4. Mancato completamento della stanza 'Ufficio' al piano primo del Subalterno n. 9,
 5. Installazione dei sistemi di oscuramento del tipo 'persiane' mancanti nelle u.a. n. 2 e 3, anche ai fini del mantenimento dell'uniformità prospettica dell'intero edificio,
 6. Risanamento e finitura della zoccolatura perimetrale esterna.
- I titoli abilitativi sopra richiamati risultano decaduti per la parte di lavori non eseguiti entro il termine di validità degli stessi secondo quanto previsto dal T.U. per l'edilizia,
 - La pratica strutturale depositata presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche – ex Genio Civile non risulta conclusa,
 - Le unità abitative sono sprovviste di agibilità/abitabilità: agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di fine lavori né richieste di agibilità/abitabilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

• Lo stato di fatto dell'edificio presenta le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

1. Modeste variazioni in aumento delle dimensioni planivolumetriche (lunghezza, larghezza e altezza) del fabbricato e lieve diminuzione dell'altezza interna di due vani con destinazione d'uso 'camera' (come meglio riportato negli elaborati grafici allegati) contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nei titoli abilitativi sopra richiamati pertanto non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 poiché considerate tolleranze costruttive;
2. Mancata realizzazione della tettoia di ingresso e del pergolato in legno dell'u.a. n. 1;
3. Diversa conformazione della scala interna e modeste modifiche alla divisione interna dell'u.a. n. 1 (Subalterno n. 8);
4. La verifica illuminotecnica del locale soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 1, della camera 1 dell'u.a. n. 2 e del soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 3 non è soddisfatta in quanto la superficie vetrata risulta inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile poiché in fase progettuale era stata considerata anche la superficie vetrata dei portoni d'ingresso che però allo stato dei luoghi non presentano parti vetrate;
5. Diversa destinazione d'uso dei locali di pertinenza del Subalterno n. 9 siti al piano terra poiché costituiscono un'unità abitativa autonoma, come peraltro previsto nel P.d.C. Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008;
6. Realizzazione di un bagno al piano soffitta di pertinenza dell'u.a. n. 3;
7. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

a. Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA

1. **per l'esecuzione delle opere di completamento**, ai sensi dell'Art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 *'la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22.'* nonché le **opere necessarie all'adeguamento dello stato dei luoghi allo stato di progetto approvato**, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento delle superficie vetrate dei vani abitativi che non soddisfano la verifica illuminotecnica,
2. **per le opere eseguite in variante ai precedenti titoli abilitativi** secondo

quanto previsto dall'Art. 22 del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 2: Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori*
Comma 2-bis: Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.'

3. **dichiarazione del tecnico in merito alle tolleranze costruttive** secondo quanto previsto dall'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 3: Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.'*

- b. Deposito Variante della pratica strutturale e successiva Relazione a Struttura Ultimata secondo quanto previsto dal T.U. in materia di Edilizia e dalle Norme Tecniche Strutturali NTC 2018;
- c. Comunicazione di ultimazione lavori;
- d. Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. n. 380/2001:
'Comma 1: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
Comma 2: Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
Comma 4: Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati

e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.'

corredata dalla documentazione obbligatoria prevista al Comma 5 del medesimo articolo;

L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

(D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti – NTC 2018 – L. 241/1990)

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

Costi di regolarizzazione LOTTO 1:

- COSTI GIA' CONTEGGIATI AL CAP. CONFORMITA' EDILIZIA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Relativamente alle u.i. distinte con **LOTTO 1 e LOTTO 2** sono state rilevate le seguenti difformità:

- Le unità abitative sono sprovviste di agibilità/abitabilità: agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di fine lavori né richieste di agibilità/abitabilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. pertanto non sono state reperite agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecassiano le dichiarazioni di conformità degli impianti, secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008 Art. 7 - Dichiarazione di conformità *'Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6' ... e Art. 9 - Certificato di agibilità* *'Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.'*

(normativa di riferimento: D.M. n. 37/2008 e s.m.i., D.P.R. 74/2013)

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

Costi di regolarizzazione LOTTO 1:

- Opere di completamento ed acquisizione di opportune dichiarazioni di conformità

degli impianti interessati dall'intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con
Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e succ.ve Varianti e
Rinnovi: € 6.000,00

BENE IN MONTECASSIANO LOCALITA' VALLE CASCIA 9, QUARTIERE VALLE
CASCIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO LOCALITA' VALLE CASCIA 9, quartiere VALLE CASCIA,
della superficie commerciale di **156,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Montecassiano in Località Valle
Cascia n. 9 e consiste in un appartamento posto ai piani terra e primo di un fabbricato
residenziale composto da altre due unità abitative distribuite ai piani terra, primo e
sottotetto, oltre che dalla corte comune. L'appartamento in oggetto ha una superficie di circa
154 mq lordi, oltre al balcone sito al piano primo di superficie pari a 11 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla
Particella 209 Subalterno 8 (cat. A/2, Abitazione di tipo civile) ed è servito dal bene comune
identificato al subalterno 7 (corte comuni a tutti i Sub.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T.-1, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 209 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani,
rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VALLE CASCIA n. 9, piano: Piano T-1,
intestato a Proprietà 1/1 PRINCIPI PAOLO Abitazione 1/1,
derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 28/11/2018 Pubblico Ufficiale BELOGI Sede
MACERATA (MC) Repertorio n. 144724 - VERIFICA MODELLO UNICO 9997/18 Voltura
n. 1838.1/2020 - Pratica n. MC0022736 in atti dal 26/05/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel
2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERESSI USUFRUTTATI

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa in oggetto costituisce porzione di un edificio a destinazione residenziale originariamente edificato ai fini della conduzione agricola del fondo circostante, ad oggi è stato convertito all'uso civile ed anche la destinazione urbanistica del lotto di pertinenza è stata trasformata in zona residenziale di completamento – B.

Il complesso edilizio si trova nella frazione di Valle Cascia del comune di Montecassiano, zona ben servita e collegata da una parte alla Strada Provinciale Septempedana e dall'altra alla Strada Provinciale 77 della Val di Chienti. Il quartiere è completamente urbanizzato, si tratta di una zona dove la destinazione d'uso agricola è stata sostituita da quella residenziale interessata da una edificazione recente sviluppatasi proprio in aderenza allo storico complesso produttivo della fornace 'Smorlesi' attualmente dismessa. Il centro storico del comune di Montecassiano dista circa tre chilometri. Nelle vicinanze sono presenti soprattutto attività produttive e commerciali attive nella piccola e media distribuzione.

Il suddetto edificio, di cui non è stato possibile stabilire con certezza l'originaria epoca di costruzione in quanto non sono state reperite pratiche legate alla costruzione poichè antecedente alla data di entrata in vigore della L. 765/1967 'legge ponte' con cui veniva introdotto l'obbligo di richiesta della licenza edilizia, è stato oggetto di lavori di 'demolizione parziale e sopraelevazione' alla fine degli anni '70, a cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 07/07/1997.

Successivamente, con Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e successive Varianti l'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di 'Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione del piano terra da deposito ad abitazione' ad oggi i suddetti lavori non sono del tutto ultimati e le pratiche edilizie risultano scadute pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di nuovo titolo abilitativo per realizzare le opere di completamento e per regolarizzare le opere eseguite in variante, come meglio dettagliato nella Relazione in merito alle Irregolarità allegata al presente elaborato peritale. A conclusione dei lavori dovrà essere presentata la comunicazione di ultimazione lavori e la segnalazione certificata di agibilità completa di tutta la documentazione prevista per legge. Anche la pratica strutturale dovrà essere conclusa con la presentazione della relazione a strutture ultimate a firma del tecnico progettista strutturale.

A seguito dei suddetti lavori di ristrutturazione l'edificio risulta costituito da tre unità abitative, nello specifico:

- **un'abitazione sita ai piani terra e primo (Sub. 8) – LOTTO 1 del presente**

elaborato peritale.

- un'abitazione sita al piano terra (porzione del Sub. 9) – Corpo A del LOTTO 2 del presente elaborato peritale,
- un'abitazione sita ai piani primo e sottotetto (porzione del Sub. 9) – Corpo B del LOTTO 2 del presente elaborato peritale,

come riportati negli elaborati grafici allegati.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura in parte realizzata nell'ambito dell'intervento di demolizione parziale e sopraelevazione eseguito a fine anni '70. I solai interpiano sono in latero-cemento come anche quello di copertura. Anche la scala esterna è stata realizzata ex-novo in cemento armato durante il primo intervento di ristrutturazione. La pianta del fabbricato si presenta con una forma regolare di tipo rettangolare con dimensioni 17,80 ml x 9,70 ml. La copertura è di tipo mista ovvero a padiglione per le porzioni laterali più basse ed a falde inclinate in corrispondenza della porzione di fabbricato più alta, il manto di copertura è realizzato in coppi. Il paramento murario esterno, realizzato in laterizio, è intonacato e finito con tinteggiatura di tono giallo tenue che ben si sposa agli elementi di finitura dei prospetti quali angolate e cornici delle finestre realizzati in listelli di mattoni faccia vista. I cornicioni e la fascia marcapiano sono stati intonacati e tinteggiati di colore bianco, la zoccolatura perimetrale invece risulta allo stato grezzo. Sul prospetto principale orientato a Sud troviamo il manufatto Loggia che ospita l'ingresso dell'u.a. n. 2 al piano terra e la scala esterna che conduce all'ingresso dell'u.a. n. 3 al piano primo. Sui prospetti Sud e Ovest troviamo un balcone, realizzato con soletta in c.a. e parapetto in ringhiera metallica, ad uso esclusivo dell'u.a. n. 1. La corte comune, identificata alla particella catastale n. 209 subalterno n. 7, si estende per circa 860 mq ed è accessibile dalla via pubblica per mezzo dell'accesso pedonale esistente su lato Nord mentre l'attuale accesso carrabile ricade su altra particella catastale non oggetto di esecuzione. Lo stato conservativo e manutentivo del fabbricato è buono, si riscontrano comunque deterioramenti di alcune porzioni dei paramenti murari esterni e della zoccolatura perimetrale. Si riscontrano, inoltre, lievi lesioni sulle pareti interne in parte causate dagli eventi sismici e sulla pavimentazione interna al piano terra dell'u.a. n. 2 causate presumibilmente da errori esecutivi nella realizzazione della pavimentazione in resina.

Al fabbricato si accede direttamente dalla pubblica via, Località Valle Cascia al civico n. 9, dall'accesso carrabile e/o pedonale si entra nella corte comune ed al piano terra, sul Prospetto Ovest troviamo l'ingresso esclusivo del Subalterno 8, identificata come u.a. n. 1 del presente elaborato. L'ingresso dell'appartamento conduce direttamente alla zona giorno costituita da un locale soggiorno – sala pranzo ed una cucina, oltre che un bagno dotato di anti-bagno e lavanderia, alla zona notte si accede tramite la scala interna dove il disimpegno conduce alle due camere matrimoniali, alla camera singola, al bagno ed al ripostiglio-centrale termica. Internamente i locali presentano un'altezza pari a circa ml 2,70. Si precisa in merito che la Camera 1 ed il Ripostiglio presentano un'altezza pari a ml 2,69 seppur inferiore al minimo di legge per soddisfare il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione d'uso abitativa rientra comunque nella tolleranza del 2% prevista dall'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001, come meglio dettagliato nella Relazione in merito alle Irregolarità allegata al presente elaborato peritale.

Nello specifico i vani sono suddivisi in:

- SOGGIORNO - PRANZO della superficie utile pari a circa 21,36 mq riceve aria e luce direttamente dalla porta-finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,81 mq con esposizione Ovest ed accesso diretto

alla corte comune, dotata di sistema di oscuramento del tipo persiana con lamelle in alluminio, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in gres di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

- CUCINA della superficie utile pari a circa 24,02 mq riceve aria e luce dalla porta-finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,81 mq con esposizione Nord ed accesso diretto alla corte comune, dotata di sistema di oscuramento del tipo persiana con lamelle in alluminio, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in gres di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate;

***Si precisa che per questi due vani abitativi, allo stato attuale, non è soddisfatta la verifica illuminotecnica in quanto la superficie vetrata risulta inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile poiché in fase progettuale era stata considerata anche la superficie vetrata del portone d'ingresso che ad oggi non può essere conteggiata a tal fine in quanto non presenta parti vetrate;*

- A.B./BAGNO/LAVANDERIA della superficie utile pari a circa 12 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 0,70 mq con esposizione Nord, dotato di vaso con cassetta interna, bidet, lavabo e piatto doccia a raso, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 1 della superficie utile pari a circa 14,50 mq riceve aria e luce dalla porta-finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,81 mq con esposizione Nord, dotata di sistema di oscuramento del tipo persiana con lamelle in alluminio, si precisa che ad oggi questa finestra è sprovvista di parapetto, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,69 ml, la pavimentazione è in gres di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 2 della superficie utile pari a circa 15,25 mq riceve aria e luce dalla porta-finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 2,56 mq con esposizione Sud ed accesso diretto al balcone ad uso esclusivo, dotata di sistema di oscuramento del tipo persiana con lamelle in alluminio, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,83 ml, la pavimentazione è in gres di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 3 della superficie utile pari a circa 10,63 mq riceve aria e luce dalla finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,32 mq con esposizione Ovest, dotata di sistema di oscuramento del tipo persiana con lamelle in alluminio, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,83 ml, la pavimentazione è in gres di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- BAGNO della superficie utile pari a circa 5,48 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,15 mq con esposizione Ovest, dotata di sistema di oscuramento del tipo persiana con lamelle in alluminio, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,83 ml, la pavimentazione è in gres di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- RIPOSTIGLIO della superficie utile pari a circa 5,47 mq riceve aria e luce dalla finestra, realizzata con telaio in alluminio e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,15 mq con esposizione Sud, dotata di sistema di oscuramento del tipo persiana con lamelle in alluminio, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,69 ml, la pavimentazione è in gres di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate;

Considerata la tipologia edilizia nonché il recente intervento di ristrutturazione che ha interessato il fabbricato nel suo complesso, le finiture interne in generale sono di buona qualità, lo stato conservativo è buono, segno che l'intervento di ristrutturazione è stato eseguito a regola d'arte ed anche lo stato di manutenzione risulta di buona qualità.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico del tipo sottotraccia;
- idrico-sanitario;
- fognario;
- riscaldamento consistente in un impianto combinato da una caldaia di tipo a condensazione alimentata a metano e pannelli radianti a pavimento,
- fotovoltaico.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti sopra citati in quanto l'intervento autorizzato con Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e successive Varianti non è stato ancora ultimato e pertanto agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di ultimazione lavori né segnalazioni certificate di agibilità e relative documentazioni previste per legge.





CLASSE ENERGETICA:

[106,5 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241029-043026-40384 registrata in data
29/10/2024

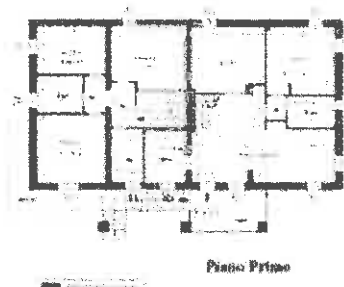
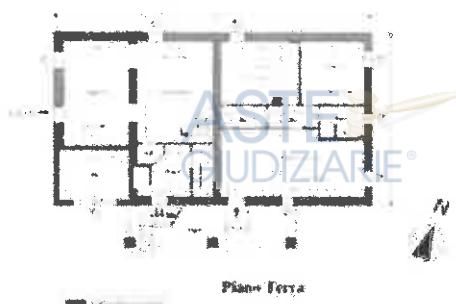
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	154,00	x	100 %	=	154,00
Balcone	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	165,00				156,75

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo
Pagina 18 di 55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 359/2013

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sto a Montecassiano, Loc. Vallecascia 4, costituita da appartamento della superficie di mq. 107,78 al piano 6 – S1, distinto al catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 24 part. 128 sub 27, cat.A/3, cl.3, vani 6.5, R.C.E. 469,98. L'immobile è del 1963., 1

Indirizzo: Localita' Vallecascia, 4 Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.224,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 113.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 113/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento a MONTECASSIANO via Giorgio La Pira 23, frazione Sant'Egidio, della superficie commerciale di 216,70 mq, con annesso box singolo della superficie commerciale di 27,00 mq, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto comune al:-Foglio 34 particella 52 sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, piano T-1-2;-Foglio 34 particella 52 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, piano T.Appartamento ricadente all'interno di un edificio bifamiliare composto da ingresso/disimpegno, zona cucina/pranzo dotata di camino e balcone, soggiorno, dotato anch'esso di balcone, zona notte composta da quattro ampie stanze da letto (di cui una con balcone), bagno e

ripostiglio. L'appartamento gode dell'uso esclusivo del piano secondo (sottotetto) ove è presente una soffitta allo stato grezzo, di un locale sottoscala, una cantina ed un bagno al piano terra oltre che di un locale ripostiglio ubicato all'interno di una costruzione limitrofa all'edificio principale. L'immobile ha diritto alle parti comuni. Situazione Urbanistica. Risultano le seguenti pratiche edilizie: • Autorizzazione a Costruire N. 230/1969, per lavori di: Progetto di casa di civile abitazione, rilasciata il 17/02/1969 con il n. 230 di protocollo, agibilità del 09/11/1970 • Concessione edilizia in SANATORIA - L. 47/85 N. 291/86, per lavori di: Modifiche alle aperture rispetto alla C.E. e sanatoria locale destinato a garage-ripostiglio, presentata il 01/04/1986 con il n. 2901 e 2902 di protocollo, rilasciata il 03/03/1999. La concessione edilizia in sanatoria n. 291 prot 2901 del 01/04/1986 riguarda la sanatoria per modifiche alle aperture del fabbricato rispetto alla concessione in origine - modello 47/85-c n. 0502570900/1; - La concessione edilizia in sanatoria n. 291 prot 2902 del 01/04/1986 riguarda la sanatoria di un locale garage e ripostiglio - modello 47/85-a n. 0502570900/1. • Concessione Edilizia N. 4111/2001, per lavori di ristrutturazione di un locale accessorio adibito a garage-ripostiglio, rilasciata il 19/02/2001 con il n. pratica n. 3235 di protocollo • Concessione edilizia N. 4112/2001, per lavori di Realizzazione di un appartamento con cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a camere, rilasciata il 19/06/2001 con il n. pratica n. 3235 di protocollo • Permesso di Costruire N. 4528/2005, per lavori di Rinnovo e VARIANTE alla concessione n. 4112 del 19/06/2001 (pratica 3235) per cambio di destinazione d'uso di porzione del P.T. da magazzino a civile abitazione, rilasciata il 12/11/2005 • Permesso di Costruire N. 820/A, per lavori di Realizzazione di un pergolato in legno con copertura leggera delle dimensioni pari a 3,60 ml x 4,40 ml h da 2,00 a 2,30 ml, rilasciata il 29/06/2007 • Richiesta Permesso di Costruire N. -, per lavori di Installazione casetta in legno prefabbricata, presentata il 15/09/2003 con il n. 14169 prot. di protocollo. In data 16/04/2004 vengono inoltrate le integrazioni richieste ma non risulta essere stato rilasciato il Permesso di Costruire. La richiesta riguardava l'installazione di una casetta in legno prefabbricata delle dimensioni in pianta pari a 2,50 ml x 3,50 ml con altezze che variavano dai 2,20 ml ai 3,00 ml. In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale ed approvato con D.G.R. n. 14 del 19/01/2006 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C2" - art. 18 delle N.T.A., 2

Indirizzo: VIA GIORGIO LA PIRA 23 Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 208.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 156.675,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 728.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 122/2007

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione di vani 8 con annesso locale deposito/autorimessa e corte. , 1

Indirizzo: Via dell'Artigianato, 8/A Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 290.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,003.00 m

Numero Tentativi: 10

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Domanda: Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MONTECASSIANO Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA RURALE(ESCLUSE FRAZIONI SAMBUCHETO, VILLA MATTEI, SANTEGIDIO) Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: RESIDENZIALE

Offerta: Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo: NORMALE

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Montecassiano (MC), in Località Valle Cascia n. 9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 8, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona suburbana), della tipologia (u.i. compresa in edificio a destinazione residenziale plurifamiliare), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di costruzione e ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1997 e successive autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione del piano terra), delle finiture (normali), degli impianti (in gran parte rifatti ex novo nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione) e delle destinazioni urbanistiche del lotto di pertinenza (la corte comune di circa 860 mq è classificata nel P.R.G. Vigente come area residenziale di completamento - B); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.100,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

ELABORAZIONE VALORE TOTALE STIMA

Valore superficie principale:	156,75	x	1.100,00	=	172.425,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 172.425,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 172.425,00
--	--------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Montecassiano (MC), in Località Valle Cascia n. 9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 8, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona suburbana), della tipologia (u.i. compresa in edificio a destinazione residenziale plurifamiliare), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di costruzione e ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1997 e successive autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione del piano terra), delle finiture (normali), degli impianti (in gran parte rifatti ex novo nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione) e delle destinazioni urbanistiche del lotto di pertinenza (la corte comune di circa 860 mq è classificata nel P.R.G. Vigente come area residenziale di completamento - B); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.100,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTECASSIANO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NEL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: BORSINO 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	appartamento	156,75	0,00	172.425,00	172.425,00
				172.425,00 €	172.425,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 25.000,00

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

€ 147.425,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo
Pagina 22 di 55

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:	€. 147.425,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTECASSIANO LOCALITA' VALLE CASCIA 9, quartiere VALLE CASCIA, della superficie commerciale di **88,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Montecassiano in Località Valle Cascia n. 9 e consiste in due unità abitative (Corpo A e Corpo B) distribuite ai piani terra, primo e sottotetto di un fabbricato residenziale composto da un'altra abitazione sita ai piani terra e primo, oltre che dalla corte comune. L'appartamento di cui al 'Corpo A' con ingresso al piano terra ha una superficie di circa 84 mq lordi ed una loggia di superficie 15,5 mq mentre l'altro appartamento con ingresso al piano primo, distinto al 'Corpo B', ha una superficie di circa 94 mq lordi, un sottotetto utilizzabile di superficie pari a 80 mq ed una loggia di superficie 11 mq, oltre ad un vano Ripostiglio in uso comune con accesso diretto dal piano terra di superficie pari a 14 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 9 (cat. A/2, Abitazione di tipo civile) ed è servito dal bene comune identificato al subalterno 7 (corte comuni a tutti i Sub.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T.-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 209 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 979,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VALLE CASCIA n. 9, piano: Piano T-1, intestato a Abitazione 1/1, derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 28/11/2018 Pubblico Ufficiale BELOGI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 144724 - VERIFICA MODELLO UNICO 9997/18 Voltura n. 1838.1/2020 - Pratica n. MC0022736 in atti dal 26/05/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2008.

A.1) altro fabbricato, composto da Ripostiglio.

B

appartamento a MONTECASSIANO LOCALITA' VALLE CASCIA 9, quartiere VALLE CASCIA, della superficie commerciale di **129,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Montecassiano in Località Valle Cascia n. 9 e consiste in due unità abitative (Corpo A e Corpo B) distribuite ai piani terra, primo e sottotetto di un fabbricato residenziale composto da un'altra abitazione sita ai piani terra e primo, oltre che dalla corte comune. L'appartamento di cui al 'Corpo A' con ingresso

al piano terra ha una superficie di circa 84 mq lordi ed una loggia di superficie 15,5 mq mentre l'altro appartamento con ingresso al piano primo, distinto al 'Corpo B', ha una superficie di circa 94 mq lordi, un sottotetto utilizzabile di superficie pari a 80 mq ed una loggia di superficie 11 mq, oltre ad un vano Ripostiglio in uso comune con accesso diretto dal piano terra di superficie pari a 14 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 9 (cat. A/2, Abitazione di tipo civile) ed è servito dal bene comune identificato al subalterno 7 (corte comuni a tutti i Sub.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T.-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 209 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 979,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VALLE CASCIA n. 9, piano: Piano T-1, intestato a Abitazione 1/1, derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 28/11/2018 Pubblico Ufficiale BELOGI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 144724 - VERIFICA MODELLO UNICO 9997/18 Voltura n. 1838.1/2020 - Pratica n. MC0022736 in atti dal 26/05/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	217,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.280,00
Data di conclusione della relazione:	03/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 22/06/2010 a firma di Notaio Giuseppe Belogi ai nn. Rep. 135281/22440 di repertorio, iscritta il 14/07/2010 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Part. 2353 Reg. Gen. 10559, a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/11/2022 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 2870 di repertorio, trascritto il 24/11/2022 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 18486 Reg. Part. 13430, a favore di Faraoni Adriano, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'Atto di Compravendita Rep. n. 144724/27937 trascritto il 29/11/2018 al n. 9997 sono seguite due sentenze per revoca atti soggetti a trascrizione, in particolare:

- Sentenza del Tribunale di Macerata Rep. n. 254 del 14/03/2022 trascritta il 06/04/2022 al n. 878 del Registro Particolare con cui veniva dichiarata l'inefficacia dell'Atto di Compravendita Rep. n. 144724/27937 trascritto il 29/11/2018 al n. 9997 nei confronti di Faraoni Adriano,
- Sentenza del Tribunale di Ancona Rep. n. 543 del 13/02/2023 trascritta il 03/03/2023 al n. 501 del Registro Particolare con cui veniva dichiarata l'inefficacia dell'Atto di Compravendita Rep. n. 144724/27937 trascritto il 29/11/2018 al n. 9997 nei confronti di Rienza SPV SRL.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/11/2018), con atto stipulato il 28/11/2028 a firma di Notaio Giuseppe Belogi ai nn. 144724/27937 di repertorio, trascritto il 29/11/2018 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 9997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 3/18 (fino al 22/06/2010)

per la quota di 12/18 (fino al 22/06/2010)

per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE di (dal 24/06/1991 fino al 22/06/2010), registrato il 08/04/1993 a MACERATA ai nn. 28 vol. 505, trascritto il 12/05/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3137

per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE di (dal 24/06/1991 fino al 22/06/2010), registrato il 08/04/1993 a MACERATA ai nn. 28 vol. 505, trascritto il 12/05/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3137

per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE di (dal 24/06/1991 fino al 22/06/2010), registrato il 08/04/1993 a MACERATA ai nn. 28 vol. 505, trascritto il 12/05/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3137

per la quota di 1/1 (dal 22/06/2010 fino al 28/11/2018), con atto stipulato il 22/06/2010 a firma di Notaio Giuseppe Belogi ai nn. 135280/22439 di repertorio, trascritto il 14/07/2010 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 6422

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia A.E. n. 683 e successive varianti, intestata a PRINCIPI ARMELINDO e per lavori di Demolizione parziale e sopraelevazione casa colonica, rilasciata il 12/05/1975 con il n. 683 di protocollo

Concessione Edilizia C.E. n. 1605, intestata a per lavori di Variante alla Licenza Edilizia n. 683 del 12/05/1975 per Ampliamento casa colonicaazione casa colonica, rilasciata il 14/01/1982 con il n. 1605 di protocollo

Certificato di Abitabilita' n. 2201, intestata a agibilità del 07/07/1997 con il n. 2201 di protocollo

Permesso di Costruire n. 4766/2008 e successive varianti, intestato a per lavori di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con parziale cambio di destinazione del piano terra da deposito in abitazione, presentata il 20/12/2007 con il n. 19381 di protocollo, rilasciata il 15/02/2008 con il n. 4766 di protocollo

Permesso di Costruire n. 4975/2010 e successive varianti, intestato a per lavori di Variante n. 1 al permesso di costruire n. 4766 del 15/02/2008 per Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con parziale cambio di destinazione del piano terra da deposito in abitazione, presentata il 14/12/2009 con il n. 19826 di protocollo, rilasciata il 22/02/2010 con il n. 4975 di protocollo

Permesso di Costruire n. 5223/2012 e successive varianti, intestato a per lavori di Lavori di completamento dei lavori originariamente assentiti con permesso di costruire n. 4766 del 15/02/2008 per Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con parziale cambio di destinazione del piano terra da deposito in abitazione, presentata il 13/06/2012 con il n. 8028 di protocollo, rilasciata il 09/08/2012 con il n. 5223 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA n. 586/2017, intestata a per lavori di Nuovo permesso per opere non ultimate di cui ai permessi n. 4766 del 15/02/2008 e n. 5223 del 09/08/2012, presentata il 21/11/2017 con il n. 18475 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente:

l'immobile ricade in zona Zona B - Zona residenziale di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 12 - 15 - 16 delle NTA Vigenti

Indice di densità fondiaria: 3 mc/mq

Altezza massima: 10 ml comunque non superiore all'altezza media degli edifici circostanti ai sensi dell'art. 27 comma 8 delle NTA del PPAR

Distanza tra fabbricati: 10 ml

Distanza dai confini: 5 ml

Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del DM 1444/68 con un minimo di 5 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Relativamente ai **LOTTI 1 e 2**, sono state rilevate le seguenti difformità:

• I lavori richiesti ed autorizzati con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 4766/2008 del 15/02/2008,
- Variante Permesso di Costruire n. 4975/2010 del 22/02/2010,
- Permesso di Costruire n. 5223/2012 del 09/08/2012,
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA Prot. n. 18475 del 21/11/2017,

ad oggi, non sono completi nelle seguenti parti:

1. La scala esterna è in parte sprovvista di parapetti,
2. La porta finestra sita al piano primo dell'u.a. n. 1 è sprovvista di parapetto,
3. Il bagno dell'u.a. n. 3 è privo di lavabo,
4. Mancato completamento della stanza 'Ufficio' al piano primo del Subalterno n. 9,
5. Installazione dei sistemi di oscuramento del tipo 'persiane' mancanti nelle u.a. n. 2 e 3, anche ai fini del mantenimento dell'uniformità prospettica dell'intero edificio,
6. Risanamento e finitura della zoccolatura perimetrale esterna.

• I titoli abilitativi sopra richiamati risultano decaduti per la parte di lavori non eseguiti entro il termine di validità degli stessi secondo quanto previsto dal T.U. per l'edilizia,

• La pratica strutturale depositata presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche – ex Genio Civile non risulta conclusa

• Le unità abitative sono sprovviste di abitabilità/abitabilità: agli atti dell'Ufficio Tecnico

del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di fine lavori né richieste di agibilità/abitabilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

• Lo stato di fatto dell'edificio presenta le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

1. Modeste variazioni in aumento delle dimensioni planivolumetriche (lunghezza, larghezza e altezza) del fabbricato e lieve diminuzione dell'altezza interna di due vani con destinazione d'uso 'camera' (come meglio riportato negli elaborati grafici allegati) contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nei titoli abilitativi sopra richiamati pertanto non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 poiché considerate tolleranze costruttive;
2. Mancata realizzazione della tettoia di ingresso e del pergolato in legno dell'u.a. n. 1;
3. Diversa conformazione della scala interna e modeste modifiche alla divisione interna dell'u.a. n. 1 (Subalterno n. 8);
4. La verifica illuminotecnica del locale soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 1, della camera 1 dell'u.a. n. 2 e del soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 3 non è soddisfatta in quanto la superficie vetrata risulta inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile poiché in fase progettuale era stata considerata anche la superficie vetrata dei portoni d'ingresso che però allo stato dei luoghi non presentano parti vetrate;
5. Diversa destinazione d'uso dei locali di pertinenza del Subalterno n. 9 siti al piano terra poiché costituiscono un'unità abitativa autonoma, come peraltro previsto nel P.d.C. Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008;
6. Realizzazione di un bagno al piano soffitta di pertinenza dell'u.a. n. 3;
7. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

a. Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA

1. **per l'esecuzione delle opere di completamento**, ai sensi dell'Art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 *‘la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22.’* nonché le **opere necessarie all'adeguamento dello stato dei luoghi allo stato di progetto approvato**, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento delle superficie vetrate dei vani abitativi che non soddisfano la verifica

illuminotecnica,

2. **per le opere eseguite in variante ai precedenti titoli abilitativi** secondo quanto previsto dall'Art. 22 del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 2: Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori* *'Comma 2-bis: Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.'*

3. **dichiarazione del tecnico in merito alle tolleranze costruttive** secondo quanto previsto dall'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 3: Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.'*

- b. Deposito Variante della pratica strutturale e successiva Relazione a Struttura Ultimata secondo quanto previsto dal T.U. in materia di Edilizia e dalle Norme Tecniche Strutturali NTC 2018;
- c. Comunicazione di ultimazione lavori;
- d. Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 1: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. Comma 2: Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. Comma 4: Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni*

della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

corredata dalla documentazione obbligatoria prevista al Comma 5 del medesimo articolo;

L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

(D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti – NTC 2018 – L. 241/1990)

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

Costi di regolarizzazione LOTTO 2:

- Opere di completamento e adeguamento allo stato di progetto approvato, Sanzioni, Contributo di Costruzione, Spese Tecniche, ecc.: €35.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Relativamente al **LOTTO 2** sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Diversa suddivisione interna del piano terra comportante la modifica della perimetrazione dei subalterni, in particolare il locale 'lavanderia' di pertinenza del Subalterno n. 9 è stato trasformato nel 'bagno-lavanderia' del Subalterno n. 8;
2. Frazionamento unità immobiliari a seguito della diversa destinazione d'uso dei locali di pertinenza del Subalterno n. 9 siti al piano terra poiché costituiscono un'unità abitativa autonoma;
3. Realizzazione di un bagno al piano soffitta di pertinenza dell'u.a. n. 3;
4. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne;
5. Aggiornamento situazione degli intestati a seguito della revocatoria dell'Atto di Compravendita del 28/11/2018 redatto dal Notaio Giuseppe Belogi al n. di Rep. 144724 il diritto di abitazione del Sig. _____ non è più efficace.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Opportuna variazione catastale, ovvero pratica DOCFA dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo di regolarizzazione: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Relativamente ai **LOTTI 1 e 2**, sono state rilevate le seguenti difformità:

- I lavori richiesti ed autorizzati con le seguenti pratiche edilizie:
 - Permesso di Costruire n. 4766/2008 del 15/02/2008,
 - Variante Permesso di Costruire n. 4975/2010 del 22/02/2010,
 - Permesso di Costruire n. 5223/2012 del 09/08/2012,
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA Prot. n. 18475 del 21/11/2017,

ad oggi, non sono completi nelle seguenti parti:

1. La scala esterna è in parte sprovvista di parapetti,
2. La porta finestra sita al piano primo dell'u.a. n. 1 è sprovvista di parapetto,
3. Il bagno dell'u.a. n. 3 è privo di lavabo,
4. Mancato completamento della stanza 'Ufficio' al piano primo del Subalterno n. 9,
5. Installazione dei sistemi di oscuramento del tipo 'persiane' mancanti nelle u.a. n. 2 e 3, anche ai fini del mantenimento dell'uniformità prospettica dell'intero edificio,
6. Risanamento e finitura della zoccolatura perimetrale esterna.

- I titoli abilitativi sopra richiamati risultano decaduti per la parte di lavori non eseguiti entro il termine di validità degli stessi secondo quanto previsto dal T.U. per l'edilizia,
- La pratica strutturale depositata presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche – ex Genio Civile non risulta conclusa.
- Le unità abitative sono sprovviste di agibilità/abitabilità: agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di fine lavori né richieste di agibilità/abitabilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- Lo stato di fatto dell'edificio presenta le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

1. Modeste variazioni in aumento delle dimensioni planivolumetriche (lunghezza, larghezza e altezza) del fabbricato e lieve diminuzione dell'altezza interna di due vani con destinazione d'uso 'camera' (come meglio riportato negli elaborati grafici allegati) contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nei titoli abilitativi sopra richiamati pertanto non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 poiché considerate tolleranze costruttive;

2. Mancata realizzazione della tettoia di ingresso e del pergolato in legno dell'u.a. n. 1;
3. Diversa conformazione della scala interna e modeste modifiche alla divisione interna dell'u.a. n. 1 (Subalterno n. 8);
4. La verifica illuminotecnica del locale soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 1, della camera 1 dell'u.a. n. 2 e del soggiorno-pranzo-cucina dell'u.a. n. 3 non è soddisfatta in quanto la superficie vetrata risulta inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile poiché in fase progettuale era stata considerata anche la superficie vetrata dei portoni d'ingresso che però allo stato dei luoghi non presentano parti vetrate;
5. Diversa destinazione d'uso dei locali di pertinenza del Subalterno n. 9 siti al piano terra poiché costituiscono un'unità abitativa autonoma, come peraltro previsto nel P.d.C. Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008;
6. Realizzazione di un bagno al piano soffitta di pertinenza dell'u.a. n. 3;
7. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

a. Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA

1. **per l'esecuzione delle opere di completamento**, ai sensi dell'Art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 *'la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22.'* nonché le opere necessarie all'**adeguamento dello stato dei luoghi allo stato di progetto approvato**, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento delle superficie vetrate dei vani abitativi che non soddisfano la verifica illuminotecnica,
2. **per le opere eseguite in variante ai precedenti titoli abilitativi** secondo quanto previsto dall'Art. 22 del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 2: Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavoriComma 2-bis: Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le*

varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

3. **dichiarazione del tecnico in merito alle tolleranze costruttive** secondo quanto previsto dall'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 3: Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.'*

b. Deposito Variante della pratica strutturale e successiva Relazione a Struttura Ultimata secondo quanto previsto dal T.U. in materia di Edilizia e dalle Norme Tecniche Strutturali NTC 2018;

c. Comunicazione di ultimazione lavori;

- d. Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. n. 380/2001: *'Comma 1: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. Comma 2: Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. Comma 4: Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.'*

corredata dalla documentazione obbligatoria prevista al Comma 5 del medesimo articolo;

L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19 commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

(D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti – NTC 2018 – L. 241/1990)

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

Costi di regolarizzazione LOTTO 2:

- **COSTI GIA' CONTEGGIATI AL CAP. CONFORMITA' EDILIZIA**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Relativamente alle u.i. distinte con **LOTTO 1 e LOTTO 2** sono state rilevate le seguenti difformità:

- Le unità abitative sono sprovviste di agibilità/abitabilità: agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di fine lavori né richieste di agibilità/abitabilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. pertanto non sono state reperite agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecassiano le dichiarazioni di conformità degli impianti, secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008 Art. 7 - Dichiarazione di conformità 'Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6' ... e Art. 9 - Certificato di agibilità 'Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.'

(normativa di riferimento: D.M. n. 37/2008 e s.m.i., D.P.R. 74/2013)

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

Costi di regolarizzazione LOTTO 2:

- Opere di completamento ed acquisizione di opportune dichiarazioni di conformità degli impianti interessate dall'intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e succ.ve Varianti e Rinnovi: € 8.000,00



appartamento a MONTECASSIANO LOCALITA' VALLE CASCIA 9, quartiere VALLE CASCIA, della superficie commerciale di **88,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Montecassiano in Località Valle Cascia n. 9 e consiste in due unità abitative (Corpo A e Corpo B) distribuite ai piani terra, primo e sottotetto di un fabbricato residenziale composto da un'altra abitazione sita ai piani terra e primo, oltre che dalla corte comune. L'appartamento di cui al 'Corpo A' con ingresso al piano terra ha una superficie di circa 84 mq lordi ed una loggia di superficie 15,5 mq mentre l'altro appartamento con ingresso al piano primo, distinto al 'Corpo B', ha una superficie di circa 94 mq lordi, un sottotetto utilizzabile di superficie pari a 80 mq ed una loggia di superficie 11 mq, oltre ad un vano Ripostiglio in uso comune con accesso diretto dal piano terra di superficie pari a 14 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 9 (cat. A/2, Abitazione di tipo civile) ed è servito dal bene comune identificato al subalterno 7 (corte comuni a tutti i Sub.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T.-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 209 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 979,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VALLE CASCIA n. 9, piano: Piano T-1, intestato a Abitazione 1/1, derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 28/11/2018 Pubblico Ufficiale BELOGI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 144724 - VERIFICA MODELLO UNICO 9997/18 Voltura n. 1838.1/2020 - Pratica n. MC0022736 in atti dal 26/05/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILIARE

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa in oggetto costituisce porzione di un edificio a destinazione residenziale originariamente edificato ai fini della conduzione agricola del fondo circostante, ad oggi è stato convertito all'uso civile ed anche la destinazione urbanistica del lotto di pertinenza è stata trasformata in zona residenziale di completamento – B.

Il complesso edilizio si trova nella frazione di Valle Cascia del comune di Montecassiano, zona ben servita e collegata da una parte alla Strada Provinciale Septempedana e dall'altra alla Strada Provinciale 77 della Val di Chienti. Il quartiere è completamente urbanizzato, si tratta di una zona dove la destinazione d'uso agricola è stata sostituita da quella residenziale interessata da una edificazione recente sviluppatasi proprio in aderenza allo storico complesso produttivo della fornace 'Smorlesi' attualmente dismessa. Il centro storico del comune di Montecassiano dista circa tre chilometri. Nelle vicinanze sono presenti soprattutto attività produttive e commerciali attive nella piccola e media distribuzione.

Il suddetto edificio, di cui non è stato possibile stabilire con certezza l'originaria epoca di costruzione in quanto non sono state reperite pratiche legate alla costruzione poichè antecedente alla data di entrata in vigore della L. 765/1967 'legge ponte' con cui veniva introdotto l'obbligo di richiesta della licenza edilizia, è stato oggetto di lavori di 'demolizione parziale e sopraelevazione' alla fine degli anni '70, a cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 07/07/1997.

Successivamente, con Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e successive Varianti l'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di *'Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione del piano terra da deposito ad abitazione'* ad oggi i suddetti lavori non sono del tutto ultimati e le pratiche edilizie risultano scadute pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di nuovo titolo abilitativo per realizzare le opere di completamento e per regolarizzare le opere eseguite in variante, come meglio dettagliato nella Relazione in merito alle Irregolarità allegata al presente elaborato peritale. A conclusione dei lavori dovrà essere presentata la comunicazione di ultimazione lavori e la segnalazione certificata di agibilità completa di tutta la documentazione prevista per legge. Anche la pratica strutturale dovrà essere conclusa con la presentazione della relazione a strutture ultimate a firma del tecnico progettista strutturale.

A seguito dei suddetti lavori di ristrutturazione l'edificio risulta costituito da tre unità abitative, nello specifico:

- un'abitazione sita ai piani terra e primo (Sub. 8) – LOTTO 1 del presente elaborato peritale,
- un'abitazione sita al piano terra (porzione del Sub. 9) – Corpo A del

LOTTO 2 del presente elaborato peritale.

- un'abitazione sita ai piani primo e sottotetto (porzione del Sub. 9) – Corpo B del LOTTO 2 del presente elaborato peritale,

come riportati negli elaborati grafici allegati.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura in parte realizzata nell'ambito dell'intervento di demolizione parziale e sopraelevazione eseguito a fine anni '70. I solai interpiano sono in latero-cemento come anche quello di copertura. Anche la scala esterna è stata realizzata ex-novo in cemento armato durante il primo intervento di ristrutturazione. La pianta del fabbricato si presenta con una forma regolare di tipo rettangolare con dimensioni 17,80 ml x 9,70 ml. La copertura è di tipo mista ovvero a padiglione per le porzioni laterali più basse ed a falde inclinate in corrispondenza della porzione di fabbricato più alta, il manto di copertura è realizzato in coppi. Il paramento murario esterno, realizzato in laterizio, è intonacato e finito con tinteggiatura di tono giallo tenue che ben si sposa agli elementi di finitura dei prospetti quali angolate e cornici delle finestre realizzati in listelli di mattoni faccia vista. I cornicioni e la fascia marcapiano sono stati intonacati e tinteggiati di colore bianco, la zoccolatura perimetrale invece risulta allo stato grezzo. Sul prospetto principale orientato a Sud troviamo il manufatto Loggia che ospita l'ingresso dell'u.a. n. 2 al piano terra e la scala esterna che conduce all'ingresso dell'u.a. n. 3 al piano primo. Sui prospetti Sud e Ovest troviamo un balcone, realizzato con soletta in c.a. e parapetto in ringhiera metallica, ad uso esclusivo dell'u.a. n. 1. La corte comune, identificata alla particella catastale n. 209 subalterno n. 7, si estende per circa 860 mq ed è accessibile dalla via pubblica per mezzo dell'accesso pedonale esistente su lato Nord mentre l'attuale accesso carrabile ricade su altra particella catastale non oggetto di esecuzione. Lo stato conservativo e manutentivo del fabbricato è buono, si riscontrano comunque deterioramenti di alcune porzioni dei paramenti murari esterni e della zoccolatura perimetrale. Si riscontrano, inoltre, lievi lesioni sulle pareti interne in parte causate dagli eventi sismici e sulla pavimentazione interna al piano terra dell'u.a. n. 2 causate presumibilmente da errori esecutivi nella realizzazione della pavimentazione in resina.

Al fabbricato si accede direttamente dalla pubblica via, Località Valle Cascia al civico n. 9, dall'accesso carrabile e/o pedonale si entra nella corte comune ed al piano terra, sul Prospetto Sud troviamo l'ingresso dell'unità abitativa, porzione del Subalterno 9, identificata come u.a. n. 2 del presente elaborato. L'ingresso dell'appartamento conduce direttamente alla zona giorno costituita da un locale soggiorno – cucina, di seguito un disimpegno conduce alla zona notte costituita da una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno ed un ripostiglio-centrale termica. Internamente i locali presentano un'altezza pari a circa ml 2,70. Si precisa in merito che la Camera 1 presenta un'altezza pari a ml 2,69 seppur inferiore al minimo di legge per soddisfare il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione d'uso abitativa rientra comunque nella tolleranza del 2% prevista dall'Art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001, come meglio dettagliato nella Relazione in merito alle Irregolarità allegata al presente elaborato peritale. Nello specifico i vani sono suddivisi in:

- SOGGIORNO - CUCINA della superficie utile pari a circa 28,57 mq riceve aria e luce direttamente dalla porta-finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,81 mq con esposizione Est ed accesso diretto alla corte comune, dalla finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 0,90 mq con esposizione Sud, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

***Si precisa che questo vano abitativo, allo stato attuale, non soddisfa la verifica illuminotecnica in quanto la superficie vetrata risulta inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile poiché in fase progettuale era stata considerata anche la superficie vetrata del portone d'ingresso che ad oggi non può essere conteggiata a tal fine in quanto non presenta parti vetrate;*

- BAGNO della superficie utile pari a circa 4,3 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 0,81 mq con esposizione Est, dotato di vaso con cassetta interna, bidet, lavabo e piatto doccia, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 1 della superficie utile pari a circa 15,1 mq riceve aria e luce dalla porta-finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,91 mq con esposizione Nord, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,69 ml, la pavimentazione è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 2 della superficie utile pari a circa 12,5 mq riceve aria e luce dalla porta-finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,81 mq con esposizione Ovest, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- RIPOSTIGLIO della superficie utile pari a circa 3,05 mq, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate;

Considerata la tipologia edilizia nonché il recente intervento di ristrutturazione che ha interessato il fabbricato nel suo complesso, le finiture interne in generale sono di buona qualità, lo stato conservativo è buono, segno che l'intervento di ristrutturazione è stato eseguito a regola d'arte ed anche lo stato di manutenzione risulta di buona qualità.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico del tipo sottotraccia;
- idrico-sanitario;
- fognario;
- riscaldamento consistente in un impianto combinato da una caldaia di tipo a condensazione alimentata a metano e corpi radianti in alluminio,
- fotovoltaico.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti sopra citati in quanto l'intervento autorizzato con Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e successive Varianti non è stato ancora ultimato e pertanto agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di ultimazione lavori né segnalazioni certificate di agibilità e relative documentazioni previste per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

[128,94 KWh/m²/anno]

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo
Pagina 40 di 55

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazione APE N. 20241029-043026-40387 registrata in data
29/10/2024

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
Loggia	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	99,00				88,50



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 359/2013

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sto a Montecassiano, Loc. Vallecascia 4, costituita da appartamento della superficie di mq. 107,78 al piano 6 – S1, distinto al catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 24 part. 128 sub 27, cat.A/3, cl.3, vani 6.5, R.C.E. 469,98. L'immobile è del 1963., 1

Indirizzo: Localita' Vallecascia, 4 Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.224,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 113.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 113/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento a MONTECASSIANO via Giorgio La Pira 23, frazione Sant'Egidio, della superficie commerciale di 216,70 mq, con annesso box singolo della superficie commerciale di 27,00 mq, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto comune al:-Foglio 34 particella 52 sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, piano T-1-2;-Foglio 34 particella 52 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, piano T.Appartamento ricadente all'interno di un edificio bifamiliare composto da ingresso/disimpegno, zona cucina/pranzo dotata di camino e balcone, soggiorno, dotato anch'esso di balcone, zona notte composta da quattro ampie stanze da letto (di cui una con balcone), bagno e ripostiglio. L'appartamento gode dell'uso esclusivo del piano secondo (sottotetto) ove è presente una soffitta allo stato grezzo, di un locale sottoscala, una cantina ed un bagno al piano terra oltre che di un locale ripostiglio ubicato all'interno di una costruzione limitrofa all'edificio principale. L'immobile ha diritto alle parti comuni. Situazione Urbanistica.Risultano le seguenti pratiche edilizie:•Autorizzazione a Costruire N. 230/1969, per lavori di: Progetto di casa di civile abitazione, rilasciata il 17/02/1969 con il n. 230 di protocollo, agibilità del 09/11/1970•Concessione edilizia in SANATORIA - L. 47/85 N. 291/86, per lavori di: Modifiche alle aperture rispetto alla C.E. e sanatoria locale destinato a garage-ripostiglio, presentata il 01/04/1986 con il n. 2901 e 2902 di protocollo, rilasciata il 03/03/1999. La concessione edilizia in sanatoria n. 291 prot 2901 del 01/04/1986 riguarda la sanatoria per modifiche alle aperture del fabbricato rispetto alla concessione in origine - modello 47/85-c n. 0502570900/1; - La concessione edilizia in sanatoria n. 291 prot 2902 del 01/04/1986 riguarda la sanatoria di un locale garage e ripostiglio - modello 47/85-a n. 0502570900/1. •Concessione Edilizia N. 4111/2001, per lavori di ristrutturazione di un locale accessorio adibito a garage-ripostiglio, rilasciata il 19/02/2001 con il n. pratica n. 3235 di

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo

Pagina 42 di 55

protocollo•Concessione edilizia N. 4112/2001, per lavori di Realizzazione di un appartamento con cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a camere, rilasciata il 19/06/2001 con il n. pratica n. 3235 di protocollo•Permesso di Costruire N. 4528/2005, per lavori di Rinnovo e VARIANTE alla concessione n. 4112 del 19/06/2001 (pratica 3235) per cambio di destinazione d'uso di porzione del P.T. da magazzino a civile abitazione, rilasciata il 12/11/2005•Permesso di Costruire N. 820/A, per lavori di Realizzazione di un pergolato in legno con copertura leggera delle dimensioni pari a 3,60 ml x 4,40 ml h da 2,00 a 2,30 ml, rilasciata il 29/06/2007•Richiesta Permesso di Costruire N. -, per lavori di Installazione casetta in legno prefabbricata, presentata il 15/09/2003 con il n. 14169 prot. di protocollo. In data 16/04/2004 vengono inoltrate le integrazioni richieste ma non risulta essere stato rilasciato il Permesso di Costruire. La richiesta riguardava l'installazione di una casetta in legno prefabbricata delle dimensioni in pianta pari a 2,50 ml x 3,50 ml con altezze che variavano dai 2,20 ml ai 3,00 ml. In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale ed approvato con D.G.R. n. 14 del 19/01/2006 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C2" - art. 18 delle N.T.A. , 2

Indirizzo: VIA GIORGIO LA PIRA 23 Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 208.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 156.675,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 728.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 122/2007

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione di vani 8 con annesso locale deposito/autorimessa e corte. , 1

Indirizzo: Via dell'Artigianato, 8/A Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 290.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1.003.00 m

Numero Tentativi: 10

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Domanda: Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MONTECASSIANO Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA RURALE(ESCLUSE FRAZIONI SAMBUCHETO, VILLA MATTEI, SANT'EGIDIO) Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: RESIDENZIALE

Offerta: Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo: NORMALE

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Montecassiano (MC),

in Località Valle Cascia n. 9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 9, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona suburbana), della tipologia (u.i. compresa in edificio a destinazione residenziale plurifamiliare), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di costruzione e ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1997 e successive autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione del piano terra), delle finiture (normali), degli impianti (in gran parte rifatti ex novo nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione) e delle destinazioni urbanistiche del lotto di pertinenza (la corte comune di circa 860 mq è classificata nel P.R.G. Vigente come area residenziale di completamento - B); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.100,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	88,50	x	1.100,00	=	97.350,00
Valore superficie accessori:	7,00	x	1.100,00	=	7.700,00
					105.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO.

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.050,00



appartamento a MONTECASSIANO LOCALITA' VALLE CASCIA 9, quartiere VALLE CASCIA, della superficie commerciale di **129,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Montecassiano in Località Valle Cascia n. 9 e consiste in due unità abitative (Corpo A e Corpo B) distribuite ai piani terra, primo e sottotetto di un fabbricato residenziale composto da un'altra abitazione sita ai piani terra e primo, oltre che dalla corte comune. L'appartamento di cui al 'Corpo A' con ingresso al piano terra ha una superficie di circa 84 mq lordi ed una loggia di superficie 15,5 mq

mentre l'altro appartamento con ingresso al piano primo, distinto al 'Corpo B', ha una superficie di circa 94 mq lordi, un sottotetto utilizzabile di superficie pari a 80 mq ed una loggia di superficie 11 mq, oltre ad un vano Ripostiglio in uso comune con accesso diretto dal piano terra di superficie pari a 14 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 9 (cat. A/2, Abitazione di tipo civile) ed è servito dal bene comune identificato al subalterno 7 (corte comuni a tutti i Sub.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T.-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 209 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 979,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VALLE CASCIA n. 9, piano: Piano T-1, intestato a: Abitazione 1/1, derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 28/11/2018 Pubblico Ufficiale BELOGI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 144724 - VERIFICA MODELLO UNICO 9997/18 Voltura n. 1838.1/2020 - Pratica n. MC0022736 in atti dal 26/05/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERESSI IMMOBILIARE

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa in oggetto costituisce porzione di un edificio a destinazione residenziale originariamente edificato ai fini della conduzione agricola del fondo circostante, ad oggi è stato convertito all'uso civile ed anche la destinazione urbanistica del lotto di pertinenza è stata trasformata in zona residenziale di completamento - B.

Il complesso edilizio si trova nella frazione di Valle Cascia del comune di Montecassiano, zona ben servita e collegata da una parte alla Strada Provinciale Septempedana e dall'altra alla Strada Provinciale 77 della Val di Chienti. Il quartiere è completamente urbanizzato, si tratta di una zona dove la destinazione d'uso agricola è stata sostituita da quella residenziale interessata da una edificazione recente sviluppatasi proprio in aderenza allo storico complesso produttivo della fornace 'Smorlesi' attualmente dismessa. Il centro storico del comune di Montecassiano dista circa tre chilometri. Nelle vicinanze sono presenti soprattutto attività produttive e commerciali attive nella piccola e media distribuzione.

Il suddetto edificio, di cui non è stato possibile stabilire con certezza l'originaria epoca di costruzione in quanto non sono state reperite pratiche legate alla costruzione poiché antecedente alla data di entrata in vigore della L. 765/1967 'legge ponte' con cui veniva introdotto l'obbligo di richiesta della licenza edilizia, è stato oggetto di lavori di 'demolizione parziale e sopraelevazione' alla fine degli anni '70, a cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 07/07/1997.

Successivamente, con Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e successive Varianti l'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di *'Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione del piano terra da deposito ad abitazione'* ad oggi i suddetti lavori non sono del tutto ultimati e le pratiche edilizie risultano scadute pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di nuovo titolo abilitativo per realizzare le opere di completamento e per regolarizzare le opere eseguite in variante, come meglio dettagliato nella Relazione in merito alle Irregolarità allegata al presente elaborato peritale. A conclusione dei lavori dovrà essere presentata la comunicazione di ultimazione lavori e la segnalazione certificata di agibilità completa di tutta la documentazione prevista per legge. Anche la pratica strutturale dovrà essere conclusa con la presentazione della relazione a strutture ultimate a firma del tecnico progettista strutturale.

A seguito dei suddetti lavori di ristrutturazione l'edificio risulta costituito da tre unità abitative, nello specifico:

- un'abitazione sita ai piani terra e primo (Sub. 8) – LOTTO 1 del presente elaborato peritale,
- un'abitazione sita al piano terra (porzione del Sub. 9) – Corpo A del LOTTO 2 del presente elaborato peritale,
- **un'abitazione sita ai piani primo e sottotetto (porzione del Sub. 9) – Corpo B del LOTTO 2 del presente elaborato peritale.**

come riportati negli elaborati grafici allegati.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura in parte realizzata nell'ambito dell'intervento di demolizione parziale e sopraelevazione eseguito a fine anni '70. I solai interpiano sono in latero-cemento come anche quello di copertura. Anche la scala esterna è stata realizzata ex-novo in cemento armato durante il primo intervento di ristrutturazione. La pianta del fabbricato si presenta con una forma regolare di tipo rettangolare con dimensioni 17,80 ml x 9,70 ml. La copertura è di tipo mista ovvero a padiglione per le porzioni laterali più basse ed a falde inclinate in corrispondenza della porzione di fabbricato più alta, il manto di copertura è realizzato in coppi. Il paramento murario esterno, realizzato in

laterizio, è intonacato e finito con tinteggiatura di tono giallo tenue che ben si sposa agli elementi di finitura dei prospetti quali angolate e cornici delle finestre realizzati in listelli di mattoni faccia vista. I cornicioni e la fascia marcapiano sono stati intonacati e tinteggiati di colore bianco, la zoccolatura perimetrale invece risulta allo stato grezzo. Sul prospetto principale orientato a Sud troviamo il manufatto Loggia che ospita l'ingresso dell'u.a. n. 2 al piano terra e la scala esterna che conduce all'ingresso dell'u.a. n. 3 al piano primo. Sui prospetti Sud e Ovest troviamo un terrazzo a sbalzo, realizzato con soletta in c.a. e parapetto in ringhiera metallica, ad uso esclusivo dell'u.a. n. 1. La corte comune, identificata alla particella catastale n. 209 subalterno n. 7, si estende per circa 860 mq ed è accessibile dalla via pubblica per mezzo dell'accesso pedonale esistente su lato Nord mentre l'attuale accesso carrabile ricade su altra particella catastale non oggetto di esecuzione. Lo stato conservativo e manutentivo del fabbricato è buono, si riscontrano comunque deterioramenti di alcune porzioni dei paramenti murari esterni e della zoccolatura perimetrale. Si riscontrano, inoltre, lievi lesioni sulle pareti interne in parte causate dagli eventi sismici e sulla pavimentazione interna al piano terra dell'u.a. n. 2 causate presumibilmente da errori esecutivi nella realizzazione della pavimentazione in resina.

Al fabbricato si accede direttamente dalla pubblica via, Località Valle Cascia al civico n. 9, dall'accesso carrabile e/o pedonale si entra nella corte comune ed al piano terra, e nella loggia posta sul Prospetto Sud troviamo la scala che conduce al piano primo ovvero all'ingresso dell'unità abitativa, porzione del Subalterno 9, identificata come u.a. n. 3 del presente elaborato. L'ingresso dell'appartamento conduce direttamente alla zona giorno costituita da un locale soggiorno – pranzo, una cucina e di seguito un disimpegno conduce alla zona notte costituita da una camera matrimoniale ed un bagno, poi per mezzo della scala interna ubicata nel soggiorno si raggiunge il piano sottotetto costituito da due ambienti utilizzabili come superficie accessoria all'abitazione con altezza media pari a circa 1,79 ml ed un bagno. Internamente i locali del piano primo presentano un'altezza pari a circa ml 2,70. Nello specifico i vani sono suddivisi in:

- **SOGGIORNO - PRANZO** della superficie utile pari a circa 32,8 mq riceve aria e luce direttamente da tre finestre, realizzate con telaio in legno e vetro doppio, una di superficie pari a circa 1,15 mq con esposizione Est, due di superficie pari a circa 2,43 mq, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- **CUCINA** della superficie utile pari a circa 14,9 mq riceve aria e luce dalla finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,15 mq con esposizione Nord, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate;

***Si precisa che questi due vani abitativi, allo stato attuale, non soddisfano la verifica illuminotecnica in quanto la superficie vetrata risulta inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile poiché in fase progettuale era stata considerata anche la superficie vetrata del portone d'ingresso che ad oggi non può essere conteggiata a tal fine in quanto non presenta parti vetrate;*

- **BAGNO** della superficie utile pari a circa 4,8 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 0,81 mq con esposizione Est, dotato di vaso con cassetta interna, bidet e piatto doccia, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate. *Si evidenzia che questo bagno è in fase di realizzazione e attualmente sprovvisto di lavabo;*

- CAMERA della superficie utile pari a circa 14,9 mq riceve aria e luce dalle due finestre, realizzate con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,15 mq con esposizione Nord e 1,15 mq con esposizione Est, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,70 ml, la pavimentazione è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- UFFICIO della superficie utile pari a circa 6,9 mq riceve aria e luce dalla finestra, realizzata con telaio in legno e vetro doppio, di superficie pari a circa 1,15 mq con esposizione Sud, l'altezza interna media del locale è pari a circa 2,83 ml. *Si evidenzia che questo vano si trova allo stato grezzo;*
- SOTTOTETTO avente accesso diretto dall'unità immobiliare per mezzo della scala interna realizzata in acciaio e vetro, l'altezza media dei locali è pari a circa 1,79 ml, è costituito da due vani open-space che presentano le finiture dei sottostanti vani abitativi, sono riscaldati e dotati di tre finestre delle dimensioni 0,90 ml x 0,45 ml, e da un bagno dotato di vaso con cassetta interna, bidet, lavabo e piatto doccia, anch'esso è dotato di una finestra di pari dimensioni. Lateralmente a questi vani accessori troviamo le due porzioni di sottotetto più basse e lasciate allo stato 'grezzo'.

Considerata la tipologia edilizia nonché il recente intervento di ristrutturazione che ha interessato il fabbricato nel suo complesso, le finiture interne in generale sono di buona qualità, lo stato conservativo è buono, segno che l'intervento di ristrutturazione è stato eseguito a regola d'arte ed anche lo stato di manutenzione risulta di buona qualità.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico del tipo sottotraccia;
- idrico-sanitario;
- fognario;
- riscaldamento consistente in un impianto combinato da una caldaia di tipo a condensazione alimentata a metano pannelli radianti annegati a pavimento al piano primo e corpi radianti in alluminio al piano sottotetto,
- fotovoltaico.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti sopra citati in quanto l'intervento autorizzato con Permesso di Costruire Prot. n. 4766/2008 del 15/02/2008 e successive Varianti non è stato ancora ultimato e pertanto agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Montecassiano non risultano comunicazioni di ultimazione lavori né segnalazioni certificate di agibilità e relative documentazioni previste per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





CLASSE ENERGETICA:

[128,94 KWh/m²/anno]

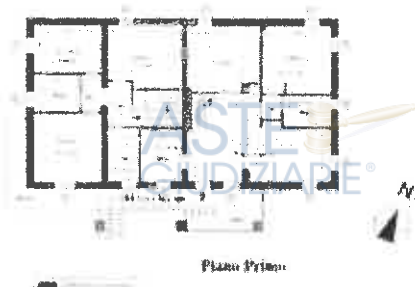
Certificazione APE N. 20241029-043026-40387 registrata in data
29/10/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Loggia	11,00	x	30 %	=	3,30
Sottotetto H > 1,80 ml	37,00	x	50 %	=	18,50
Sottotetto H < 1,80 ml	135,00	x	10 %	=	13,50
Totale:	277,00				129,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 359/2013

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sto a Montecassiano, Loc.Vallecascia 4, costituita da appartamento della superficie di mq. 107,78 al piano 6 – S1, distinto al catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 24 part. 128 sub 27, cat.A/3, cl.3, vani 6.5, R.C.€. 469,98. L'immobile è del 1963., 1

Indirizzo: Localita' Vallecascia, 4 Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.224,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 113.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 113/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento a MONTECASSIANO via Giorgio La Pira 23, frazione Sant'Egidio, della superficie commerciale di 216,70 mq, con annesso box singolo della superficie commerciale di 27,00 mq, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto comune al:-Foglio 34 particella 52 sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, piano T-1-2;-Foglio 34 particella 52 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, piano T.Appartamento ricadente all'interno di un edificio bifamiliare composto da ingresso/disimpegno, zona cucina/pranzo dotata di camino e balcone, soggiorno, dotato anch'esso di balcone, zona notte composta da quattro ampie stanze da letto (di cui una con balcone), bagno e ripostiglio. L'appartamento gode dell'uso esclusivo del piano secondo (sottotetto) ove è presente una

soffitta allo stato grezzo, di un locale sottoscala, una cantina ed un bagno al piano terra oltre che di un locale ripostiglio ubicato all'interno di una costruzione limitrofa all'edificio principale. L'immobile ha diritto alle parti comuni. Situazione Urbanistica. Risultano le seguenti pratiche edilizie: • Autorizzazione a Costruire N. 230/1969, per lavori di: Progetto di casa di civile abitazione, rilasciata il 17/02/1969 con il n. 230 di protocollo, agibilità del 09/11/1970 • Concessione edilizia in SANATORIA - L. 47/85 N. 291/86, per lavori di: Modifiche alle aperture rispetto alla C.E. e sanatoria locale destinato a garage-ripostiglio, presentata il 01/04/1986 con il n. 2901 e 2902 di protocollo, rilasciata il 03/03/1999. La concessione edilizia in sanatoria n. 291 prot 2901 del 01/04/1986 riguarda la sanatoria per modifiche alle aperture del fabbricato rispetto alla concessione in origine - modello 47/85-c n. 0502570900/1; - La concessione edilizia in sanatoria n. 291 prot 2902 del 01/04/1986 riguarda la sanatoria di un locale garage e ripostiglio - modello 47/85-a n. 0502570900/1. • Concessione Edilizia N. 4111/2001, per lavori di ristrutturazione di un locale accessorio adibito a garage-ripostiglio, rilasciata il 19/02/2001 con il n. pratica n. 3235 di protocollo • Concessione edilizia N. 4112/2001, per lavori di Realizzazione di un appartamento con cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a camere, rilasciata il 19/06/2001 con il n. pratica n. 3235 di protocollo • Permesso di Costruire N. 4528/2005, per lavori di Rinnovo e VARIANTE alla concessione n. 4112 del 19/06/2001 (pratica 3235) per cambio di destinazione d'uso di porzione del P.T. da magazzino a civile abitazione, rilasciata il 12/11/2005 • Permesso di Costruire N. 820/A, per lavori di Realizzazione di un pergolato in legno con copertura leggera delle dimensioni pari a 3,60 ml x 4,40 ml h da 2,00 a 2,30 ml, rilasciata il 29/06/2007 • Richiesta Permesso di Costruire N. -, per lavori di Installazione casetta in legno prefabbricata, presentata il 15/09/2003 con il n. 14169 prot. di protocollo. In data 16/04/2004 vengono inoltrate le integrazioni richieste ma non risulta essere stato rilasciato il Permesso di Costruire. La richiesta riguardava l'installazione di una casetta in legno prefabbricata delle dimensioni in pianta pari a 2,50 ml x 3,50 ml con altezze che variavano dai 2,20 ml ai 3,00 ml. In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale ed approvato con D.G.R. n. 14 del 19/01/2006 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C2" - art. 18 delle N.T.A. , 2

Indirizzo: VIA GIORGIO LA PIRA 23 Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 208.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 156.675,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 728.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 122/2007

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione di vani 8 con annesso locale deposito/autorimessa e corte. , 1

Indirizzo: Via dell'Artigianato, 8/A Montecassiano, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 290.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1.003.00 m

Numero Tentativi: 10

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI.

AGENZIA DELLE ENTRATE

Domanda: Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MONTECASSIANO Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA RURALE(ESCLUSE FRAZIONI SAMBUCHETO, VILLA MATTEI, SANTEGIDIO) Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: RESIDENZIALE

Offerta: Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo: NORMALE

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Montecassiano (MC), in Località Valle Cascia n. 9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 9, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona suburbana), della tipologia (u.i. compresa in edificio a destinazione residenziale plurifamiliare), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di costruzione e ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1997 e successive autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione del piano terra), delle finiture (normali), degli impianti (in gran parte rifatti ex novo nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione) e delle destinazioni urbanistiche del lotto di pertinenza (la corte comune di circa 860 mq è classificata nel P.R.G. Vigente come area residenziale di completamento - B); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.100,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,30	x	1.100,00	=	142.230,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 142.230,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 142.230,00
--	--------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Montecassiano (MC), in Località Valle Cascia n. 9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 33 del comune di Montecassiano alla Particella 209 Subalterno 9, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona suburbana), della tipologia (u.i. compresa in edificio a destinazione residenziale plurifamiliare), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di costruzione e ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1997 e successive autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione del piano terra), delle finiture (normali), degli impianti (in gran parte rifatti ex novo nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione) e delle destinazioni urbanistiche del lotto di pertinenza (la corte comune di circa 860 mq è classificata nel P.R.G. - Vigente come area residenziale di completamento - B); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.100,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTECASSIANO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NEL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: BORSINO 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):

RIPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,50	7,00	105.050,00	105.050,00
B	appartamento	129,30	0,00	142.230,00	142.230,00
				247.280,00 €	247.280,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 45.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo
Pagina 54 di 55

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:	€. 202.280,00

ASTE
GIUDIZIARIE® data 03/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Ing. Lucia Canullo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ing. Lucia Canullo
Pagina 55 di 55

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

