



**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
19/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV SRL

GIUDICE:

Dott. UMBERTO RANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

CF: FSTLSN80A29A271G

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA MARCHETTI, 21

telefono: 0733784076

fax: 0733784076

email: info@studiotecnicofaustini.it

PEC: alessandro.faustini1@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 1 di 34

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

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

A rustico a CAMERINO LOCALITA' PALENTUCCIO 8, della superficie commerciale di 79,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il cespite si trova nella campagna a sud-ovest di Camerino, in un piccolo borgo denominato Palentuccio, che dista circa 10 minuti dal centro storico di Camerino.

Palentuccio fa parte dei "Percorsi della Resistenza", a testimonianza di ciò il portale della chiesa è sovrastato da una lapide a ricordo dei Martiri della Resistenza della seconda guerra mondiale. Il borgo è a tutt'oggi abitato in pianta stabile da poche famiglie, mentre altre abitazioni hanno carattere di case vacanze di famiglie nord europee, nonostante lo stato di semi abbandono conserva lo charme del piccolo borgo antico con una piccola chiesa, un'attività di recezione turistica una fontana, un nucleo centrale semi diruto, il tutto in un contesto di una natura rigogliosa in parte selvaggia ed in parte curata da attività agricole che imprime al paesaggio la tipicità del paesaggio rurale marchigiano.

Trattandosi di un edificio crollato, sul posto si è riscontrata soltanto la presenza di un mucchio di macerie e dalla planimetria catastale agli atti si deduce che l'immobile in questione in origine era composto da due piani fuori terra, dove il piano terra, con altezza cm 240,00, era suddiviso in un locale legnaia e un locale cucina, a cui ci si accedeva da un ingresso posto a sud; mentre il piano primo, con altezza cm 240,00, non sembrerebbe essere stato collegato internamente con il piano terra, ma si accedeva direttamente dall'esterno ad un locale disimpegno a servizio di due camere. Il tutto con una corte esclusiva di circa 58,00 mq. pressochè pianeggiante

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

- foglio 72 particella 76 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe I, consistenza 4,5 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PALENTUCCIO, piano: T-1, intestato a derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

Coerenze: a nord confina con terreno agricolo altra proprietà; a est con terreno agricolo stessa proprietà; a sud e a ovest con strada

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00

tecnico incaricato: Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 2 di 34

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.000,00

Data di conclusione della relazione: 07/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/02/2024 a Macerata ai nn. 2484-1935, a favore di MAIOR SPV srl (P.IVA: 04951650268), 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

Ulteriori avvertenze:

Dal momento che non sono presenti pratiche edilizie presso l'archivio comunale che attestino la legittimità dell'immobile, che tra l'altro sul posto risulta crollato, è possibile tentare la ricostruzione attraverso il primo accatastamento in archivio che risale al 1939 (quindi antecedente al 1967) ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.9-bis, comma 1-bis. A detta del sottoscritto, comunque, è necessario approfondire con l'Ufficio Tecnico di Camerino la possibilità, e in che misura, della ricostruzione dell'immobile.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerino (vedi allegato), dalla ricerca effettuata presso gli archivi tecnici comunali, non risultano pratiche edilizie relative allo immobile, risulta soltanto, consegnata dall'esecutato, l'ordinanza n.30 del 27/03/2009 di messa in sicurezza dell'edificio in quanto il Comando di Polizia Municipale in data 23/03/2009 constatava la presenza di pietre e pietrisco sulla sede stradale provenienti dal crollo dell'immobile.

Pertanto ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.9-bis, comma 1-bis, a detta del sottoscritto lo stato legittimo è quello desunto dalla planimetria catastale in archivio risalente al 29/12/1939.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.51/1998, D.Lgs. 22/01/2004, n.42 - ex D.m. 1984/1985 - Vincolo Paesistico D.M. 21/09/1984 (Galasso)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non essendo presenti pratiche edilizie relative all'immobile, trattandosi di edificio ante 1967 e di fatto sul posto è risultato demolito, la situazione legittima di riferimento è il primo accatastamento agli atti del 29/12/1939 (vedi allegato)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CAMERINO LOCALITA' PALENTUCCIO 8

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CAMERINO LOCALITA' PALENTUCCIO 8, della superficie commerciale di **79,80 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il cespite si trova nella campagna a sud-ovest di Camerino, in un piccolo borgo denominato Palentuccio, che dista circa 10 minuti dal centro storico di Camerino.

Palentuccio fa parte dei "Percorsi della Resistenza", a testimonianza di ciò il portale della chiesa è sovrastato da una lapide a ricordo dei Martiri della Resistenza della seconda guerra mondiale. Il borgo è a tutt'oggi abitato in pianta stabile da poche famiglie, mentre altre abitazioni hanno carattere di case vacanze di famiglie nord europee, nonostante lo stato di semi abbandono conserva lo charme del piccolo borgo antico con una piccola chiesa, un'attività di recezione turistica una fontana, un nucleo centrale semi diruto, il tutto in un contesto di una natura rigogliosa in parte selvaggia ed in parte curata da attività agricole che imprime al paesaggio la tipicità del paesaggio rurale marchigiano.

Trattandosi di un edificio crollato, sul posto si è riscontrata soltanto la presenza di un mucchio di macerie e dalla planimetria catastale agli atti si deduce che l'immobile in questione in origine era composto da due piani fuori terra, dove il piano terra, con altezza cm 240,00, era suddiviso in un locale legnaia e un locale cucina, a cui ci si accedeva da un ingresso posto a sud; mentre il piano primo, con altezza cm 240,00, non sembrerebbe essere stato collegato internamente con il piano terra, ma si accedeva direttamente dall'esterno ad un locale disimpegno a servizio di due camere. Il tutto con una corte esclusiva di circa 58,00 mq. pressochè pianeggiante

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

- foglio 72 particella 76 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PALENTUCCIO, piano: T-1, intestato a derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000,1/1994)

Coerenze: a nord confina con terreno agricolo altra proprietà; a est con terreno agricolo stessa proprietà; a sud e a ovest con strada

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Sorico di Camerino). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 60

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:

stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di un rudere la normativa esclude l'obbligatorietà di redigere l'APE.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rudere	74,00	x	100 %	=	74,00
Corte esclusiva	58,00	x	10 %	=	5,80
Totale:	132,00				79,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2025

Fonte di informazione: Quattroporte

Descrizione: Rudere di mq. 150,00 da ricostruire con corte esclusiva

Indirizzo: Località Palentuccio

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un rudere, il sottoscritto ritiene opportuno incrementare del 50% il valore scaturito dalla ricerca tra le agenzie immobiliari per la vendita di immobili simili e nella stessa zona. La ricerca ha prodotto un solo risultato di un rudere di 150 mq. con corte esclusiva per un importo richiesto di € 15.000,00. L'immobile oggetto della presente stima è composto da due piani fuori terra con superficie utile lorda di mq. 37,00 per piano con corte esclusiva di mq. 58,00. Tale ingombro è stato dedotto dalla ricostruzione grafica misurata sulla planimetria catastale e sullo stralcio catastale presenti nella banca dati del Catasto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 6 di 34

Valore superficie principale: 79,80 x 150,00 = 11.970,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un rudere, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire lo stesso valore scaturito dalla ricerca tra le agenzie immobiliari per la vendita di immobili simili e nella stessa zona. La ricerca ha prodotto un solo risultato di un rudere di 150 mq. con corte esclusiva per un importo richiesto di € 15.000,00. L'immobile oggetto della presente stima è composto da due piani fuori terra con superficie utile lorda di mq. 37,00 per piano con corte esclusiva di mq. 58,00. Tale ingombro è stato dedotto dalla ricostruzione grafica misurata sulla planimetria catastale e sullo stralcio catastale presenti nella banca dati del Catasto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Camerino, agenzie: Quattropreti, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati / 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 DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	79,80	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima non è divisibile.

tecnico incaricato: Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 7 di 34

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.000,00

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 19/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58, della superficie commerciale di 128,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è a prevalenza residenziale ed è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato, le fondazioni sono su pali da 50 cm con profondità 10 m., la tamponatura è un tufo, i solai di piano, così come il solaio di copertura, sono in latero-cemento. Tutti gli aggetti, cornicioni e balconi, sono in cemento armato. Quest'ultimi hanno ringhiere di protezione in acciaio zincato e verniciate a polvere, con pavimentazione in piastrelle per esterni.

Esternamente le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, soltanto una porzione della facciata d'ingresso ha un rivestimento a mattoncini faccia-vista.

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano, al momento del sopralluogo, è risultato allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato.

Mentre l'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del vano scala comune ai soprastanti piani, dove, attraversato un portoncino in legno, ci si ritrova in un piccolo ingresso, oggi utilizzato come studio, a cui a sua volta conduce ad una camera dotata di bagno e sbocco sul balcone posto a nord-est dell'immobile e alla zona giorno dell'abitazione. La zona soggiorno-cucina ha l'accesso al terrazzo posto nel lato sud-ovest dell'immobile e, tramite un piccolo disimpegno, si accede al bagno principale e alle due camere, anch'esse con sbocco sul balcone posto nel lato nord-est dell'immobile.

La pavimentazione interna varia nelle diverse stanze tra piastrelle in gress e parquet di rovere; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di gress; le porte interne sono in legno chiaro e ferramenta color oro satinato; le persiane e le finestre esterne sono in PVC di colore verde e quest'ultime hanno vetro termo-acustico.

Il piccolo bagno della camera limitrofa all'ingresso è dotato di water, bidet, lavello e ampia doccia; mentre il bagno principale posto nella zona notte è dotato di water, bidet, mobile con doppio lavabo e vasca idromassaggio.

Internamente tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, alcune pareti presentano una lavorazione tipo stucco veneziano.

Sono presenti impianti elettrico, idrico, di riscaldamento con termosifoni impianto del gas e caldaia a condensazione, tutti visibilmente a norma. È presente anche una piccola stufa posta nella zona soggiorno.

Nel complesso l'unità abitativa si trova in ottimo stato di conservazione, ma comunque bisogna tener conto degli interventi di riparazione dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016 che, come si legge nella relazione tecnica allegata alla SCIA presentata in Comune per dare inizio a tali opere, è previsto l'irrigidimento dell'estradosso del solaio al piano terra con cappa collaborante a basso spessore, con la conseguente demolizione delle finiture superiori (massetto, pavimento, divisori e impianti) per poi essere ristabiliti successivamente alla realizzazione della cappa collaborante. Stessa tecnica di irrigidimento verrà estesa anche alla copertura e gli abbaini oggi presenti verranno

eliminati e sostituiti con lucernai. Sono previsti anche interventi di miglioramento sismico operando direttamente in facciata. Al momento del sopralluogo l'immobile risultata comunque abitato e non vi erano in corso interventi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 130 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE, 58, piano: 1, intestato a derivante da VARIAZIONE del 07/08/2007 Pratica n. MC0208753 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZION. E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2008 Pratica n. MC0082066

Coerenze: confina a nord-est con abitazione altra proprietà; a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna comune a tutti

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.467,70
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.467,70
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 19/02/2024 a Macerata ai nn. 2484-1935, a favore di MAIOR SPV srl (P.IVA: 04951650268), 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:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/05/2023), trascritto il 08/08/2023 a Macerata ai nn. 12077/9125.

LA PRESENTE FORMALITA' E' PER RETTIFICARE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE N. 5932 REG.PART. DEL 07/06/2007 IL CODICE FISCALE DI N QUANTO INDICATA COME MASCHIO ANZICHE' COME FEMMINA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione del Sig. (dal 19/10/2006 fino al 07/06/2007), registrato il 19/10/2006 a Tolentino ai nn. 546/164, trascritto il 12/02/2007 a Macerata ai nn. 2660/1686

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Ordinanza inagibilità temporanea N. 100, intestata a per lavori di Crisi sismica 2016, rilasciata il 28/03/2017 con il n. 100 di protocollo

Scheda Aedes rilevamento danno post-sisma 2016 N. 004, intestata a Aggregato 00124 - edificio 001 individuato catastalmente al Foglio 11, Particella 130, rilasciata il 13/03/2017 con il n. 004 di protocollo

S.C.I.A. N. 87/2020, intestata a per lavori di Riparazione immediata di edifici

danneggiati dagli eventi sismici del 2016

Richiesta concessione contributo N. 100, intestata a _____ per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016, presentata il 30/11/2020 con il n. 113051 di protocollo

Concessione a Costruire N. 3525, intestata a _____ per lavori di realizzazione muro di sostegno e ballatoio, presentata il 14/11/1977 con il n. 3525 di protocollo, rilasciata il 20/12/1977

Concessione Edilizia N. 11, intestata a _____ per lavori di installazione loggia in legno e modifica aperture esterne, presentata il 26/01/2000 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 07/02/2000 con il n. 6 di protocollo

D.I.A. N. 50, intestata a _____ per lavori di manutenzione straordinaria e cambio d'uso ai piani terra e primo, presentata il 09/03/2007 con il n. 1455 di protocollo, agibilità del 02/04/2007 con il n. 4990 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità del subalterno 41 relativo all'abitazione del piano primo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 17, intestata a _____ per lavori di variazione disposizione falde di copertura, realizzazione di abbaini, presentata il 30/04/1986 con il n. 1918 di protocollo, rilasciata il 03/10/2023 con il n. 17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico EA
- Vincolo Idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 22 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con la SCIA 87/2020 la distribuzione interna riscontrata sul posto è stata legittimata. Le uniche differenze riscontrate dallo scrivente sono le misure delle finestre riportate nell'elaborato grafico della SCIA detta sopra, in quanto la finestra del bagno di fatto ha una misura pari a cm 100 di larghezza invece di 120 e un'altezza pari a cm 150 invece di 160; tutte le porte-finestra misurano un'altezza pari a cm 235 invece di 240. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifiche dei prospetti
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): € 2.305,80
- sanzione amministrativa per difformità prospettiche: € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetrie in atti viene rappresentata una diversa

distribuzione interna rispetto a quella riscontrata in fase di sopralluogo in quanto non è presente il ripostiglio al centro dell'unità abitativa e, di conseguenza, il disimpegno della zona notte ha una forma diversa. Inoltre viene riportata altezza interna H=300 invece di H=290 riscontrata sul posto. (normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DoCFA per variazione a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura DoCFA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): €.640,50
- Spese vive: diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è a prevalenza residenziale ed è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato, le fondazioni sono su pali da 50 cm con profondità 10 m., la tamponatura è un tufo, i solai di piano, così come il solaio di copertura, sono in latero-cemento. Tutti gli aggetti, cornicioni e balconi, sono in cemento armato. Quest'ultimi hanno ringhiere di protezione in acciaio zincato e verniciate a polvere, con pavimentazione in piastrelle per esterni.

Esternamente le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, soltanto una porzione della facciata d'ingresso ha un rivestimento a mattoncini faccia-vista.

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano, al momento del sopralluogo, è risultato allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato.

Mentre l'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del vano scala comune ai soprastanti piani, dove, attraversato un portoncino in legno, ci si ritrova in un piccolo ingresso, oggi utilizzato come studio, a cui a sua volta conduce ad una camera dotata di bagno e sbocco sul balcone posto a nord-est dell'immobile e alla zona giorno dell'abitazione. La zona soggiorno-cucina ha l'accesso al terrazzo posto nel lato sud-ovest dell'immobile e, tramite un piccolo disimpegno, si accede al bagno principale e alle due camere, anch'esse con sbocco sul balcone posto nel lato nord-est dell'immobile.

La pavimentazione interna varia nelle diverse stanze tra piastrelle in gress e parquet di rovere; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di gress; le porte interne sono in legno chiaro e ferramenta color oro satinato; le persiane e le finestre esterne sono in PVC di colore verde e quest'ultime hanno vetro termo-acustico.

Il piccolo bagno della camera limitrofe all'ingresso è dotato di water, bidet, lavello e ampia doccia; mentre il bagno principale posto nella zona notte è dotato di water, bidet, mobile con doppio lavabo e vasca idromassaggio.

Internamente tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, alcune pareti presentano una lavorazione tipo stucco veneziano.

Sono presenti impianti elettrico, idrico, di riscaldamento con termosifoni impianto del gas e caldaia a condensazione, tutti visibilmente a norma. È presente anche una piccola stufa posta nella zona soggiorno.

Nel complesso l'unità abitativa si trova in ottimo stato di conservazione, ma comunque bisogna tener conto degli interventi di riparazione dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016 che, come si legge nella relazione tecnica allegata alla SCIA presentata in Comune per dare inizio a tali opere, è previsto l'irrigidimento dell'estradosso del solaio al piano terra con cappa collaborante a basso spessore, con la conseguente demolizione delle finiture superiori (massetto, pavimento, divisori e impianti) per poi essere ristabiliti successivamente alla realizzazione della cappa collaborante. Stessa tecnica di irrigidimento verrà estesa anche alla copertura e gli abbaini oggi presenti verranno eliminati e sostituiti con lucernai. Sono previsti anche interventi di miglioramento sismico operando direttamente in facciata. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava comunque abitato e non vi erano in corso interventi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 130 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE, 58, piano: 1, intestato a  derivante da VARIAZIONE del 07/08/2007 Pratica n. MC0208753 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZION. E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2008 Pratica n. MC0082066
- Coerenze: confina a nord-est con abitazione altrà proprietà; a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna comune a tutti

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Loro Piceno - centro storico di Urbisaglia - Abbadia di Fiastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 48
autostrada distante km 38

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  ★★★★★★

panoramicità:  ★★★★★★

livello di piano:  ★★★★★★

stato di manutenzione:  ★★★★★★

luminosità:  ★★★★★★

qualità degli impianti:  ★★★★★★

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLI

CLASSE ENERGETICA:



[180,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250806-043022-78228 registrata in data 06/08/2025

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
Balcone	12,00	x	25 %	=	3,00
Terrazzo	32,00	x	25 %	=	8,00
Totale:	161,00				128,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento di mq. 60,00

Indirizzo: Contrada Cremone Gabbette

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.960,00 pari a 416,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: rustico

Indirizzo: Contrada Cremone Gabbette

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione civile stato normale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Borsinoimmobiliare.it

Domanda: Abitazione in fascia media

Valore minimo: 432,00

Valore massimo: 706,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 750,00, dal borsinoimmobiliare.it €/mq. 706,00, dall'annuncio immobiliare raccolto su idealista.it €/mq. 416,00 e dall'annuncio immobiliare raccolto su casa.it €/mq. 1.167,00. Pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato tra i quattro valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €/mq. 750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,00	x	750,00	=	96.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Conteggiando una superficie globale, utile in fase di stima, in cui il balcone e il terrazzo vengono computati al 25% della loro superficie, si ottiene una superficie utile lorda totale di mq. 128,00. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 750,00, dal borsinoimmobiliare.it €/mq. 706,00, dall'annuncio immobiliare raccolto su idealista.it €/mq. 416,00 e dall'annuncio immobiliare raccolto su casa.it €/mq. 1.167,00. Pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato tra i quattro valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €/mq. 750,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Loro Piceno, agenzie: Idealista.it / casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati / 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

tecnico incaricato: Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 16 di 34

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
B	appartamento	128,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	96.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima non è divisibile.

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

€. 3.532,30

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

€. 92.467,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 92.467,70

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

C appartamento a LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58, della superficie commerciale di **99,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (L'immobile è a prevalenza residenziale ed è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato, le fondazioni sono su pali da 50 cm con profondità 10 m., la tamponatura è un tufo, i solai di piano, così come il solaio di copertura, sono in latero-cemento. Tutti gli aggetti, cornicioni e balconi, sono in cemento armato. Quest'ultimi hanno ringhiere di protezione in acciaio zincato e verniciate a polvere, con pavimentazione in piastrelle per esterni. Esternamente le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, soltanto una porzione della facciata d'ingresso ha un rivestimento a mattoncini faccia-vista.

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano, al momento del sopralluogo, è risultato allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato. L'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del piano secondo del vano scala comune.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata allo stato grezzo, con tamponatura esterna e divisori interni privi di finiture e l'assenza di tutti gli impianti tecnologici.

Sono da tener con degli interventi di riparazione dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016 che, come si legge nella relazione tecnica allegata alla SCIA presentata in Comune per dare inizio a tali opere, è previsto l'irrigidimento dell'estradosso del solaio al piano terra con cappa collaborante a basso spessore, con la conseguente demolizione delle finiture superiori (massetto, pavimento, divisori e impianti) per poi essere ristabiliti successivamente alla realizzazione della cappa collaborante. Stessa tecnica di irrigidimento verrà estesa anche alla copertura e gli abbaini oggi presenti verranno eliminati e sostituiti con lucernai. Sono previsti anche interventi di miglioramento sismico operando direttamente in facciata. Al momento del sopralluogo l'immobile risultata comunque abitato e non vi erano in corso interventi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 130 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE, 58, piano: 2, intestato a _____ derivante da VARIAZIONE del 18/07/2005 Pratica n. MC0072778 e VARIAZIONE del 12/02/2009 Pratica n. MC0024276 in atti dal 12/02/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I.
Coerenze: confina a nord-est con abitazione altra proprietà; a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna comune a tutti

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.694,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.694,20
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
unità immobiliare allo stato grezzo

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/02/2024 a Macerata ai nn. 2484-1935, a favore di MAIOR SPV srl (P.IVA: 04951650268), contrc

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/05/2023), trascritto il 08/08/2023 a Macerata ai nn. 12077/9125.

LA PRESENTE FORMALITA' E' PER RETTIFICARE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE N. 5932 REG.PART. DEL 07/06/2007 IL CODICE FISCALE DI INQUANTO INDICATA COME MASCHIO ANZICHE' COME FEMMINA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione del Sig. Pisani Attilio (dal 19/10/2006 fino al 07/06/2007), registrato il 19/10/2006 a Tolentino ai nn. 546/164, trascritto il 12/02/2007 a Macerata ai nn. 2660/1686

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ordinanza inagibilità temporanea N. 100, intestata a
per lavori di Crisi sismica 2016, rilasciata il 28/03/2017 con il n. 100 di protocollo

Scheda Aedes rilevamento danno post-sisma 2016 N. 004, intestata a Aggregato 00124 - edificio 001 individuato catastalmente al Foglio 11, Particella 130, rilasciata il 13/03/2017 con il n. 004 di protocollo

S.C.I.A. N. 87/2020, intestata a per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016

Richiesta concessione contributo N. 100, intestata a per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016, presentata il 30/11/2020 con il n. 113051 di protocollo

Concessione a Costruire N. 3525, intestata a per lavori di realizzazione muro di sostegno e ballatoio, presentata il 14/11/1977 con il n. 3525 di protocollo, rilasciata il 20/12/1977

Concessione Edilizia N. 11, intestata a per lavori di installazione loggia in legno e modifica aperture esterne, presentata il 26/01/2000 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 07/02/2000 con il n. 6 di protocollo

D.I.A. N. 50, intestata a per lavori di manutenzione straordinaria e cambio d'uso ai piani terra e primo, presentata il 09/03/2007 con il n. 1455 di protocollo, agibilità del 02/04/2007 con il n. 4990 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità del subalterno 41 relativo all'abitazione del piano primo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 17, intestata a per lavori di variazione

disposizione falde di copertura, realizzazione di abbaini, presentata il 30/04/1986 con il n. 1918 di protocollo, rilasciata il 03/10/2023 con il n. 17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico EA - Vincolo Idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 22 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con la SCIA 87/2020 l'unità immobiliare del presente lotto viene definita "...in corso di costruzione al grezzo", senza la rappresentazione grafica dei divisori interni, che invece sono stati riscontrati in fase di sopralluogo. Internamente lo stato è grezzo, privo di impianti, di intonaco e finiture, pertanto sarà necessario presentare idonea pratica edilizia per il completamento dell'abitazione, censire in catasto l'abitazione e segnalare l'agibilità dell'appartamento. Nella tabella il sottoscritto si limita a quantificare la pratica edilizia necessaria a sanare i divisori interni realizzati in assenza di titolo edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di titolo edilizio per la realizzazione dei divisori interni (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): € 2.305,80
- sanzione amministrativa per difformità interne: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58, della superficie commerciale di **99,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è a prevalenza residenziale ed è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato, le fondazioni sono su pali da 50 cm con profondità 10 m., la tamponatura è un tufo, i solai di piano, così come il solaio di copertura, sono in latero-cemento. Tutti gli aggetti, cornicioni e balconi, sono in cemento armato. Quest'ultimi hanno ringhiere di protezione in acciaio zincato e verniciate a polvere, con pavimentazione in piastrelle per esterni.

Esternamente le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, soltanto una porzione della facciata d'ingresso ha un rivestimento a mattoncini faccia-vista.

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano, al momento del sopralluogo, è risultato allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato. L'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del piano secondo del vano scala comune.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata allo stato grezzo, con tamponatura esterna e divisori interni privi di finiture e l'assenza di tutti gli impianti tecnologici.

Sono da tener con degli interventi di riparazione dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016 che, come si legge nella relazione tecnica allegata alla SCIA presentata in Comune per dare inizio a tali opere, è previsto l'irrigidimento dell'estradosso del solaio al piano terra con cappa collaborante a basso spessore, con la conseguente demolizione delle finiture superiori (massetto, pavimento, divisori e impianti) per poi essere ristabiliti successivamente alla realizzazione della cappa collaborante. Stessa tecnica di irrigidimento verrà estesa anche alla copertura e gli abbaini oggi presenti verranno eliminati e sostituiti con lucernai. Sono previsti anche interventi di miglioramento sismico operando direttamente in facciata. Al momento del sopralluogo l'immobile risultata comunque abitato e non vi erano in corso interventi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 130 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE, 58, piano: 2, intestato a derivante da VARIAZIONE del 18/07/2005 Pratica n. MC0072778 e VARIAZIONE del 12/02/2009 Pratica n. MC0024276 in atti dal 12/02/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I.
Coerenze: confina a nord-est con abitazione altra proprietà; a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna comune a tutti

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Loro Piceno - centro storico di Urbisaglia - Abbadia di Fiastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 48
autostrada distante km 38

esposizione:
panoramicità:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Premesso che sono mancanti gli infissi esterni che completano l'involucro, è mancante l'impianto di climatizzazione, lo stato in cui si trova l'unità abitativa (grezzo avanzato) e la categoria catastale di appartenenza (F/3 unità in corso di costruzione), non essendoci un vero e proprio consumo energetico da valutare, la normativa esclude l'obbligatorietà di redigere l'APE.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Balconi	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	116,00				99,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **07/08/2025**

Fonte di informazione: **Idealista.it**

Descrizione: **Appartamento di mq. 60,00**

Indirizzo: **Contrada Cremone Gabbette**

Superfici principali e secondarie: **60**

Superfici accessorie:

Prezzo: **24.960,00 pari a 416,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **casa.it**

Descrizione: **rustico**

Indirizzo: **Contrada Cremone Gabbette**

Superfici principali e secondarie: **150**

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

OMI Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione civile stato normale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Borsinoimmobiliare.it

Domanda: Abitazione in fascia media

Valore minimo: 432,00

Valore massimo: 706,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conteggiando una superficie globale, utile in fase di stima, in cui il balcone viene computato al 25% della sua superficie, si ottiene una superficie utile lorda totale di mq. 99,50. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 750,00, dal borsinoimmobiliare.it €/mq. 706,00, dall'annuncio immobiliare raccolto su idealista.it €/mq. 416,00 e dall'annuncio immobiliare raccolto su casa.it €/mq. 1.167,00. Pertanto si ritiene congruo partire con il valore medio calcolato tra i quattro valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €/mq. 750,00, e, dal momento che l'unità è allo stato grezzo, si ritiene opportuno decurtare di un 50% il valore al mq dedotto per l'unità nel lotto 2, ottenendo così un valore di €/mq 375,00 da applicare alla superficie utile lorda sopra riportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,50 x 375,00 = 37.312,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-312,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Conteggiando una superficie globale, utile in fase di stima, in cui il balcone viene computato al 25% della sua superficie, si ottiene una superficie utile lorda totale di mq. 99,50. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 750,00, dal borsinoimmobiliare.it €/mq. 706,00, dall'annuncio immobiliare raccolto su idealista.it €/mq. 416,00 e dall'annuncio

immobiliare raccolto su casa.it €/mq. 1.167,00. Pertanto si ritiene congruo partire con il valore medio calcolato tra i quattro valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €/mq. 750,00, e, dal momento che l'unità è allo stato grezzo, si ritiene opportuno decurtare di un 50% il valore al mq dedotto per l'unità nel lotto 2, ottenendo così un valore di €/mq 375,00 da applicare alla superficie utile lorda sopra riportata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Loro Piceno, agenzie: Idealista.it / casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati / 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
C	appartamento	99,50	0,00	37.000,00	37.000,00
				37.000,00 €	37.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.305,80**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.694,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.694,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

D mansarda a LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58, della superficie commerciale di 90,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è a prevalenza residenziale ed è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato, le fondazioni sono su pali da 50 cm con profondità 10 m., la tamponatura è un tufo, i solai di piano, così come il solaio di copertura, sono in latero-cemento. Tutti gli aggetti, cornicioni e balconi, sono in cemento armato. Quest'ultimi hanno ringhiere di protezione in acciaio zincato e verniciate a polvere, con pavimentazione in piastrelle per esterni. Esternamente le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, soltanto una porzione della facciata d'ingresso ha un rivestimento a mattoncini faccia-vista.

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano, al momento del sopralluogo, è risultato allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato. L'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del piano terzo del vano scala comune.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata allo stato grezzo, con tamponatura esterna e divisori interni privi di finiture e l'assenza di tutti gli impianti tecnologici. Sono presenti infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in PVC.

Sono da tener con degli interventi di riparazione dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016 che, come si legge nella relazione tecnica allegata alla SCIA presentata in Comune per dare inizio a tali opere, è previsto l'irrigidimento dell'estradosso del solaio al piano terra con cappa collaborante a basso spessore, con la conseguente demolizione delle finiture superiori (massetto, pavimento, divisori e impianti) per poi essere ristabiliti successivamente alla realizzazione della cappa collaborante. Stessa tecnica di irrigidimento verrà estesa anche alla copertura e gli abbaini oggi presenti verranno eliminati e sostituiti con lucernai. Sono previsti anche interventi di miglioramento sismico operando direttamente in facciata. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava comunque abitato e non vi erano in corso interventi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di minima 142 cm - massima 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 130 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE, 58, piano: 3, intestato a _____ derivante da VARIAZIONE del 18/07/2005 Pratica n. MC0072778 e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2006 Pratica n. MC0075307. Coerenze: confina a nord-est con abitazione altrà proprietà; a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna comune a tutti

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.983,70
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.983,70
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
unità immobiliare allo stato grezzo

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/02/2024 a Macerata ai nn. 2484-1935, a favore di MAIOR SPV srl (P.IVA: 04951650268), contro PISANI LUIGI (C.F.: PSN LGU 67B04 E694Z)

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/05/2023), trascritto il 08/08/2023 a Macerata ai nn. 12077/9125.

LA PRESENTE FORMALITA' E' PER RETTIFICARE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE N. 5932 REG.PART. DEL 07/06/2007 IL CODICE FISCALE DI _____ IN QUANTO INDICATA COME MASCHIO ANZICHE' COME FEMMINA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione del Sig. Pisani Attilio (dal 19/10/2006 fino al 07/06/2007), registrato il 19/10/2006 a Tolentino ai nn. 546/164, trascritto il 12/02/2007 a Macerata ai nn. 2660/1686

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Ordinanza inagibilità temporanea N. **100**, intestata a _____ per lavori di Crisi sismica 2016, rilasciata il 28/03/2017 con il n. 100 di protocollo

Scheda Aedes rilevamento danno post-sisma 2016 N. **004**, intestata a Aggregato 00124 - edificio 001 individuato catastalmente al Foglio 11, Particella 130, rilasciata il 13/03/2017 con il n. 004 di protocollo

S.C.I.A. N. **87/2020**, intestata a _____ per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016

Richiesta concessione contributo N. **100**, intestata a _____ per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016, presentata il 30/11/2020 con il n. 113051 di protocollo

Concessione a Costruire N. **3525**, intestata a _____ per lavori di realizzazione muro di sostegno e ballatoio, presentata il 14/11/1977 con il n. 3525 di protocollo, rilasciata il 20/12/1977

Concessione Edilizia N. **11**, intestata a _____ per lavori di installazione loggia in legno e modifica aperture esterne, presentata il 26/01/2000 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 07/02/2000 con il n. 6 di protocollo

D.I.A. N. **50**, intestata a _____ per lavori di manutenzione straordinaria e cambio d'uso ai piani terra e primo, presentata il 09/03/2007 con il n. 1455 di protocollo, agibilità del 02/04/2007 con il n. 4990 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità del subalterno 41 relativo all'abitazione del piano primo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 17, intestata a _____ per lavori di variazione disposizione falde di copertura, realizzazione di abbaini, presentata il 30/04/1986 con il n. 1918 di protocollo, rilasciata il 03/10/2023 con il n. 17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico EA
- Vincolo Idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 22 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con la SCIA 87/2020 l'unità immobiliare del presente lotto viene definita "...in corso di costruzione al grezzo", senza la rappresentazione grafica dei divisori interni, che invece sono stati riscontrati in fase di sopralluogo. Internamente lo stato è grezzo, privo di impianti, di intonaco e finiture, pertanto sarà necessario presentare idonea pratica edilizia per il completamento dell'unità abitativa, aggiornare la situazione catastale e segnalare l'agibilità dell'unità immobiliare. A detta del sottoscritto l'altezza attuale interna non è sufficiente ai fini della trasformazione dell'unità ad abitazione, in quanto la media tra l'altezza utile interna minima 142 cm al grezzo e l'altezza utile interna massima 330 cm, sempre al grezzo, è pari a 236 cm = già adesso inferiore all'altezza minima richiesta dalla normativa 240 cm. Pertanto si ritiene opportuno trattare l'unità immobiliare come soffitta.

Nella tabella il sottoscritto si limita a quantificare la pratica edilizia necessaria a sanare i divisori interni realizzati in assenza di titolo edilizio e l'aggiornamento catastale per la diversa distribuzione interna riscontrata difforme a quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di titolo edilizio per la realizzazione dei divisori interni (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): € 2.305,80
- sanzione amministrativa per difformità interne: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria in atti viene rappresentata una diversa distribuzione interna rispetto a quella riscontrata in fase di sopralluogo (normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DoCFA per variazione a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura DoCFA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): € 640,50

- Spese vive: diritti catastali: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO D

mansarda a LORO PICENO CONTRADA CREMONE GABBETTE 58, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è a prevalenza residenziale ed è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato, le fondazioni sono su pali da 50 cm con profondità 10 m., la tamponatura è un tufo, i solai di piano, così come il solaio di copertura, sono in latero-cemento. Tutti gli aggetti, cornicioni e balconi, sono in cemento armato. Quest'ultimi hanno ringhiere di protezione in acciaio zincato e verniciate a polvere, con pavimentazione in piastrelle per esterni.

Esternamente le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, soltanto una porzione della facciata d'ingresso ha un rivestimento a mattoncini faccia-vista.

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo.

Tutto il vano, al momento del sopralluogo, è risultato allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato.

L'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del piano terzo del vano scala comune.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata allo stato grezzo, con tamponatura esterna e divisori interni privi di finiture e l'assenza di tutti gli impianti tecnologici. Sono presenti infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in PVC.

Sono da tener con degli interventi di riparazione dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016 che, come si legge nella relazione tecnica allegata alla SCIA presentata in Comune per dare inizio a tali opere, è previsto l'irrigidimento dell'estradosso del solaio al piano terra con cappa collaborante a basso spessore, con la conseguente demolizione delle finiture superiori (massetto, pavimento, divisori e impianti) per poi essere ristabiliti successivamente alla realizzazione della cappa collaborante. Stessa tecnica di irrigidimento verrà estesa anche alla copertura e gli abbaini oggi presenti verranno eliminati e sostituiti con lucernai. Sono previsti anche interventi di miglioramento sismico operando direttamente in facciata. Al momento del sopralluogo l'immobile risultata comunque abitato e non vi erano in corso interventi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di minima 142 cm - massima 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 130 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE, 58, piano: 3, intestato a _____ derivante da VARIAZIONE del 18/07/2005 Pratica n. MC0072778 e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2006 Pratica n. MC0075307

Coerenze: confina a nord-est con abitazione altra proprietà; a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna comune a tutti

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Loro Piceno - centro storico di Urbisaglia - Abbadia di Fiastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 48
autostrada distante km 38

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nonostante la mancanza dell'impianto di climatizzazione, sono stato in grado di redigere l'APE, in quanto sono presenti i serramenti esterni e l'unità immobiliare risulta censita catastalmente come abitazione.

CLASSE ENERGETICA:



[337,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250806-043022-78230 registrata in data 06/08/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Mansarda	90,00	x	100 %	90,00
Totale:	90,00			90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento di mq. 60,00

Indirizzo: Contrada Cremone Gabbette

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.960,00 pari a 416,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: rustico

Indirizzo: Contrada Cremone Gabbette

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione civile stato normale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Borsinoimmobiliare.it

Domanda: Abitazione in fascia media

Valore minimo: 432,00

Valore massimo: 706,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità oggetto della presente stima ha una superficie utile lorda totale pari a mq. 90,00. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 750,00, dal borsinoimmobiliare.it €/mq. 706,00, dall'annuncio immobiliare raccolto su idealista.it €/mq. 416,00 e dall'annuncio immobiliare raccolto su casa.it €/mq. 1.167,00. Pertanto si ritiene congruo partire con il valore medio calcolato tra i quattro valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €/mq. 750,00, e, dal momento che l'unità è allo stato grezzo, si ritiene opportuno decurtare di un 50% il valore al mq dedotto per l'unità nel lotto 2, ottenendo così un valore di €/mq 375,00 da applicare alla superficie utile lorda sopra riportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 375,00 = 33.750,00

DEBITAZIONE DELL'ADDEBITO AL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Conteggiando una superficie globale, utile in fase di stima, si ottiene una superficie utile lorda totale di mq. 90,00. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 750,00, dal borsinoimmobiliare.it €/mq. 706,00, dall'annuncio immobiliare raccolto su idealista.it €/mq. 416,00 e dall'annuncio immobiliare raccolto su casa.it €/mq. 1.167,00. Pertanto si ritiene congruo partire con il valore medio calcolato tra i quattro valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €/mq. 750,00, e, dal momento che l'unità è allo stato grezzo, si ritiene opportuno decurtare di un 50% il valore al mq dedotto per l'unità nel lotto 2, ottenendo così un valore di €/mq 375,00 da applicare alla superficie utile lorda sopra riportata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Loro Piceno, agenzie: Idealista.it / casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati / 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):

DEBITAZIONE DELL'ADDEBITO AL VALORE DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 33 di 34

D	mansarda	90,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				33.000,00 €	33.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima non è divisibile.

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

€ 4.016,30

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

€ 28.983,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

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

€ 28.983,70

data 07/08/2025

il tecnico incaricato
Geom. ALESSANDRO FAUSTINI