



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -  
MACERATA**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**58/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
MEDIOLEASING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
del 21/09/2018



TECNICO INCARICATO:

**Rossella Tassetti**

CF: TSSRSL66C66C770C  
con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Petrarca 29  
telefono: 07331875620  
fax: 07331871084  
email: rossella.tassetti@gmail.com  
PEC: rossella.tassetti@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 1 di 42



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2016

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

**A** accessorio colonico a MONTECASSIANO via San Giuseppe, frazione località San Giuseppe, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di accessorio colonico ad unico piano fuori terra sito in località San Giuseppe del Comune di Montecassiano, delimitato a sud dalla strada vicinale San Giuseppe, a nord e ad est con particella 372 stessa proprietà, mentre ad Ovest confina con altra proprietà, è ubicato in zona agricola. Intorno all'edificio è presente una corte della superficie attuale di circa mq1.545 in parte pavimentata, con autobloccanti in cls sul lato sud (vedi foto 3) invece sul lato est, al di sotto della loggia addossata a tale parete è presente una piattaforma in calcestruzzo senza pavimentazione (vedi foto 9); in gran parte è verde con siepi e piantumazioni sul perimetro mentre in corrispondenza dell'ingresso fino a tutto il lato ovest è caratterizzata da fondo in ghiaia (parte carrabile).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabili. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 333 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 180 mq, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: località San Giuseppe, piano: Terra, intestato a , derivante da frazionamento p.lla 85  
Coerenze: A nord ed est con la particella 372 (stessa proprietà), a sud con la strada vicinale San Giuseppe ed a ovest con la p.lla 354 di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 98,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 52.980,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 52.980,00          |
| Data della valutazione:                                                                        | 21/09/2018           |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto, stipulato il 20/10/2014, con scadenza il 19/10/2023, registrato il 18/11/2014 a Macerata ai nn. 6148 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 600,00 euro annue.

Il contratto comprende anche la proprietà distinta con il lotto n.2.

## 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 14/05/2013 a firma di notaio Conti Carlo ai nn. rep.81398/21262 di repertorio, trascritta il 16/05/2013 a Macerata ai nn. RG 6910 RP 4630, a favore di  
derivante da Atto notarile.

Annotazione n.1352 del 19/10/2015 (inefficacia parziale)

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/12/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.2491/2013 di repertorio, iscritta il 17/12/2013 a Macerata ai nn. RG 15759 RP 2095, a favore di BANCA DI CREDITO  
contro ]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 70.000.

Importo capitale: ---

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. rep. 2547 di repertorio, iscritta il 03/06/2014 a Macerata ai nn. RG 6156 RP 713, a favore di MEDIOLEASING S.P.A IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA , contro  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 84.000.

Importo capitale: 100.653,83

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.1819/2014 di repertorio, iscritta il 10/10/2014 a Macerata ai nn. RG 10974 RP 1441, a favore di AZETA PARATI S.R.L., contro  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 45.000.

Importo capitale: 19.088,18

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/09/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 798/2011 di repertorio, trascritta il 28/11/2011 a Macerata ai nn. RG 16494 RP 10710, a favore di PETTINARI GIANCARLO, contro  
derivante da Atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 10/02/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 11/03/2016 a Macerata ai nn. RG 3331 RP 2446, a favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a Trascrizione RG 6910 RP 4630 del 16/05/2015, stipulata il 09/09/2015 a firma di



Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 19/10/2015 a Macerata ai nn. RG 11521 RP 1352, a favore di  
contro ROCCO FRANCESCO,  
derivante da Atto giudiziario

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.6/2014 di repertorio, trascritta il 19/02/2014 a Macerata ai nn. RG 1973 RP 1601, a favore di AZETA PARATI S.R.L., contro  
derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 23/12/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 12/02/2015 a Macerata ai nn. RG 1771 RP 1372, a favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

## 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 compravendita (dal 12/12/1997), con atto stipulato il 12/12/1997 a firma di notaio Giuseppe Belogi ai nn. rep.110074 di repertorio, trascritto il 20/12/1997 a Macerata ai nn. RP 10326, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 18/02/1992 fino al 12/12/1997), con atto stipulato il 18/02/1992 a firma di notaio Paolo Chessa ai nn. rep.61750/4986 di repertorio, trascritto il 07/03/1992 a Macerata ai nn. RP 2827, in forza di Atto di donazione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuova Costruzione N. 972, intestata a , per lavori di Costruzione di accessorio agricolo su fondo rustico di proprietà, presentata il 28/01/1998 con il n. 972 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.

La concessione edilizia non è stata rilasciata perchè la superficie dell'accessorio è eccedente rispetto alle esigenze dell'azienda agricola.

Concessione edilizia N. 3247 e successive varianti, intestata a , per lavori di Costruzione di accessorio colonico in località San Giuseppe, presentata il 02/02/2001 con il n. 1647 di protocollo, rilasciata il 21/06/2001 con il n. 4160 di protocollo.

Rispetto al progetto precedente viene ridotta la superficie utile dell'accessorio. La commissione edilizia in data 24/05/2001 da parere favorevole con prescrizioni che sono le seguenti: le strutture preesistenti dovranno essere abbattute.

Permesso di Costruire N. 3247, intestata a , per lavori di Ultimazione lavori assentiti con C.E. n. 4160 del 21/06/ e variante, sanatoria per le opere già realizzate., presentata il

29/11/2006 con il n. 18598/2006 di protocollo, rilasciata il 30/03/2007 con il n. 4684 di protocollo. Nel Permesso di Costruire si confermano le prescrizioni del permesso di costruire originario e si specifica che lo stesso è rilasciato in sanatoria per le opere già realizzate con la corresponsione della sanzione amministrativa pari ad euro 516,00.

AGIBILITA' N. 3247, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione accessorio colonico, presentata il 29/02/2008 con il n. 3978 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.G.P. n.14 del 19/01/2006 presa d'atto del C.C. Del. n.12 del 19/05/2006, l'immobile ricade in zona Agricola di Interesse Paesistico "Ep" art. 28 delle NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.28 1. Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo che ricadono all'interno degli ambiti di tutela ambientale definitivi stabiliti dal presente Piano per le zone che esprimono una qualità diffusa e caratterizzante del paesaggio, (aree "C" di cui all'art.20 del PPAR), cioè dotate di requisiti paesistico ambientali e/o storico-documentari di particolare valore e di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi. 2. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali di norma sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione ed ampliamento fino ad un massimo del 20% delle costruzioni esistenti di cui ai punti "A" e "C" del comma 2 dell'art.27 nei limiti degli indici stabiliti nei medesimi commi. 3. Tuttavia, su fondi non dotati di abitazione colonica e/o di accessorio alla data di adozione del P.R.G., possono essere consentite nuove costruzioni di cui ai punti "A" e "C" del comma 2 dell' art.27. previa presentazione di Piano aziendale agricolo ai sensi del comma 5 del medesimo art.27 delle presenti norme. 4. Tali costruzioni non potranno in nessun caso superare i limiti dimensionali prescritti per le stesse norme di cui all'art. 27 ; inoltre le costruzioni destinate alla residenza di cui al punto "A" del comma 2 dell'art. 27, non potranno superare l'altezza massima di ml. 7,00 misurati a valle, per terreni in declivio..... Art. 27 comma 2 ..... A.3 Per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc fuori terra. A.4 Le costruzioni destinate a nuove residenze agricole devono avere le seguenti caratteristiche: a) indice di densità fondiario pari a 0,03 mc/mq; b) altezza massima ml. 7,50, misurati a valle per i terreni in declivio; c) distanza minima dai confini di ml. 20. .... B.4 La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni di cui al punto A) Nuove abitazioni e del presente punto B. B.5 Ai fini di una riqualificazione dell'ambiente rurale, sotto l'aspetto paesaggistico ed architettonico, è consentita la demolizione degli annessi colonici fatiscenti non classificati come storici e il recupero della relativa volumetria o per la ricostruzione di un' attrezzatura e/o infrastruttura congrua/e alle necessità per il diretto svolgimento dell'attività agricola, nel rispetto degli indici previsti al comma "D" del presente articolo; per la ristrutturazione del fabbricato principale destinato a residenza agricola, nel rispetto degli indici previsti al comma "A" del presente articolo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il cambio di destinazione sarà possibile previa dichiarazione del proprietario sulla non effettiva necessità del locale per lo svolgimento dell'attività agricola.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Mancata demolizione delle strutture preesistenti ed adiacenti l'accessorio autorizzato come da prescrizione riportata nelle Concessioni Edilizie rilasciate per la sua costruzione; 2. Diverso utilizzo del manufatto rispetto all'autorizzato, infatti in sede di sopralluogo si è constatata al suo interno la presenza di locali cucina-soggiorno, bagno e camera. 3.

Realizzazione di soppalco interno; 4. Realizzazione di tettoia in legno nel prospetto est non autorizzata. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 36 del DPR 380/01 - Accertamento di conformità comma 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Pertanto si dovrà procedere alla richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria per le seguenti difformità: 1. Demolizione del ricovero animali addossato alla struttura autorizzata. 2. - 3. Cambio di destinazione da accessorio colonico ad abitazione, essendo infatti ad oggi trascorso il limite temporale di 10 anni stabilito dall'art.14 della L.R. 13/90. Tale articolo sancisce "l'istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola...". Tale cambio di destinazione deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art.10 della L.10/1977, pertanto dovranno essere pagati gli oneri con importi riferiti alla zona agricola. Il cambio di destinazione potrà comprendere anche il soppalco che dovrà avere destinazione soffitta in considerazione delle altezze minima pari a ml 1.30 e massima pari a ml 1.70; le parti sottostanti il soppalco dovranno avere destinazioni compatibili con l'altezza che ne è derivata. 4. Con riferimento alla tettoia esterna della superficie di circa mq 20.00 si precisa che il comune di Montecassiano comprende nell'art. 13 del Regolamento Edilizio la norma la costruzione di logge aperte su tre lati come quella in oggetto. Per tale categoria prevede una superficie massima realizzabile pari al 20% della SUL di piano che nella fattispecie è pari a mq 70.00; ne risulta che la struttura può avere una superficie massima di mq 14.00, la restante porzione di circa mq 6.00 potrà essere coperta solo con telo permeabile. Ne risulta che dovranno essere eliminate le perline in legno con la sovrastante impermeabilizzazione per quest'ultima superficie. Si precisa che dovrà essere presentata la pratica alla Regione Marche per la verifica e sanatoria strutturale.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione manufatto: € 1.500,00
- Oneri per cambio di destinazione accessorio colonico e soppalco conteggiati in misura doppia: € 13.000,00
- Oneri per sanatoria loggia : € 2.700,00
- Spese tecniche per pratiche: € 1.500,00
- opere interne per realizzazione camera: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Conteggio cambio di destinazione: Volume = mc 210 OO.UU.I =  $(210 \times 11) \times 2 =$  euro 4.620,00 OO.UU.II =  $(210 \times 11,06) \times 2 =$  euro 4.645,20 C.C. x S.U. =  $(68 \times 219,41 \times 0,10) \times 2 =$  euro 519,73 Conteggio per realizzazione loggia: Volume = mc 52 OO.UU.I =  $(52 \times 21,99) =$  euro 1.143,48 OO.UU.II =  $(52 \times 22,11) =$  euro 1.149,72 C.C. x S.U. =  $(20 \times 219,41 \times 0,10) =$  euro 438,82

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta accatastata la struttura preesistente alla costruzione dell'accessorio autorizzato che deve essere demolita, non è accatastata la loggia esterna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale e nuova planimetria che devono riportare solo il manufatto autorizzato e la loggia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale e planimetria: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: NTA del PRG)

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Con riferimento alla dichiarazione di conformità n.002/08



BENI IN MONTECASSIANO VIA SAN GIUSEPPE, FRAZIONE LOCALITÀ SAN GIUSEPPE

**ACCESSORIO COLONICO**

DI CUI AL PUNTO A

**accessorio colonico** a MONTECASSIANO via San Giuseppe, frazione località San Giuseppe, della superficie commerciale di **98,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (!)

Trattasi di accessorio colonico ad unico piano fuori terra sito in località San Giuseppe del Comune di Montecassiano, delimitato a sud dalla strada vicinale San Giuseppe, a nord e ad est con particella 372 stessa proprietà, mentre ad Ovest confina con altra proprietà, è ubicato in zona agricola. Intorno all'edificio è presente una corte della superficie attuale di circa mq1.545 in parte pavimentata, con autobloccanti in cls sul lato sud (vedi foto 3) invece sul lato est, al di sotto della loggia addossata a tale parete è presente una piattaforma in calcestruzzo senza pavimentazione (vedi foto 9); in gran parte è verde con siepi e piantumazioni sul perimetro mentre in corrispondenza dell'ingresso fino a tutto il lato ovest è caratterizzata da fondo in ghiaia (parte carrabile).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabili. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 333 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 180 mq, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: località San Giuseppe, piano: Terra, intestato a  
derivante da frazionamento p.lla 85  
Coerenze: A nord ed est con la particella 372 (stessa proprietà), a sud con la strada vicinale San Giuseppe ed a ovest con la p.lla 354 di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Montecassiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio agrario.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:



tecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 7 di 42



impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso avviene da sud-ovest con un cancello carrabile/pedonale in ferro che delimita l'ingresso (vedi foto 1 e 2). Il manufatto a pianta quasi quadrata ha una superficie coperta di mq 70.00, la struttura portante è in ferro, la copertura è a due falde con finitura esterna in lamiera zincata. Il paramento esterno è costituito da laterizio a vista di colore giallo, gli infissi sono in alluminio color legno scuro con vetro singolo, le finiture interne sono ad intonaco, l'ingresso avviene da ovest e da est (vedi foto 4-5-8-9). Attualmente a ridosso dell'accessorio insiste un manufatto in lamiera e legno, di fattura molto posticcia, che secondo la prescrizione inserita nel titolo autorizzativo per la costruzione dell'accessorio in oggetto rilasciato dal Comune di Montecassiano (n.4160/01), avrebbe dovuto essere demolito (vedi foto 5-6-7), tale era la condizione per poter realizzare il nuovo manufatto. Pertanto si ritiene che lo stesso debba essere demolito perchè attualmente costituisce un abuso. A ridosso del fronte est è stato realizzato un pergolato- loggia in legno coperto con perline in legno con sovrastante impermeabilizzazione in guaina bituminosa (vedi foto 9 e 10) della superficie di circa mq 20.00, anche tale struttura deve essere regolarizzata. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, internamente il manufatto non ha le finiture di un accessorio colonico bensì quelle che caratterizzano una tipologia abitativa: le pavimentazioni sono in gres porcellanato di colore beige del formato 30x30 posato in squadro nel locale ricovero attrezzi e nel disimpegno ed in diagonale nel locale autorizzato come ricovero animali; le porte interne sono in legno chiaro. La distribuzione interna corrisponde a quella autorizzata ad eccezione della realizzazione di un soppalco con relativa scala di accesso. Nel dettaglio: l'ingresso dal lato ovest dà accesso al locale ricovero attrezzi di circa mq 16.00 di superficie di calpestio (vedi foto 12 e 13), il locale risulta controsoffittato; sul lato sud è presente una finestra a tre ante; sulla parete nord è situata la porta d'ingresso al disimpegno superficie di circa mq 1.40 (vedi foto 12 e 13) di fronte alla quale è posta la porta del bagno (autorizzato come ripostiglio) e sul lato est è la porta del locale autorizzato come ricovero animali. Il bagno (vedi foto 14-15-16-17) ha superficie di calpestio di circa mq 4.70, è illuminato ed areato direttamente dalla finestra posta sul lato ovest; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica colore blu del formato 10x10 posate in diagonale, mentre il rivestimento è realizzato con le stesse piastrelle di colore bianco con decori blu come il pavimento, è posato in squadro fino ad un'altezza di cm 70 e poi fino ad un'altezza di circa ml 2.00 è posato in diagonale. E' dotato dei seguenti servizi: vaso, bidet, lavabo e doccia, vicino all'ingresso è presente un gradino. Il locale più grande è quello posto ad est e si dispone in lunghezza per tutta la lunghezza dell'edificio da sud a nord per una superficie di calpestio di circa mq. 40.00. Al posto del ricovero animali (destinazione autorizzata) il locale ospita la cucina sul lato nord terminante sull'angolo nord-est con un grande camino, zona pranzo e soggiorno sulla zona a sud-est; la stanza non ha controsoffittatura piana, ma inclinata secondo l'andamento delle due falde esterne, la finitura è costituita da superficie di colore bianca con apposte travi e travicelli in sequenza probabilmente in polistirolo o similari di colore marrone con scopo esclusivamente decorativo (vedi foto 18-19-20-21); dalla parete est si accede all'esterno tramite una porta finestra nella zona dove insiste la loggia in legno. Sulla parete sud è ubicata una finestra, lo stesso nella parete nord, ma questa è posta in alto a ridosso dell'imposta della copertura. A ridosso dell'ingresso al "salone" a sud è posizionata una piccola scala con gradini e alzate rifiniti in legno (vedi foto 22) che conduce ad un soppalco; tale spazio di altezza minima pari a cm 130 e massima pari a cm 170 è stato ricavato controsoffittando porzione del disimpegno, di parte del locale di ingresso e di porzione del salone di fronte alla scala; la superficie di calpestio è di circa mq12.00, la pavimentazione è in listoni in parquet (probabile rovere) ed ospita allo stato attuale una camera (vedi foto 23-24). Si precisa che è presente l'impianto di riscaldamento.

## CONSISTENZA:

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



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

| descrizione     | consistenza     |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------|-----------------|---|--------|---|--------------|
| accessorio      | 70,00           | x | 100 %  | = | 70,00        |
| loggia lato est | 20,00           | x | 35 %   | = | 7,00         |
| corte esterna   | 1.650,00        | x | 1 %    | = | 16,50        |
| soppalco        | 9,00            | x | 50 %   | = | 4,50         |
| <b>Totale:</b>  | <b>1.749,00</b> |   |        |   | <b>98,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI (15/09/2018)

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Semestre 2-2017 Fascia/zona: Extraurbana/zona rurale escluse frazioni Sambucheto, Villa Mattei, Sant'Egidio;  
Codice di zona: R1; Microzona catastale: 1; Destinazione : residenziale; Stato conservativo: Normale;

(18/09/2018)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 850,00

(18/09/2018)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 750,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è stato eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie ufficiali e con la restituzione grafica del rilievo interno effettuato. La superficie catastale è definita come somma della superficie reale dell'immobile comprensiva della superficie occupata dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50, delle pertinenze comuni o non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la normativa stabilisce (vedi allegato C al DPR 138 del 23/03/1998).

Determinata la superficie, si è ricavato il valore a mq. quale media dei valori di cui sopra.

Pertanto si assume come valore unitario il prezzo medio e pari a euro/mq 800.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 800,00 = 78.400,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 78.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 78.400,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste le destinazioni e le consistenze dell'immobile in oggetto; valutato lo stato di manutenzione e lo stato di conservazione generale; tenuto conto dell'ubicazione rispetto ai servizi e rispetto al centro del paese; il grado di finitura interno ed esterno; la quota intera di proprietà dell'esecutato; tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per altre compravendite immobiliari, fatte le dovute proporzioni, ha stabilito il più probabile valore si mercato dell'immobile tramite stima sintetico-comparativa che tiene conto dell'effettivo mercato della zona. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare. La stima è stata effettuata considerando il valore dopo il cambio di destinazione del fabbricato da accessorio ad abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: tecnici del settore

#### 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  | accessorio colonico | 98,00       | 0,00            | 78.400,00          | 78.400,00          |
|    |                     |             |                 | <b>78.400,00 €</b> | <b>78.400,00 €</b> |

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione: **€. 3.920,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.500,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 52.980,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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



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

**€ 52.980,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 11 di 42



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2016

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a MONTECASSIANO località San Giuseppe, frazione località San Giuseppe, della superficie commerciale di **1,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (1

Il bene in oggetto è identificato al catasto terreni con la particella 372 del foglio 3, è un terreno allo stato attuale in massima parte incolto, in parte adibito a pascolo delimitato da recinto (vedi foto 2-3-6) sebbene catastalmente è indicato come "seminativo arborato"; è situato nella periferia nord del comune di Montecassiano, compreso fra zone che il P.R.G. destina a zone agricole. L'appezzamento di terreno è di forma irregolare, allungata con andamento nord-ovest/sud-est e leggermente acclive ad ovest. Confina a sud -est con la strada vicinale San Giuseppe che la lambisce su tutto il lato, qui la proprietà è recintata e delimitata da alberature, a nord ed in parte ad ovest confina con terreni coltivati di altra proprietà (vedi foto 4), sempre ad ovest ed in parte a sud con la corte dell'accessorio colonico della stessa proprietà (vedi foto 8), a sud-est confina invece con il fosso Cuparella (vedi foto 2 e 7), la vegetazione è molto ricca e costituisce la vegetazione ripariale come individuata nel PRG. Attualmente l'accesso all'area avviene sia dall'accessorio colonico che costituisce il lotto 1, sia da sud appunto dalla strada vicinale San Giuseppe.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe seminatoivo arborato 3, superficie 10070, reddito agrario 54,61 €, reddito dominicale 54,61 €, intestato a derivante da frazionamento p.lla 85  
Coerenze: a sud con la strada vicinale San Giuseppe, ad est con il fosso Cuparella, mentre a nord e Ovest confina con altra proprietà.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente acclive, una tessitura prevalente ovest-est, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione sparsa e ripariale, Il terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>1,01 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 23.161,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 23.161,00</b>        |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>21/09/2018</b>         |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto, stipulato il 20/10/2014, con scadenza il 19/10/2023, registrato il 18/11/2014 a Macerata ai nn. 6148 ( il



contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 600 euro annue.  
Il contratto comprende anche la proprietà distinta con il lotto n.1.



#### 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 14/05/2013 a firma di notaio Conti Carlo ai nn. rep.81398/21262 di repertorio, trascritta il 16/05/2013 a Macerata ai nn. RG 6910 RP 4630, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da Atto notarile.  
Annotazione n.1352 del 19/10/2015 (inefficacia parziale)

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/12/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.2491/2013 di repertorio, iscritta il 17/12/2013 a Macerata ai nn. RG 15759 RP 2095, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO, contro \_\_\_\_\_ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 70.000.  
Importo capitale: ---

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. rep. 2547 di repertorio, iscritta il 03/06/2014 a Macerata ai nn. RG 6156 RP 713, a favore di MEDIOLEASING S.P.A IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro \_\_\_\_\_ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 84.000.  
Importo capitale: 100.653,83

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.1819/2014 di repertorio, iscritta il 10/10/2014 a Macerata ai nn. RG 10974 RP 1441, a favore di AZETA PARATI S.R.L., contro \_\_\_\_\_ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 45.000.  
Importo capitale: 19.088,18

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/09/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 798/2011 di repertorio, trascritta il 28/11/2011 a Macerata ai nn. RG 16494 RP 10710, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da Atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 10/02/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 11/03/2016 a Macerata ai nn. RG 3331 RP 2446, a favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro \_\_\_\_\_ derivante da ATTO GIUDIZIARIO

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a Trascrizione RG 6910 RP 4630 del 16/05/2015, stipulata il 09/09/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 19/10/2015 a Macerata ai nn. RG 11521 RP 1352, a favore di  
derivante da Atto giudiziario

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.6/2014 di repertorio, trascritta il 19/02/2014 a Macerata ai nn. RG 1973 RP 1601, a favore di AZETA PARATI S.R.L., contro  
da DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 23/12/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 12/02/2015 a Macerata ai nn. RG 1771 RP 1372, a favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

## 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 compravendita (dal 12/12/1997), con atto stipulato il 12/12/1997 a firma di notaio Giuseppe Belogi ai nn. rep.110074 di repertorio, trascritto il 20/12/1997 a Macerata ai nn. RP 10326, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 18/02/1992 fino al 12/12/1997), con atto stipulato il 18/02/1992 a firma di notaio Paolo Chessa ai nn. rep.61750/4986 di repertorio, trascritto il 07/03/1992 a Macerata ai nn. RP 2827, in forza di Atto di donazione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.G.P. n.14 del 19/01/2006 presa d'atto del C.C. Del. n.12 del 19/05/2006, l'immobile ricade in zona vedi certificato di destinazione urbanistico allegato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.28° 1. Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo che ricadono all'interno degli ambiti di tutela ambientale definitivi stabiliti dal presente Piano per le zone che esprimono una qualità diffusa e caratterizzante del paesaggio, (aree "C" di cui all'art.20 del PPAR), cioè dotate di requisiti paesistico ambientali e/o storico-documentari di particolare valore e di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali

integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. 2. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali di norma sono consentiti esclusivamente: a) indice di densità fondiario pari a 0,03 mc/mq; b) altezza massima ml. 7,50, misurati a valle per i terreni in declivio; c) distanza minima dai confini di ml. 20. Art. 41 Salvaguardia Paesistica e ambientale-corsi d'acqua; Art. 42 Aree di tutela pendenza maggiore del 30% e aree a rischio frana elevata; Art. 43 Vegetazione ripariale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITÀ SAN GIUSEPPE, FRAZIONE LOCALITÀ SAN GIUSEPPE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MONTECASSIANO località San Giuseppe, frazione località San Giuseppe, della superficie commerciale di 1,01 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( Il bene in oggetto è identificato al catasto terreni con la particella 372 del foglio 3, è un terreno allo stato attuale in massima parte incolto, in parte adibito a pascolo delimitato da recinto (vedi foto 2-3-6) sebbene catastalmente è indicato come "seminativo arborato"; è situato nella periferia nord del comune di Montecassiano, compreso fra zone che il P.R.G. destina a zone agricole. L'appezzamento di terreno è di forma irregolare, allungata con andamento nord-ovest/sud-est e leggermente acclive ad ovest. Confina a sud -est con la strada vicinale San Giuseppe che la lambisce su tutto il lato, qui la proprietà è recintata e delimitata da alberature, a nord ed in parte ad ovest confina con terreni coltivati di altra proprietà (vedi foto 4), sempre ad ovest ed in parte a sud con la corte dell'accessorio colonico della stessa proprietà (vedi foto 8), a sud-est confina invece con il fosso Cuparella (vedi foto 2 e 7), la vegetazione è molto ricca e costituisce la vegetazione ripariale come individuata nel PRG. Attualmente l'accesso all'area avviene sia dall'accessorio colonico che costituisce il lotto 1, sia da sud appunto dalla strada vicinale San Giuseppe.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe seminato arborato 3, superficie 10070, reddito agrario 54,61 €, reddito dominicale 54,61 €, intestato a

derivante da frazionamento p.lla 85

Coerenze: a sud con la strada vicinale San Giuseppe, ad est con il fosso Cuparella, mentre a nord e Ovest confina con altra proprietà.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente acclive, una tessitura prevalente ovest-est, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione sparsa e ripariale, Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Montecassiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio agrario.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

media media ★★★★★★★★☆☆

panoramicità:

media media ★★★★★★★★☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| terreno        | 1,01        | x | 100 %  | = | 1,01        |
| <b>Totale:</b> | <b>1,01</b> |   |        |   | <b>1,01</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia Caporalini (18/09/2018)

Valore minimo: 22.000,00

Valore massimo: 25.000,00

geometra (18/09/2018)

Valore minimo: 22.000,00

Valore massimo: 24.000,00

Regione Marche

Domanda: valori agricoli medi per seminativo arborato anno 2013

Valore minimo: 20.200,00

Valore massimo: 20.200,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è stato eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali. La superficie catastale è stata quella utilizzata per la valutazione.

Determinata la superficie, si è ricavato il valore a mq. quale media dei valori di cui sopra.

Pertanto si assume come valore unitario il prezzo medio e pari a euro/ha 23.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,01 x 23.000,00 = **23.161,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.161,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.161,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste le consistenze dell'immobile in oggetto; tenuto conto dell'ubicazione e dell'accessibilità; la quota intera di proprietà dell'esecutato; tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per altre compravendite immobiliari, fatte le dovute proporzioni, ha stabilito il più probabile valore di mercato dell'immobile tramite stima sintetico-comparativa che tiene conto dell'effettivo mercato della zona. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Montecassiano e Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: tecnici del settore

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  | terreno<br>agricolo | 1,01        | 0,00            | 23.161,00          | 23.161,00          |
|    |                     |             |                 | <b>23.161,00 €</b> | <b>23.161,00 €</b> |

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: **€. 23.161,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

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

**€. 23.161,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2016

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

**A** appartamento a MONTECASSIANO via Matteotti 11, quartiere zona a ridosso del centro storico, della superficie commerciale di **119,35** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è porzione di un edificio bifamiliare ubicato in via Matteotti n.11 nel comune di Montecassiano, in una zona residenziale a ridosso del centro storico. L'edificio complessivamente è di 2 piani fuori terra, piano sottotetto e piano seminterrato; la destinazione è residenziale. L'edificio risulta libero su tutti i lati, ed una corte esterna comune lo definisce su tutti i lati: a sud e a nord con marciapiedi che collegano e raccordano la corte pavimentata posta ad est, da cui avviene l'accesso che confina con via Matteotti, e lo spazio verde ad ovest. Il terreno è in pendenza in senso est-ovest con un dislivello di circa 3 mt, ne consegue che ad est l'edificio è di due piani fuori terra e ad ovest di tre, quindi lo spazio verde ad ovest è ad un livello più basso rispetto alla corte est; la superficie totale della corte è di mq 145.

La proprietà è completamente recintata. La finitura esterna è a mattoni faccia vista di colore rosso solo sulla facciata est ed al piano terra la porzione sud in corrispondenza del porticato, mentre le altre facciate risultano intonacate ad eccezione di alcune parti del piano seminterrato. L'ingresso ad entrambe le unità immobiliari avviene dal porticato posto a sud est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti n.11, piano: Terra, intestato a comproprietari per 2/9 e

comproprietaria per 5/9

Coerenze: L'immobile confina ad est e ad ovest con la corte comune; a sud in parte con il portico condominiale ed in parte con il sub 7 (scala); a nord con il sub 5 ed in minima parte con la corte comune.

- foglio 18 particella 179 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti n.11, piano: Terra, intestato a

Coerenze: Ad est e a nord con la corte comune dell'edificio, a sud ed a ovest con il sub 5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1991.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                         |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                   | <b>119,35 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                          | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:      | <b>€ 17.316,38</b>          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | <b>€ 17.316,38</b>          |

trova:

Data della valutazione:

21/09/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.

Il sig \_\_\_\_\_ occupa l'immobile con la propria famiglia in qualità di comproprietario, senza alcun tipo di contratto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 14/05/2013 a firma di notaio Conti Carlo ai nn. rep.81398/21262 di repertorio, trascritta il 16/05/2013 a Macerata ai nn. RG 6910 RP 4630, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da Atto notarile.

Annotazione n.1352 del 19/10/2015 (inefficacia parziale)

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/12/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.2491/2013 di repertorio, iscritta il 17/12/2013 a Macerata ai nn. RG 15759 RP 2095, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO, contro \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 70.000.

Importo capitale: ---

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. rep. 2547 di repertorio, iscritta il 03/06/2014 a Macerata ai nn. RG 6156 RP 713, a favore di MEDIOLEASING S.P.A IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 84.000.

Importo capitale: 100.653,83

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.1819/2014 di repertorio, iscritta il 10/10/2014 a Macerata ai nn. RG 10974 RP 1441, a favore di AZETA PARATI S.R.L., contro \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 45.000.

Importo capitale: 19.088,18

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 11/03/2016 a Macerata ai nn. RG 3331 RP 2446, a favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
GIUDIZIARIO

derivante da ATTO  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a Trascrizione RG 6910 RP 4630 del 16/05/2015, stipulata il 09/09/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 19/10/2015 a Macerata ai nn. RG 11521 RP 1352, a favore di  
derivante da Atto giudiziario

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 6/2014 di repertorio, trascritta il 19/02/2014 a Macerata ai nn. RG 1973 RP 1601, a favore di AZETA PARATI S.R.L., contro  
da DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 23/12/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 12/02/2015 a Macerata ai nn. RG 1771 RP 1372, a favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

## 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:

Dall'esame della documentazione relativa alla costruzione del fabbricato (vedi Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano e regione Marche-Genio Civile di Macerata) è emerso quanto segue: in data 26/06/1982 il sig. fa richiesta di ampliamento e sopraelevazione dell'edificio esistente di proprietà Legge 31/79, in data 21/09/1982 viene rilasciata dal Comune di Montecassiano la Concessione per la realizzazione dei lavori. In data 05/04/1983 il sig. comunica al Comune che in data 05/04/1983 sono iniziati i lavori. In data 27/07/1983 il sig. presenta denuncia dei lavori alla Regione Marche- Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo pratica n.26/9 con oggetto: L.64/74 Lavori di ampliamento e sopraelevazione fabbricato di civile abitazione. Esaminata la pratica, in data 22/09/1983 prot.13835 il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo invia le proprie osservazioni come di seguito riportate: "NON SONO POSSIBILI L'AMPLIAMENTO E LA SOPRAELEVAZIONE RICHIESTE DELL'EDIFICIO DI CHE TRATTASI NON ESSENDO RISPETTATE LE NORME SULLE DISTANZE DAI FABBRICATI VICINI". Nell'anno 1986 il sig. chiede una nuova concessione per l'ultimazione dei lavori non ultimati, che viene concessa dal comune di Montecassiano e in data 05/02/1988 prot. 2247 fa richiesta di archiviazione della pratica n. 26/9 al Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo, motivandola come di seguito. " ...VENGA ARCHIVIATA IN QUANTO NON VERRA' DATO SEGUITO A CIO' CHE CON ESSA E' STATO RICHIESTO". In riscontro a tale richiesta il Servizio in data 09/02/1988 archivia definitivamente la pratica.

Si precisa che in data 07/04/1983 è entrato in vigore il D.M. 10/02/1983 "Aggiornamento delle zone sismiche della regione Marche" e quindi in osservanza della L.64/74 era ed è, obbligatorio provvedere al deposito della pratica strutturale alla Regione Marche- Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo prima dell'inizio dei lavori. Il sig. di fronte al diniego dell'Ufficio Competente avrebbe dovuto o modificare il progetto non autorizzato o non effettuare i lavori. A conferma di quanto sopra si riportano gli stralci degli articoli del DPR 380/01 interessati.

**Art. 94 (L) - Autorizzazione per l'inizio dei lavori**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 21 di 42



**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 1**

*1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ..... non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione.*

**Art. 95 (L) - Sanzioni penali**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 20)**

*1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da lire 400.000 a lire 20.000.000.*

**Art. 98 (L) - Procedimento penale**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 23)**

*3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.*

**Art. 99 (L) - Esecuzione d'ufficio**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 24)**

*1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo 98, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente ufficio tecnico della regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.*

**Art. 100 (L) - Competenza della Regione**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 25)**

*1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la Regione ordina, con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico consultivo della regione, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del presente capo e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.*

*2. In caso di inadempienza si applica il disposto dell'articolo 99.*

**Art. 104 (L) - Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 30; artt. 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000)**

*1. Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, entro quindici giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione.*

*2. L'ufficio tecnico della regione, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, accerta la conformità del progetto alle norme tecniche di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.*

*3. Nel caso in cui l'accertamento di cui al comma 2 dia esito positivo, l'ufficio tecnico autorizza la prosecuzione della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro due anni dalla data del provvedimento di classificazione; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale per i necessari provvedimenti.*

*5. Qualora l'accertamento di cui al comma 2 dia esito negativo e non sia possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto o la parte già realizzata alla normativa tecnica vigente, il dirigente dell'ufficio tecnico annulla la concessione ed ordina la demolizione di quanto già costruito.*

*6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni della parte II, capo IV, sezione III del presente testo unico.*

*Ad oggi per regolarizzare la costruzione occorre provvedere all'adeguamento sismico del fabbricato*

con riferimento al Decreto 17 gennaio 2018 " Aggiornamento delle Norme tecniche per le Costruzioni", effettuare il collaudo statico e completare l'iter con la richiesta di agibilità dell'intero edificio.

Si precisa che ad oggi non è possibile quantificare la spesa necessaria per la messa a norma dell'edificio; occorrono sondaggi geologici e strutturali e la successiva redazione di un completo progetto di adeguamento per riuscire ad avere una valutazione economica attendibile dell'intervento necessario.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 2/9 e 3/9,  
in forza di Dichiarazione di Successione (dal 09/06/2004), in forza di Dichiarazione di Successione.  
In seguito alla denuncia di successione la proprietà viene trasferita ai sigg.:

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 ( fino al 09/06/2004), con atto stipulato il 09/06/2004, registrato il 30/05/2005 a Macerata ai nn. rep. 74/639, trascritto il 21/06/2005 a Macerata ai nn. RG 9428 RP 5505. Successione per causa di morte

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1562 e successive varianti, intestata a per lavori di Ampliamento e sopraelevazione della casa di civile abitazione sulla base della L.R. 31/79, presentata il 26/06/1982 con il n. 5108 di protocollo, rilasciata il 21/09/1982 con il n. 1736 di protocollo

Concessione Edilizia N. 1562, intestata a , per lavori di Ultimazione lavori di ampliamento e sopraelevazione di cui alla Concessione edilizia n.1736 del 21/09/1982, presentata il 10/05/1986 con il n. 3979 di protocollo, rilasciata il 03/11/1986 con il n. 2354 di protocollo.

I lavori fanno riferimento sia al piano terra che al piano primo.

Concessione Edilizia N. 2672, intestata a , per lavori di Modifiche esterne ed interne al P.T. e cambio di destinazione di porzione del P.T. da civile abitazione a garage., presentata il 19/11/1991 con il n. 9566 di protocollo, rilasciata il 28/07/1992 con il n. 3096 di protocollo

Concessione Edilizia N. 2672, intestata a , per lavori di Ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n.3096 del 28/07/1992 e sanatoria per opere esterne., presentata il 22/12/1997 con il n. 14097 di protocollo, rilasciata il 07/09/1998 con il n. 3727 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Nella documentazione allegata si dichiara che i lavori sono terminati in data 10/03/2000, si allegano le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'accatastamento.

DIA N. 10822, intestata a per lavori di Apertura di finestra su garage (prospetto nord), presentata il 30/06/2005 con il n. 10822 di protocollo,



agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione N. -, intestata a  
02/04/1959.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra

per lavori di Costruzione edificio, rilasciata il

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B Zone di Completamento Normali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 delle NTA 1. Tale zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il Piano - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. 2. In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistici : Jf - Indice di Densità Fondiaria: 3 mc./mq. H - Altezza Massima: 10,00 ml. comunque non superiore all'altezza media degli edifici circostanti ai sensi dell'art.27 comma 8 delle NTA del PPAR Df - Distanza tra fabbricati: 10 ml. Dm - Distanza dai confini: 5 ml.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. cambio di destinazione del garage per utilizzo a cucina e camera; 2. utilizzo come camera del ripostiglio posto ad ovest; 3. maggiore lunghezza del lato est da ml 12.30 a ml 12.45. (normativa di riferimento: DPR 380/01 art.34 e art. 36)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1. Per la difformità di cui al punto 1. si fa riferimento "Art. 36 del DPR 380/01 - Accertamento di conformità comma 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. 1. Cambio di destinazione da garage ad abitazione per il quale verranno conteggiati gli oneri riferiti alla zona di completamento in misura doppia. 3. Per la difformità di cui al punto 3 si fa riferimento all'art.34 del DPR 380/01 "Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali." Dal conteggio effettuato si ritiene che l'aumento in oggetto rientra nel comma 2-ter sopra riportato, sia come superficie coperta che come volume; con riferimento al distacco dai confini risultano invariati rispetto al progetto autorizzato. Per le difformità sopra descritte si dovrà presentare un Permesso a Costruire in Sanatoria che con riferimento al punto 3 dovrà comprendere necessariamente l'edificio nella sua interezza e non solo il piano terra. Con riferimento al punto 2. si dovrà essere semplicemente ripristinare la destinazione ripostiglio.

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

Costi di regolarizzazione:

- punto 1. art.36 DPR 380/01 cambio di destinazione da garage ad abitazione (doppio degli oneri): €3.600,00
- art.37 sanzione amministrativa per violazione di cui al punto 3 : €516,00
- pratica edilizia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Conteggio cambio di destinazione del garage: Volume =  $(9.00 \times 3.30) \times 3.10 = \text{mc } 92.07$  OO.UU.I =  $(92.07 \times 6.60) \times 2 = \text{euro } 1.215,32$  OO.UU.II =  $(92.07 \times 7.74) \times 2 = \text{euro } 1.425,24$  C.C. x S.U. =  $(8.00 \times 2.80) \times 219,41 \times 0.10 = \text{euro } 983,00$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale catastalmente per il piano terra sono individuati due sub: il sub 5 abitazione ed il sub 6 garage. Il rilievo effettuato ha evidenziato l'inesistenza del garage ed il conseguente aumento di superficie della parte ad abitazione. Ne consegue che necessita la fusione dei due sub, in quanto è stato effettuato il cambio di destinazione ad abitazione del garage, che ad oggi è in parte camera ed in parte cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di un'unica planimetria per il piano terra con destinazione abitazione che tenga conto delle modifiche apportate all'appartamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- fusione dei sub 5 e 6 e redazione di nuova planimetria successiva al cambio di destinazione: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Allegati alla richiesta di agibilità prot. 6894 del 03/05/2000 ci sono le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico-sanitario ed elettrico. Con riferimento alla caldaia è stato reperito solo il codice catasto.

BENI IN MONTECASSIANO VIA MATTEOTTI 11, QUARTIERE ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECASSIANO via Matteotti 11, quartiere zona a ridosso del centro storico, della superficie commerciale di 119,35 mq per la quota di 2/9 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è porzione di un edificio bifamiliare ubicato in via Matteotti n.11 nel comune di Montecassiano, in una zona residenziale a ridosso del centro storico. L'edificio complessivamente è di 2 piani fuori terra, piano sottotetto e piano seminterrato; la destinazione è residenziale. L'edificio risulta libero su tutti i lati, ed una corte esterna comune lo definisce su tutti i lati: a sud e a nord con marciapiedi che collegano e raccordano la corte pavimentata posta ad est, da cui avviene l'accesso che confina con via Matteotti, e lo spazio verde

ad ovest. Il terreno è in pendenza in senso est-ovest con un dislivello di circa 3 mt, ne consegue che ad est l'edificio è di due piani fuori terra e ad ovest di tre, quindi lo spazio verde ad ovest è ad un livello più basso rispetto alla corte est; la superficie totale della corte è di mq 145 (vedi foto 5-6-7-8). La proprietà è completamente recintata. La finitura esterna è a mattoni faccia vista di colore rosso solo sulla facciata est ed al piano terra la porzione sud in corrispondenza del porticato, mentre le altre facciate risultano intonacate ad eccezione di alcune parti del piano seminterrato (vedi foto 1-2-3-4). L'ingresso ad entrambe le unità immobiliari avviene dal porticato posto a sud est (vedi foto 9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti n.11 , piano: Terra, intestato a

**Coerenze:** L'immobile continua ad est e ad ovest con la corte comune; a sud in parte con il portico condominiale ed in parte con il sub 7 (scala); a nord con il sub 5 ed in minima parte con la corte comune.

- foglio 18 particella 179 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti n.11, piano: Terra, intestato a

**Coerenze:** Ad est e a nord con la corte comune dell'edificio, a sud ed a ovest con il sub 5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1991.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

farmacie

negozi al dettaglio

spazi verde



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante è in muratura, il portone di accesso è in legno così come gli infissi dotati di vetro a taglio termico ed a protezione degli stessi sono presenti serrandine di colore bianco in pvc, ad eccezione della porta finestra sul lato est in corrispondenza della cucina. L'unità immobiliare



in oggetto è situata al piano terra e presenta tutti i lati liberi ad eccezione della porzione di lato sud adiacente la scala (vedi foto 9-10). Di seguito la sottoscritta con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: l'appartamento è costituito da soggiorno, sala da pranzo-cucina, corridoio zona notte, bagno, camera matrimoniale con bagno interno, due camere da letto singole e due ripostigli. La superficie di calpestio è di circa mq 87.00; l'appartamento non è dotato di balconi. L'appartamento risulta completamente arredato e in ottimo stato di conservazione. Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in parquet di colore scuro ad esclusione dei bagni e di parte della zona soggiorno - cucina dove il legno è combinato insieme a piastrelle in gres del formato 15x15 di colore chiaro. Tutto l'appartamento è dotato di controsoffittatura più o meno ribassata a creare delle velette dove, come nel corridoio, sono posizionati i corpi illuminanti. Dalla porta di ingresso (vedi foto n.10) si accede direttamente al soggiorno di forma quadrata e della superficie di circa mq 15.00, le pareti ovest sud ed est sono intonacate mentre la parete nord è rivestita in mattoni faccia vista. Da qui si accede con una grossa apertura senza infisso al locale cucina e più ad ovest tramite un'altra apertura si accede al corridoio della zona notte, sulla parete est è localizzata la finestra (vedi foto 11-12-13-14). **Sala da pranzo-cucina:** è di forma rettangolare ed è dotata di una finestra e di una porta finestra entrambe sul lato est, quest'ultima dà accesso alla corte est; la superficie di calpestio è di circa mq 17.50 (vedi foto n.15-16). Il **corridoio zona notte:** di forma ad L e della superficie di circa mq 9.00 garantisce l'accesso alle tre camere, al bagno ed al ripostiglio (vedi foto n.17-18-19-20). Nella prima parte del corridoio a nord è stata creata una cabina armadio-ripostiglio le cui porte scorrevoli in vetro sono allineate con la parete (vedi foto 17). Sul lato sud di questo tratto di corridoio di fronte all'armadio descritto è ubicata la **camera matrimoniale**, di forma irregolare è dotata sul lato ovest di finestra sulla porzione della camera dove insiste solo l'armadio e che occupa tutta la lunghezza del lato sud fino alla parete che delimita il bagno interno posizionato sull'angolo sud-est della stanza. L'ingresso avviene dalla parete nord, la superficie di calpestio è di circa mq 15.50 (vedi foto 21-22-23). Il **bagno interno** alla camera ha superficie di circa 2.5 mq è di forma di forma quasi triangolare, non è dotato di finestra; il pavimento e il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm 10x10 di colore verde chiaro, posate in diagonale nella pavimentazione ed in squadro nei rivestimenti. E' dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, doccia e lavabo in ceramica bianca (vedi foto n.24-25-26). **Camera 1:** di forma rettangolare, è dotata di una finestra posta sul lato ovest di fronte alla porta di ingresso che avviene da est, la superficie di calpestio è di circa mq 8.00 (vedi foto n.27-28-29). Proprio per le ridotte dimensioni tale vano è autorizzato come ripostiglio e non come camera e tale è la destinazione da mantenere. Adiacente al vano descritto, sempre sul lato ovest, sul quale è situata la finestra, è ubicato il **bagno**, di forma rettangolare e con superficie di calpestio pari a circa mq 6.00. Sulla parete ovest è posizionato il lavabo, sulla parete nord la vasca e sulla parete sud vaso e bidet e la porta d'ingresso; in corrispondenza dell'ingresso la pavimentazione è in parquet fino al gradino posto in continuità con il lavabo, poi in prossimità dei sanitari e della vasca è in piastrelle di ceramica di colore bianco come quelle che costituiscono il rivestimento (vedi foto 30-31-32-33). Posizionato tra il bagno e la cameretta, sulla parete nord del corridoio è stato ricavato un piccolo **ripostiglio-lavanderia** dove sono ubicati vaschetta e lavatrice di superficie di circa mq 2.00; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica bianca del formato 20x20 (vedi foto 34-35). La **camera 2:** di forma rettangolare con ingresso dal lato ovest, è dotata di una finestra posta sul lato nord; la superficie di calpestio è di circa mq 9.00 (vedi foto n.36-37-38).

CLASSE ENERGETICA:



[179,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-25802 registrata in data 14/09/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

tecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 27 di 42



|                      |               |   |       |   |               |
|----------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| APPARTAMENTO PIANO   | 111,00        | x | 100 % | = | 111,00        |
| TERRA                |               |   |       |   |               |
| PORTICO COMUNE PIANO | 11,00         | x | 10 %  | = | 1,10          |
| TERRA                |               |   |       |   |               |
| CORTE ESTERNA        | 145,00        | x | 5 %   | = | 7,25          |
| <b>Totale:</b>       | <b>267,00</b> |   |       |   | <b>119,35</b> |

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Agenzia delle Entrate OMI (15/09/2018)

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Semestre 2-2017 Fascia/zona: Centrale/Centro Storico e abitato limitrofo; Codice di zona: B1; Microzona catastale: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione : residenziale; Stato conservativo: Normale; (18/09/2018)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 900,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è stato eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali e con la restituzione grafica del rilievo interno effettuato. La superficie catastale è definita come somma della superficie reale dell'immobile comprensiva della superficie occupata dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50, delle pertinenze comuni o non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la normativa stabilisce (vedi allegato C al DPR 138 del 23/03/1998).

Determinata la superficie, si è ricavato il valore a mq, quale media dei valori di cui sopra.

Pertanto si assume come valore unitario il prezzo medio dell'agenzia immobiliare, dell'OMI e del tecnico di settore e pari a euro/mq 930.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 119,35 x 930,00 = **110.995,50**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.995,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.665,67**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Con riferimento alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste le destinazioni e le consistenze dell'immobile in oggetto; valutato lo stato di manutenzione e lo stato di conservazione generale;

tenuto conto dell'ubicazione rispetto ai servizi e rispetto al centro del paese; il grado di finitura interno ed esterno; la quota parziale di proprietà dell'esecutato; tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per altre compravendite immobiliari, fatte le dovute proporzioni, ha stabilito il più probabile valore di mercato dell'immobile tramite stima sintetico-comparativa che tiene conto dell'effettivo mercato della zona. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: geometra di Montecassiano

#### 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 | 119,35      | 0,00            | 110.995,50          | 24.665,67          |
|    |              |             |                 | <b>110.995,50 €</b> | <b>24.665,67 €</b> |

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo un bene indiviso non è possibile individuare una specifica quota di proprietà se non procedendo ad una divisione compensativa tra le parti.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 1.233,28

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.116,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.316,38**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato € 17.316,38**

di fatto e di diritto in cui si trova:



---

tecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 30 di 42



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2016

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

**A** appartamento a MONTECASSIANO via Matteotti 11, quartiere zona a ridosso del centro storico, della superficie commerciale di 191,98 mq per la quota di 2/9 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è porzione di un edificio bifamiliare ubicato in via Matteotti n.11 nel comune di Montecassiano, in una zona residenziale a ridosso del centro storico. L'edificio complessivamente è di 2 piani fuori terra, piano sottotetto e piano seminterrato; la destinazione è residenziale. L'edificio risulta libero su tutti i lati, ed una corte esterna comune lo definisce su tutti i lati: a sud e a nord con marciapiedi che collegano e raccordano la corte pavimentata posta ad est, da cui avviene l'accesso che confina con via Matteotti, e lo spazio verde ad ovest. Il terreno è in pendenza in senso est-ovest con un dislivello di circa 3 mt, ne consegue che ad est l'edificio è di due piani fuori terra e ad ovest di tre, quindi lo spazio verde ad ovest è ad un livello più basso rispetto alla corte est; la superficie totale della corte è di mq 145 (vedi foto 5-6-7-8). La proprietà è completamente recintata. La finitura esterna è a mattoni faccia vista di colore rosso solo sulla facciata est ed al piano terra la porzione sud in corrispondenza del porticato, mentre le altre facciate risultano intonacate ad eccezione di alcune parti del piano seminterrato (vedi foto 1-2-3-4). L'ingresso ad entrambe le unità immobiliari avviene dal porticato posto a sud-est (vedi foto 9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-PS1, scala interna ed esclusiva, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti n.11, piano: T-1-2-PS1, intestato a

Coerenze: L'edificio è libero su tutti e quattro i lati, la corte confina ad Est con via Matteotti e sugli altri lati con altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 1991.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 191,98 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 34.659,29           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 34.659,29           |
| Data della valutazione:                                                                        | 21/09/2018            |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da  
di proprietario.

Le sig.re

tipo di contratto.

occupano l'immobile in qualità di comproprietarie, senza alcun



#### 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 14/05/2013 a firma di notaio Conti Carlo ai nn. rep.81398/21262 di  
reperitorio, trascritta il 16/05/2013 a Macerata ai nn. RG 6910 RP 4630, a favore di  
derivante da Atto notarile.

Annotazione n.1352 del 19/10/2015 (inefficacia parziale)

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/12/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.2491/2013 di  
reperitorio, iscritta il 17/12/2013 a Macerata ai nn. RG 15759 RP 2095, a favore di BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO, contro  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 70.000.

Importo capitale: ---

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. rep. 2547  
di reperitorio, iscritta il 03/06/2014 a Macerata ai nn. RG 6156 RP 713, a favore di MEDIOLEASING  
S.P.A IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 84.000.

Importo capitale: 100.653,83

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep.1819/2014  
di reperitorio, iscritta il 10/10/2014 a Macerata ai nn. RG 10974 RP 1441, a favore di AZETA PARATI  
S.R.L., contro  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 45.000.

Importo capitale: 19.088,18

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 530 di reperitorio,  
trascritta il 11/03/2016 a Macerata ai nn. RG 3331 RP 2446, a favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN  
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
derivante da ATTO  
GIUDIZIARIO

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



Annotazione a Trascrizione RG 6910 RP 4630 del 16/05/2015, stipulata il 09/09/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 19/10/2015 a Macerata ai nn. RG 11521 RP 1352, a favore di  
derivante da Atto giudiziario

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 6/2014 di repertorio, trascritta il 19/02/2014 a Macerata ai nn. RG 1973 RP 1601, a favore di AZETA PARATI S.R.L., contro  
derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 23/12/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 5104 di repertorio, trascritta il 12/02/2015 a Macerata ai nn. RG 1771 RP 1372 a favore di MEDIOLEASING S P A IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro  
derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

## 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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dall'esame della documentazione relativa alla costruzione del fabbricato (vedi Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano e regione Marche-Genio Civile di Macerata) è emerso quanto segue: in data 26/06/1982 il sig. fa richiesta di ampliamento e sopraelevazione dell'edificio esistente di proprietà Legge 31/79, in data 21/09/1982 viene rilasciata dal Comune di Montecassiano la Concessione per la realizzazione dei lavori. In data 05/04/1983 il sig. comunica al Comune che in data 05/04/1983 sono iniziati i lavori. In data 27/07/1983 il sig. presenta denuncia dei lavori alla Regione Marche- Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo pratica n.26/9 con oggetto: L.64/74 Lavori di ampliamento e sopraelevazione fabbricato di civile abitazione. Esaminata la pratica, in data 22/09/1983 prot.13835 il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo invia le proprie osservazioni come di seguito riportate: "NON SONO POSSIBILI L'AMPLIAMENTO E LA SOPRAELEVAZIONE RICHIESTE DELL'EDIFICIO DI CHE TRATTASI NON ESSENDO RISPETTATE LE NORME SULLE DISTANZE DAI FABBRICATI VICINI". Nell'anno 1986 il sig. chiede una nuova concessione per l'ultimazione dei lavori non ultimati, che viene concessa dal comune di Montecassiano e in data 05/02/1988 prot. 2247 fa richiesta di archiviazione della pratica n. 26/9 al Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo, motivandola come di seguito. " ...VENGA ARCHIVIATA IN QUANTO NON VERRA' DATO SEGUITO A CIO' CHE CON ESSA E' STATO RICHIESTO". In riscontro a tale richiesta il Servizio in data 09/02/1988 archivia definitivamente la pratica.

Si precisa che in data 07/04/1983 è entrato in vigore il D.M. 10/02/1983 "Aggiornamento delle zone sismiche della regione Marche" e quindi in osservanza della L.64/74 era ed è, obbligatorio provvedere al deposito della pratica strutturale alla Regione Marche- Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Sottosuolo prima dell'inizio dei lavori. Il sig. di fronte al diniego dell'Ufficio Competente avrebbe dovuto o modificare il progetto non autorizzato o non effettuare i lavori. A conferma di quanto sopra si riportano gli stralci degli articoli del DPR 380/01 interessati.

**Art. 94 (L) - Autorizzazione per l'inizio dei lavori**  
(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 18)

*1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ... non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione.*

**Art. 95 (L) - Sanzioni penali**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 20)**

*1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da lire 400.000 a lire 20.000.000.*

**Art. 98 (L) - Procedimento penale**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 23)**

*3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.*

**Art. 99 (L) - Esecuzione d'ufficio**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 24)**

*1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo 98, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente ufficio tecnico della regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.*

**Art. 100 (L) - Competenza della Regione**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 25)**

*1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la Regione ordina, con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico consultivo della regione, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del presente capo e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.*

*2. In caso di inadempienza si applica il disposto dell'articolo 99.*

**Art. 104 (L) - Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione**

**(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 30; artt. 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000)**

*1. Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, entro quindici giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione.*

*2. L'ufficio tecnico della regione, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, accerta la conformità del progetto alle norme tecniche di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.*

*3. Nel caso in cui l'accertamento di cui al comma 2 dia esito positivo, l'ufficio tecnico autorizza la prosecuzione della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro due anni dalla data del provvedimento di classificazione; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale per i necessari provvedimenti.*

*5. Qualora l'accertamento di cui al comma 2 dia esito negativo e non sia possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto o la parte già realizzata alla normativa tecnica vigente, il dirigente dell'ufficio tecnico annulla la concessione ed ordina la demolizione di quanto già costruito.*

*6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni della parte II, capo IV, sezione III del presente testo unico.*

Ad oggi per regolarizzare la costruzione occorre provvedere all'adeguamento sismico del fabbricato con riferimento al Decreto 17 gennaio 2018 " Aggiornamento delle Norme tecniche per le Costruzioni", effettuare il collaudo statico e completare l'iter con la richiesta di agibilità dell'intero edificio.

Si precisa che ad oggi non è possibile quantificare la spesa necessaria per la messa a norma dell'edificio; occorrono sondaggi geologici e strutturali e la successiva redazione di un completo

progetto di adeguamento per riuscire ad avere una valutazione economica attendibile dell'intervento necessario.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 2/9 e 3/9,  
in forza di Dichiarazione di Successione (dal 09/06/2004), in forza di Dichiarazione di Successione.  
In seguito alla denuncia di successione la proprietà viene trasferita ai sigg.:



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 ( fino al 09/06/2004), con atto stipulato il 09/06/2004, registrato  
il 30/05/2005 a Macerata ai nn. rep. 74/639, trascritto il 21/06/2005 a Macerata ai nn. RG 9428 RP 5505.  
Successione per causa di morte

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1562 e successive varianti, intestata a per lavori di  
Ampliamento e sopraelevazione della casa di civile abitazione sulla base della L.R. 31/79, presentata il  
26/06/1982 con il n. 5108 di protocollo, rilasciata il 21/09/1982 con il n. 1736 di protocollo

Concessione Edilizia N. 1562, intestata a per lavori di Ultimazione lavori di  
ampliamento e sopraelevazione di cui alla Concessione edilizia n.1736 del 21/09/1982, presentata il  
10/05/1986 con il n. 3979 di protocollo, rilasciata il 03/11/1986 con il n. 2354 di protocollo, agibilità del  
02/03/1991.

I lavori fanno riferimento sia al piano terra che al piano primo, l'Agibilità è rilasciata per il solo Piano Primo.

ART. 26 L.47/85 N. -, intestata a per lavori di Modifiche interne al Piano Primo,  
presentata il 01/03/1991 con il n. 1738 di protocollo

Autorizzazione N. -, intestata a per lavori di Costruzione edificio, rilasciata il  
02/04/1959.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B Zone di Completamento Normali.  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 delle NTA 1. Tale zonizzazione riguarda quelle parti  
del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a  
tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del  
tessuto edilizio per le quali il Piano - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a  
completamento degli insediamenti oramai consolidati. 2. In tali Zone il Piano si attua per intervento  
diretto applicando i seguenti indici urbanistici : Jf - Indice di Densità Fondiaria: 3 mc./mq. H - Altezza  
Massima: 10,00 ml. comunque non superiore all'altezza media degli edifici circostanti ai sensi  
dell'art.27 comma 8 delle NTA del PPAR Df - Distanza tra fabbricati: 10 ml. Dm - Distanza dai confini:  
5 ml.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. modifiche interne e di prospetto al piano seminterrato. In particolare le modifiche interne riguardano l'eliminazione del ripostiglio ad ovest adiacente la cucina e della parete di separazione tra i locali autorizzati come dispensa e legnaia (attualmente costituiscono un unico locale); chiusura dell'apertura tra il locale legnaia e quello a sud della stessa. Le modifiche di prospetto riguardano il prospetto ovest dove è stato eliminato l'ingresso di accesso alla scala di distribuzione interna e la scala di accesso esterna dalla corte. 2. maggiore lunghezza del lato est da ml 12,30 a ml 12,45. (normativa di riferimento: DPR 380/01 art.34 e art. 37)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le difformità di cui al punto 1 e 2, si applica l'art.37 del DPR con l'applicazione della sanzione amministrativa pari a euro 516,00. Per la difformità di cui al punto 2 inoltre si fa riferimento all'art.34 del DPR 380/01 "Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire art. 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali." Dal conteggio effettuato si ritiene che l'aumento in oggetto rientra nel comma 2-ter sopra riportato, sia come superficie coperta che come volume; con riferimento al distacco dai confini risultano invariati rispetto al progetto autorizzato. Per le difformità sopra descritte si dovrà presentare un Permesso a Costruire in Sanatoria che con riferimento al punto 2 dovrà comprendere necessariamente l'edificio nella sua interezza e non solo l'unità immobiliare in oggetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- art.37 sanzione amministrativa per violazione di cui al punto 1 e 2: €1.032,00
- pratica edilizia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non c'è corrispondenza al piano seminterrato tra la planimetria del piano seminterrato e quanto rilevato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Non sono stati reperiti i libretti di impianto per quanto riguarda l'impianto termico, nè le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENI IN MONTECASSIANO VIA MATTEOTTI 11, QUARTIERE ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTECASSIANO via Matteotti 11, quartiere zona a ridosso del centro storico. della superficie commerciale di **191,98** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è porzione di un edificio bifamiliare ubicato in via Matteotti n.11 nel comune di Montecassiano, in una zona residenziale a ridosso del centro storico. L'edificio complessivamente è di 2 piani fuori terra, piano sottotetto e piano seminterrato; la destinazione è residenziale. L'edificio risulta libero su tutti i lati, ed una corte esterna comune lo definisce su tutti i lati: a sud e a nord con marciapiedi che collegano e raccordano la corte pavimentata posta ad est, da cui avviene l'accesso che confina con via Matteotti, e lo spazio verde ad ovest. Il terreno è in pendenza in senso est-ovest con un dislivello di circa 3 mt, ne consegue che ad est l'edificio è di due piani fuori terra e ad ovest di tre, quindi lo spazio verde ad ovest è ad un livello più basso rispetto alla corte est; la superficie totale della corte è di mq 145 (vedi foto 5-6-7-8). La proprietà è completamente recintata. La finitura esterna è a mattoni faccia vista di colore rosso solo sulla facciata est ed al piano terra la porzione sud in corrispondenza del porticato, mentre le altre facciate risultano intonacate ad eccezione di alcune parti del piano seminterrato (vedi foto 1-2-3-4). L'ingresso ad entrambe le unità immobiliari avviene dal porticato posto a sud-est (vedi foto 9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-PS1, scala interna ed esclusiva, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 179 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti n.11, piano: T-1-2-PS1, intestato a [redacted] comproprietaria per 3/9
- Coerenze: L'edificio è libero su tutti e quattro i lati, la corte confina ad Est con via Matteotti e sugli altri lati con altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 1991.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

farmacie

negozi al dettaglio

spazi verde

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso avviene dal lato est del porticato, da qui si accede alla scala di distribuzione interna che garantisce l'accesso ai piani seminterrato, primo e sottotetto che costituiscono l'unità immobiliare in oggetto. Le destinazioni sono le seguenti: al piano seminterrato cantina, wc, legnaia e cucina; al piano primo abitazione ed al piano sottotetto soffitta. La scala è a doppia rampa in calcestruzzo con rivestimento in granito con fondo grigio, ringhiera e corrimano in legno (vedi foto 10). Nell'immobile non è presente l'ascensore. La struttura portante è in struttura mista muratura e c.a., con un muro di spina centrale che si sviluppa in senso est-ovest. Il portone di accesso esterno è in legno così come gli infissi dotati di vetro a taglio termico, a protezione degli stessi sono presenti serrandine di colore bianco in pvc. L'abitazione situata al piano primo presenta tutti i lati liberi ad eccezione della porzione di lato sud adiacente la scala, l'ingresso avviene dal pianerottolo della scala ed il portoncino in legno a due ante è sormontato da sovralluce (vedi foto 11). Di seguito la sottoscritta con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: l'appartamento è costituito da soggiorno, sala da pranzo, cucina, corridoio zona notte, 2 bagni e 3 camere. La superficie di calpestio è di circa mq 102.00; l'appartamento è dotato di balcone sul lato est che si sviluppa su tutta la lunghezza della facciata. L'appartamento risulta completamente arredato e in buono stato di conservazione. Le pavimentazioni interne sono in ceramica 33x33 su tutta la zona giorno ed il corridoio della zona notte ed in parquet nelle tre camere. Dalla porta di ingresso si accede direttamente al **soggiorno -pranzo** unico locale che si estende per tutta la lunghezza da est ad ovest è di forma rettangolare ed ha superficie di circa mq 40.80; l'ingresso è posizionato all'incirca al centro della stanza sulla parete sud, di fronte sulla parete nord è situato l'ingresso della zona notte; sulla parete ovest è posizionata una finestra e a sud la porta finestra che dà accesso al balcone (vedi foto 12-13-14). Il balcone ha larghezza di ml 1.15, la ringhiera è in ferro e la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di colore rosso (vedi foto 15-16). A sud-est con ingresso dalla zona est del locale soggiorno, dove insiste la zona pranzo, è ubicata la **cucina**: è di forma rettangolare ed è dotata di finestra sulla parete est, la superficie di calpestio è di circa mq 8.00, il rivestimento è costituito da piastrelle di colore bianco (vedi foto n.17-18). Il corridoio della zona notte di forma rettangolare e della superficie di circa mq 6.50 si sviluppa in senso est-ovest, garantisce l'accesso alle tre camere disposte sul lato nord ed ai due bagni posti ad est e ad ovest (vedi foto n.19-20). Le camere sono allineate, gli ingressi avvengono tutti dalla parete sud; in particolare la **camera** sull'angolo nord-ovest ha superficie di calpestio di circa ml 13.50, ha forma rettangolare ed è dotata sul lato ovest di finestra (vedi foto 21-22). La **camera centrale** è l'unica stanza con finestra sul lato nord è di forma rettangolare, la superficie di calpestio è di circa mq 9.00 (vedi foto n. 23-24); in adiacenza sull'angolo nord-est è ubicata la **camera matrimoniale** anch'essa di forma rettangolare dotata di una porta finestra sul lato est dalla quale si accede al balcone, la superficie di calpestio è di circa mq 14.50 (vedi foto n. 25-26). Il **bagno** posto ad ovest è di forma rettangolare è dotato di finestra ad ovest ed ingresso ad est; il pavimento e il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm 33x25 di colore nero per il primo e bianco per il secondo. Il rivestimento su tutte le pareti ha un'altezza pari a circa ml 2.10. E' dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca e lavabo in ceramica bianca. La superficie di calpestio è di circa mq 5.50 (vedi foto n.27-28). Il **bagno** posto ad est è anch'esso

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 38 di 42

di forma rettangolare è dotato di finestra sul lato est ed ingresso sul lato ovest; il pavimento e il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm 20x20 di colore rosa per il pavimento e bianco per il rivestimento che su tutte le pareti ha un'altezza pari a circa ml 2.00. E' dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, doccia e lavabo in ceramica bianca. La superficie di calpestio è di circa mq 3.50 (vedi foto n.29-30). Dallo stesso pianerottolo del piano primo ad ovest, è ubicata la porta della **soffitta** a ridosso della rampa di accesso alla stessa (vedi foto 31-32); la scala ad L è allo stato grezzo così come le pareti che la delimitano, conduce direttamente nell'ambiente unico che costituisce il sottotetto anch'esso allo stato grezzo. La copertura è a padiglione e sulle falde esposte a nord e a sud sono presenti due grandi abbaini che contribuiscono ad aumentare l'altezza di tutto l'ambiente che al colmo ha altezza di cm 2.40 circa ed all'imposta di circa cm 50 (vedi foto 33-34). La scala di distribuzione interna del piano seminterrato è rifinita con lo stesso granito e con la stessa ringhiera (vedi foto 35) di quella che arriva al piano primo; dall'ingresso al piano terra infatti si scende direttamente al seminterrato dove sul pianerottolo insistono due porte: una ad est ed una a nord (vedi foto 36). Dalla prima si accede ad un **locale di sgombero-lavanderia**, di forma rettangolare che si sviluppa in senso est-ovest, della superficie di calpestio di circa mq 14.00, l'altezza di questo locale è di ml 2.40; l'ingresso avviene da ovest, la pavimentazione è in piastrelle in ceramica colore beige di cm 33x33 (vedi foto 37-38). Dalla porta a nord si accede a tutto il piano seminterrato di altezza pari a circa ml 2.55, si precisa che il lato ovest è completamente fuori terra, mentre il lato est è interrato. Dal pianerottolo si accede ad un unico grande locale (**dispensa e legnaia**) che corrisponde di fatto al locale soggiorno-pranzo dell'abitazione, si estende infatti per tutta la lunghezza in senso est-ovest e dalla parete sud fino al muro di spina centrale a nord. La superficie di calpestio è di circa mq 31.00, la pavimentazione è in monocottura 40x40 di colore bianco posato in diagonale; il soffitto a ridosso della parete nord ed est è controsoffittato con incassi di elementi illuminanti (vedi foto 39-40). Da una porta posta sulla parete nord si accede al disimpegno che si sviluppa in senso est-ovest; di forma irregolare ha superficie di calpestio pari a circa mq 9.00. Da qui hanno accesso la cucina, la centrale termica ed il bagno sul lato nord e la cantina posta sul lato est, mentre sul lato ovest è presente la porta che conduce al portico posto ed alla corte adiacente (vedi foto 54-55); la pavimentazione è uguale a quella descritta del locale dispensa-legnaia e lo stesso della cucina (vedi foto 41-42). La **cucina** è posta sull'angolo nord ovest ed è illuminata ed areata direttamente dalla finestra posta sul lato ovest, ha superficie di calpestio di circa mq 10.00 (vedi foto 43-44-45); adiacente alla cucina è ubicato il **ripostiglio** (autorizzato C.T.) di superficie pari a mq 2.80, di forma rettangolare che si sviluppa in senso nord-sud, l'ingresso avviene dal lato sud (vedi foto 46). Di seguito il **bagno** (vedi foto 47-48-49) anch'esso di forma rettangolare con sviluppo sud-nord, è dotato di finestra sul lato nord ed ingresso sul lato ovest; il pavimento e il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica di colore beige, su tutte le pareti il rivestimento ha un'altezza pari a circa ml 2.00. E' dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, doccia e lavabo in ceramica bianca. La superficie di calpestio è di circa mq 4.00 (vedi foto n.47-48-49). La **cantina** ha superficie di circa mq 11.50 è posta a ridosso della parete est ed ha forma ad L; è dotata di finestra sul lato nord, la pavimentazione è in piastrelle in monocottura di colore beige; le pareti non sono completamente intonacate (vedi foto 50-51-52-53). Dalla porta sul lato ovest si accede al porticato (vedi foto 54-55).

## CLASSE ENERGETICA:

**G**[256,86 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2018-25805 registrata in data 15/09/2018

## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione              | consistenza | indice  | commerciale |
|--------------------------|-------------|---------|-------------|
| APPARTAMENTO PIANO PRIMO | 120,80      | x 100 % | = 120,80    |

|                            |               |   |      |   |               |
|----------------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| BALCONE PIANO PRIMO        | 14,15         | x | 30 % | = | 4,25          |
| SOFFITTA PIANO SOTTOTETTO  | 50,00         | x | 25 % | = | 12,50         |
| PIANO SEMINTERRATO         | 107,50        | x | 30 % | = | 32,25         |
| SCALA DI DISTRIBUZIONE     | 16,30         | x | 50 % | = | 8,15          |
| PORTICO LATO OVEST         | 19,00         | x | 30 % | = | 5,70          |
| PORTICO COMUNE PIANO TERRA | 10,81         | x | 10 % | = | 1,08          |
| CORTE ESTERNA COMUNE       | 145,00        | x | 5 %  | = | 7,25          |
| <b>Totale:</b>             | <b>483,56</b> |   |      |   | <b>191,98</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI (15/09/2018)

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Semestre 2-2017 Fascia/zona: Centrale/Centro Storico e abitato limitrofo; Codice di zona: B1; Microzona catastale: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione : residenziale; Stato conservativo: Normale; (18/09/2018)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 900,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è stato eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali e con la restituzione grafica del rilievo interno effettuato. La superficie catastale è definita come somma della superficie reale dell'immobile comprensiva della superficie occupata dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50, delle pertinenze comuni o non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la normativa stabilisce (vedi allegato C al DPR 138 del 23/03/1998).

Determinata la superficie, si è ricavato il valore a mq, quale media dei valori di cui sopra.

Pertanto si assume come valore unitario il prezzo medio dell'agenzia immobiliare, dell'OMI e del tecnico di settore e pari a euro/mq 930.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,98 x 930,00 = 178.537,68

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 178.537,68**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.675,04**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste le destinazioni e le consistenze dell'immobile in oggetto; valutato lo stato di manutenzione e lo stato di conservazione generale; tenuto conto dell'ubicazione rispetto ai servizi e rispetto al centro del paese; il grado di finitura interno ed esterno; la quota parziale di proprietà dell'esecutato; tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per altre compravendite immobiliari, fatte le dovute proporzioni, ha stabilito il più probabile valore si mercato dell'immobile tramite stima sintetico-comparativa che tiene conto dell'effettivo mercato della zona. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: tecnico del settore-geometra

### 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 | 191,98      | 0,00            | 178.537,68          | 39.675,04          |
|    |              |             |                 | <b>178.537,68 €</b> | <b>39.675,04 €</b> |

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione: **€. 1.983,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.032,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.659,29**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

€ 0,00

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

€ 34.659,29

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

data 21/09/2018

il tecnico incaricato  
Rossella Tassetti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Rossella Tassetti  
Pagina 42 di 42

