TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

181/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Fabio Emiliani

CF:MLNFBA69R17E783K
con studio in MACERATA (MC) CRIVELLI N. 2
telefono: 0733283020
email: fabio.arck@gmail.com
PEC: fabio.emiliani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TOLENTINO contrada Ancaiano 15/a, della superficie commerciale di **183,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente tre piani fuori terra con sottotetto utilizzabile, ad uso residenziale e artigianale, costruito nell'anno 2008. Ricade in una fascia avente destinazione urbanistica D2 *"Zone per Attività Tecnico-Distributive"* ma in un contesto prettamente residenziale rurale, delimitato a nord da corte comune prospiciente Contrada Ancaiano, a est da corte comune prospiciente altra proprietà, a sud da corte comune prospiciente Strada Provinciale 43, a ovest da corte comune prospiciente altra proprietà, in contrada Ancaiano del Comune di Tolentino provincia di Macerata.

L'immobile al piano secondo vi si accede, da Strada Provinciale 43 mediante accesso carrabile e pedonale da corte comune parzialmente delimitata da porzione di servitù di passaggio afferente la proprietà ad est, attraverso corpo scale comune ai due piani della porzione di edificio, dal pianerottolo di sbarco al piano secondo, si accede all'ingresso dell'appartamento bene oggetto di stima, composto da cinque vani, da tre accessori diretti una dipendenza terrazzo, ed un accessorio complementare pertinenziale un sottotetto utilizzabile collegato internamente, attualmente l'immobile risulta versare in buono stato.

L'edificio ove ubicato l'immobile oggetto di stima è caratterizzato da: - struttura a telaio in calcestruzzo armato prefabbricato; solai in pannelli prefabbricati tipo predalles - tamponamenti in muratura a cassetta; - copertura a due falde con pianta a croce con manto in tegole ed in parte piana a terrazzo con manto in ceramica da esterni; - facciata intonacata e tinteggiata color bianco. Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione/manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di p2 270 / p3 h. variabile.Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 510 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: via Ancaiano n.15/a , piano: Secondo e Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30/11/2005 repertorio n.71223/15530 notaio Conti Carlo
  Coerenze: Confina con appartamento particella fg.65 p.lla510 sub7, l'androne scale particella fg.65 p.lla510 sub2, parti comuni particella fg.65 p.lla510 sub1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B **laboratorio artigianale** a TOLENTINO contrada Ancaiano 15/a, della superficie commerciale di **64,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente tre piani fuori terra con sottotetto utilizzabile, ad uso residenziale e artigianale, costruito nell'anno 2008. Ricade in una fascia avente destinazione urbanistica D2 *"Zone per Attività Tecnico-Distributive"* ma in un contesto prettamente residenziale rurale, delimitato a nord da corte comune prospiciente Contrada Ancaiano, a est da corte comune prospiciente altra proprietà, a sud da corte comune prospiciente Strada Provinciale 43, a ovest da corte comune prospiciente altra proprietà, in contrada Ancaiano del Comune di Tolentino provincia di Macerata.

L'immobile al piano terra è accessibile dalla Strada Provinciale 43 tramite un accesso carrabile e pedonale che attraversa una corte esterna comune, parzialmente delimitata da una porzione di servitù di passaggio relativa alla proprietà situata a est. Dall'esterno si accede al laboratorio direttamente tramite un portone sezionale, mentre un altro ingresso avviene attraverso la porta comune che conduce all'interno dell'intero fabbricato e alla scala comune. Da qui, tramite una porta in legno situata sotto la rampa delle scale, si accede internamente al laboratorio, superando due gradini. Il laboratorio è composto da un vano principale e un accessorio diretto. A sud e a est confina con la corte esterna comune, mentre sugli altri lati confina con locali adibiti a laboratori di altre proprietà. Attualmente, l'immobile si trova in buono stato.

L'edificio ove ubicato l'immobile oggetto di stima è caratterizzato da: - struttura a telaio in calcestruzzo armato prefabbricato; solai in pannelli prefabbricati tipo predalles - tamponamenti in muratura a cassetta; - copertura a due falde con pianta a croce con manto in tegole ed in parte piana a terrazzo con manto in ceramica da esterni; - facciata intonacata e tinteggiata color bianco. Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione/manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 400/ 250.Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 510 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 59 mq, rendita 149,31 Euro, indirizzo catastale: via Ancaiano n.15/a , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30/11/2005 repertorio n.71223/15530 notaio Conti Carlo
  Coerenze: Confina con laboratorio artigianale particella fg.65 p.lla510 sub23, laboratorio fg.65 p.lla510 sub14, magazzino fg.65 p.lla510 sub13, l'androne scale particella fg.65 p.lla510 sub2, parti comuni particella fg.65 p.lla510 sub1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**248,41 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 217.563,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 217.000,00**
Data della valutazione:	**07/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo anni 12, stipulato il 20/04/2012, con scadenza il

30/03/2024, registrato il 20/04/2024 a Tolentino ai nn. 615 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €451,38.
Scrittura Privata di compravendita tra Giovanni Buresta (promittente venditore) **e Pacifico Del Pupo** (promissario acquirente)

Premessa:

- Contratto preliminare di compravendita stipulato il 02/09/2006, modificato il 10/06/2008, per unità immobiliari contraddistinte al catasto dei fabbricati del Comune di Tolentino al foglio 65, particelle 510 sub 21 - 22 in C.da Ancaiano 15/a.
- **Importo versato come caparra**: €55.000,00; **ulteriore importo**: €10.000,00.
- Buresta ha posizioni debitorie e l'immobile è gravato da ipoteca e iscrizioni pregiudizievoli.
- Autorizzazione edilizia recente parzialmente regolarizza l'immobile.
- Le parti intendono regolamentare le reciproche posizioni in attesa di definizione transattiva.

Patti:

- La premessa è parte integrante della scrittura.
- Le parti attendono la verifica entro 30 giorni della possibilità di intestazione dell'immobile a Del Pupo e stipulano un contratto di locazione a garanzia.
- Il canone di locazione comprende le somme già versate da Del Pupo: €55.000,00 e un ulteriore assegno di €10.000,00.
- In caso di impossibilità di intestazione o di procedure esecutive, Del Pupo può rinunciare all'acquisto e recuperare €65.000,00 o imputare l'importo al pagamento dei canoni di
- Salvo quanto previsto, non esistono altre ragioni o pretese reciproche.
- La presente scrittura privata è stata stipulata in data 20/04/2012.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/03/2007 a firma di notaio Conti Carlo ai nn. 74612/16726 di repertorio, iscritta il 27/03/2007 ai nn. 5159 R.G. / 1178 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 600.000.
Importo capitale: 1.200.000.
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/11/2011 a firma di notaio Conti Carlo ai nn. 2010/2011 di repertorio, iscritta il 30/11/2011 ai nn. 16638 R.G. / 3079 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 180.000.
Importo capitale: 150.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Tributario ai nn. 472/2012 di repertorio, trascritta il 04/07/2012 ai nn. 8757 R.G. / 6286 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 20/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tributario ai nn. 2533 di repertorio, trascritta il 04/07/2012 ai nn. 15102 R.G. / 11761 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 13/12/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario di Macerata ai nn. 899 di repertorio, trascritta il 28/12/2011 ai nn. 17988 R.G. / 11742 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 19/12/2023 a firma di notaio Conti Felicita ai nn. 6000/4224 di repertorio, trascritta il 02/01/2024 a Tolentino ai nn. 25 R.G. / 14 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.
L'appartamento con soffitta distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 65 con la particella 510 sub 21 e' vincolato a pertinenza ed accessorio del laboratorio distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 65 con la particella 510 sub 22, in quanto complementare e destinato permanentemente al servizio del laboratorio stesso, a norma dell'articolo 817 del codice civile.

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: corte condominiale in parte assoggettata a servitù di passaggio in quando a servizio di un fondo attiguo

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento con soffitta distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 65 con la particella 510 sub 21 e' vincolato a pertinenza ed accessorio del laboratorio distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 65 con la particella 510 sub 22, in quanto complementare e destinato permanentemente al servizio del laboratorio stesso, a norma dell'articolo 817 del codice civile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2005), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. 71223/15530 di repertorio, trascritto il 13/12/2005 a Tolentino ai nn. 19996 R.G. / 11457 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 269 - 2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione nuovo edificio artigianale, presentata il 10/11/2005 con il n. 22440 di protocollo, rilasciata il 31/03/2006 con il n. 1413 di protocollo, agibilità del 28/11/2008 con il n. 55-2008 di protocollo.
- Permesso di Costruire in variante n.31-2008 del 29/10/2009 per opere di completamento e varianti interne - Permesso di Costruire in variante n.116-2011 del 27/03/2012 per cambio destinazione da magazzino a laboratorio artigianale (sub 22 ex sub 4) e da ufficio ad abitazione del custode (sub 21 ex sub 8) - Autorizzazione allo Scarico 150/2005 del 14/02/2006 - Collaudo Statico prot.37885 del 06/06/2008

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 10 - 2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per ampliamento di edificio artigianale esistente con modifiche interne e prospettiche (LL. RR. n. 22/2009 - 19/2010 Art. 1), presentata il 01/04/2022 con il n. 9001 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
In corso di definizione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R.M. n°33 del 09/01/1995, BUR n°21 del 23/03/1995 e ss.mm.ii., l'immobile ricade in zona D2 - Zone per Attività Tecnico Distributive. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art.25 Zone per attività economiche "D" 1. Nelle zone destinate alle attività economiche e produttive in genere sono ammessi esclusivamente edifici di carattere industriale, piccolo industriale, commerciali, artigianali inerenti sia al processo produttivo (stabilimenti, officine laboratori, ecc.) sia a quello direzionale e commerciale connesso e non all'attività produttiva, sia infine al servizio delle maestranze (locali di soggiorno, mense, centri sanitari, locali per riunioni, piccole attrezzature sportive e ricreative, ecc.) In tali zone il piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo PP, salvo i PP d'iniziativa pubblica già adottati e/o approvati. Su parere conforme delle Autorità Sanitarie competenti è vietato l'insediamento di attività che determinino pericolo per la sicurezza e d'inquinamento per le zone circostanti. 2. Zone per attività economiche di tipo produttivo D1 In tali zone il piano si attua nel rispetto delle seguenti norme: a) usi consentiti: produttivo; b) interventi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni; c) è ammessa l'abitazione per il custode o per il Titolare nella misura di mq 120 di superficie utile calcolata come visto dalla tab. B del DPGR del 13.4.1983; d) indice di copertura IC= 6/10; e) distanza minima dalla sede stradale ml 10,00; f) H max= ml 10,00; g) Numero dei Piani = 2; h) Distacco tra gli edifici DF = ml 10; i) Distacco minimo dai confini DC= ml 5. 3. Zone per attività tecnico distributive D2 In tali zone si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 2, "Zone per attività economiche di tipo produttivo D1". La definizione tecnico distributive contempla i grandi esercizi di vendita commerciali, i centri fieristici e l'artigianato. La definizione "tecnico distributiva" non è tuttavia prescrittiva; rappresenta un'indicazione di prevalenz.a per la formazione del PP.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

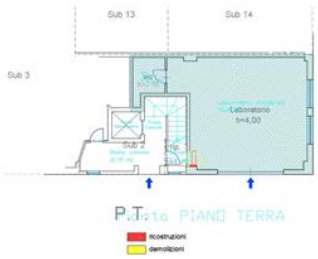
Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne alla abitazione (fg.65 p.lla510 sub21 P2), zona ingresso setto filtro non presente, presente scala autoportante per raggiungimento sottotetto inquadrata in opere strutturali non soggette ad autorizzazione sismica rientrando nella fattispecie in interventi privi di rilevanza, regolarizzazione prolungamento setto basso zona cucina, piano sottotetto apertura parziale solaio lungo la proiezione della scala, setto di delimitazione scala con sbarco al piano con porta di accesso al vano. Difformità interne al laboratoio (fg.65 p.lla510 sub22 PT), porta accesso interno zona filtro sottoscale non presente, presenti 2 gradini per raggiungimento quota vano (normativa di riferimento: art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001,n. 380 - Regolamento Edilizio Comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici: €.2.500,00
- sanzione amministrativa: €.1.000,00
- diritti segreteria: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni
Questa situazione è riferita solamente a fg.65 p.lla 510 sub 21 (abitazione) - sub 22 (laboratorio).
Regolarizzazione parziale in corso con Permesso di Costruire in Sanatoria n.10-2022 in quanto non vengono contemplate le difformità interne hai vani



planimetrie abitazione-sottotetto sub.21 - sdf/sdp



planimetria laboratorio sub.22 - sdf/sdp

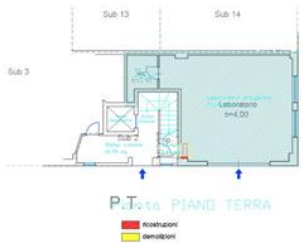
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi laboratorio (fg.65 p.lla510 sub22 PT), accesso interno dopo zona filtro sottoscale, presenti 2 gradini per arrivo in quota vano (normativa di riferimento: R.D. (regio decreto) n.1572/31 – R.D. n.2153/38 – R.D.L. (regio decreto legge) n.652/39 convertito in legge n.1249/39 – il D.P.R. n.650/72 ed il più recente D.P.R. n.138/98 di riordino della materia)))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA a seguito di ottenimento di sanatoria edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a fg.65 p.lla 510 sub 22 (laboratorio)



planimetria laboratorio sub.22 - sdf/sdp

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di prospetto aperture / altezze (normativa di riferimento: PRG vigente e relative N.T.A.)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
Regolarizzazione in corso con Permesso di Costruire in Sanatoria n.10-2022 per difformità di prospetto aperture / altezze

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TOLENTINO CONTRADA ANCAIANO 15/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLENTINO contrada Ancaiano 15/a, della superficie commerciale di **183,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente tre piani fuori terra con sottotetto utilizzabile, ad uso residenziale e artigianale, costruito nell'anno 2008. Ricade in una fascia avente destinazione urbanistica D2 *"Zone per Attività Tecnico-Distributive"* ma in un contesto prettamente residenziale rurale, delimitato a nord da corte comune prospiciente Contrada Ancaiano, a est da corte comune prospiciente altra proprietà, a sud da corte comune prospiciente Strada Provinciale 43, a ovest da corte comune prospiciente altra proprietà, in contrada Ancaiano del Comune di Tolentino provincia di Macerata.

L'immobile al piano secondo vi si accede, da Strada Provinciale 43 mediante accesso carrabile e pedonale da corte comune parzialmente delimitata da porzione di

servitù di passaggio afferente la proprietà ad est, attraverso corpo scale comune ai due piani della porzione di edificio, dal pianerottolo di sbarco al piano secondo, si accede all'ingresso dell'appartamento bene oggetto di stima, composto da cinque vani, da tre accessori diretti una dipendenza terrazzo, ed un accessorio complementare pertinenziale un sottotetto utilizzabile collegato internamente, attualmente l'immobile risulta versare in buono stato.

L'edificio ove ubicato l'immobile oggetto di stima è caratterizzato da: - struttura a telaio in calcestruzzo armato prefabbricato; solai in pannelli prefabbricati tipo predalles - tamponamenti in muratura a cassetta; - copertura a due falde con pianta a croce con manto in tegole ed in parte piana a terrazzo con manto in ceramica da esterni; - facciata intonacata e tinteggiata color bianco. Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione/manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di p2 270 / p3 h. variabile.Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 510 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: via Ancaiano n.15/a , piano: Secondo e Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30/11/2005 repertorio n.71223/15530 notaio Conti Carlo
  Coerenze: Confina con appartamento particella fg.65 p.lla510 sub7, l'androne scale particella fg.65 p.lla510 sub2, parti comuni particella fg.65 p.lla510 sub1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



estratto di mappa p.lla510



localizzazione immobile



vista sud-est appartamento



vista nord-est appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Basilica San Nicola



Castello della Rancia



Riserva Naturale Abbadia di Fiastra



le Lame Rosse Parco Nazionale dei Sibillini

SERVIZI

asilo nido	mediocre
biblioteca	mediocre
campo da tennis	scarso
campo da calcio	mediocre
centro commerciale	scarso
centro sportivo	mediocre
cinema	mediocre
farmacie	mediocre

municipio	mediocre
negozi al dettaglio	mediocre
ospedale	mediocre
palestra	mediocre
parco giochi	mediocre
palazzetto dello sport	mediocre
piscina	mediocre
polizia	mediocre
scuola elementare	mediocre
scuola per l'infanzia	mediocre
scuola media inferiore	mediocre
scuola media superiore	mediocre
spazi verde	al di sopra della media
stadio	mediocre
supermercato	al di sotto della media
teatro	mediocre
verde attrezzato	al di sotto della media
vigili del fuoco	scarso

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt	buono
ferrovia distante 1,8 km	nella media
superstrada distante 1,9 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato in contrada Ancaiano a Tolentino, consiste in un appartamento situato al secondo piano con sottotetto pertinenziale in un edificio condominiale con destinazione artigianale-commerciale con un'aliquota residenziale accessoria pertinenziale ad ogni attività produttiva insediata. L'area in cui insiste l'edificio è delimitata perimetralmente da: a sud parzialmente con recinzione in rete metallica zincata plastificata verde elettrosaldata maglia romboidale su muretto in c.a. costruito su terrapieno sostenuto da un'opera di stabilizzazione a secco costituita da blocchi di contenimento in calcestruzzo vibrato dove a confine trovano alloggiamento le utenze acqua-gas, mentre dopo il varco di accesso il lato verso ovest è delimitato da recinzione in rete della stessa tipologia su pali in legno infissi nel terreno che proseguono a delimitare il limite dove inizia la scarpata piantumata che termina con il confine nel lato ovest; lato est da cancello scorrevole su binario con struttura in tubolari metallici zincati che da porzione di area con servitù di passaggio da accesso ad altra proprietà il resto del lato è delimitato da barriera verde costituito da cipressi, lato nord sprovvista di recinzione con terrapieno a confine con strada contrada Ancaiano ed accesso carrabile a confine est dove ci solo le utenze luce; l'ingresso all'area di pertinenza non è dotato di controllo accessi (cancelli, casellario postale, citofoni, ecc…).

Alla proprietà si accede da Strada Provinciale 43 mediante accesso carrabile e pedonale da corte condominiale in parte assoggettata a servitù di passaggio in quando a servizio di un fondo attiguo. L'area adibita sia a transito pedonale che a parcheggio e spazio di manovra, ha una superficie in conglomerato bituminoso aperto - binder ammalorato ed in parte in massicciata di pietrisco costipata, mentre la base dell'edificio è coronata da una fascia pavimentata con piastrelle per esterno in gres porcellanato ingelivo antiscivolo.

L'accesso all'edificio avviene da corte interna lato sud al piano terra, si accede con protezione da pensilina esterna in policarbonato e alluminio nell'androne condominiale attraverso portone a due ante asimmetriche, in alluminio parzialmente vetrato così da fornire un minimo di illuminazione al vano scale condominiale, da cui sia con ascensore che tramite rampe di scale con rivestimento in piastrelle rettangolari in granito rosa porrino e ringhiere con corrimano e montanti in scatolare e profili orizzontali con piatti e verticali con quadrelli in ferro pieno verniciato a forno a polveri epossidiche di color nero, mediante sbarco al pianerottolo al piano secondo, con pavimentazione anch'essa in piastrelle rettangolari in granito rosa porrino come i restanti pianerottoli, da qui si accede all'appartamento, regolato da un portone blindato classe tre monoanta a tre rostri lato cerniera rivestimento esterno / interno con pannellatura multistrato pantografata su disegno con impiallacciatura in legno completo di ferramenta in ottone lucido, si accede ad

un ampio soggiorno con scala interna addossata la muro di divisione con altra proprietà, che conduce al piano sottotetto, affiancato al soggiorno separato solo da una porzione di setto murario si trova la zona cucina-pranzo il tutto con esposizione sud e accesso ad ampio lastrico solare, inoltre dal soggiorno si accede ad una stanza adibita a studio esposizione est, in successione vi è un corridoio separato dal soggiorno da una porta in legno vetrata che serve la zona notte con relativi servizi, quindi abbiamo una camera singola esposizione est, 2 camere doppie con interposto bagno tutto esposizione nord e tutte le stanze con accesso a balcone e terrazzo che percorre l'unità immobiliare per tre lati, poi troviamo altro bagno cieco con affiancato un vano tecnico esposizione ovest, per una superficie lorda di piano di mq.131 circa altezza 2,70. Il piano superiore sottotetto è collegato internamente tramite una scala di tipo autoportante con struttura in acciaio gradini e corrimano in legno. Da qui, attraverso una porta in legno tamburato nobilitato, si accede a un unico ambiente, illuminato sia da finestre a parete che da lucernari di tipo Velux. L'ambiente ha una predisposizione per gli impianti termo-idraulici e offre una superficie lorda di circa 80 mq, con un'altezza media utilizzabile di 1,85 metri. In generale la distribuzione degli spazi interni è ben organizzata.

La costruzione in cui è situato l'immobile, facente parte di fabbricato a pianta rettangolare avente tre piani fuori terra collegati tra loro da due vani scale e da due ascensori, con sottotetto utilizzabile, ad uso residenziale e artigianale, costruito nell'anno 2008. Ricade in una fascia avente destinazione urbanistica D2 *"Zone per Attività Tecnico-Distributive"* ma in un contesto prettamente residenziale rurale; L'edificio poggia su fondazioni superficiali a trave rovescia a T dalle dimensioni 120x120 e si sviluppa in altezza con pilastri 50x80 e travi nei due sensi 50x50, ha un telaio in calcestruzzo

armato prefabbricato; solai in pannelli prefabbricati tipo predalles - tamponamenti in muratura a cassetta; - copertura a due falde con pianta a croce con manto in tegole ed in parte piana a terrazzo con manto in ceramica da esterni; i divisori interni in laterizi con mattoni forati - facciata intonacata e tinteggiata color bianco.

L'appartamento è dotato di un terrazzo parzialmente coperto, pavimentato con gres porcellanato ingelivo da esterno e parapetto in c.a., con copertina in calcestruzzo colorato, intervallato da ringhiere in ferro con montanti in quadrotti e profili verticali in ferro con ricorsi orizzontali in piatto di ferro zincati e verniciati colore grigio, per complessivi mq.163 circa, inoltre nel lato sud vi è un vano tecnico di mq.7 circa e un caminetto prefabbricato in cemento refrattario da esterno.

Riguardo le finiture comprendono pavimentazione in gres sia per la zona notte che per la zona giorno ed anche per il locale sottotetto. Il bagno e cucina hanno rivestimento in ceramica e/o gres porcellanato per il bagno fino all'altezza di 2 mt circa, per la cucina fino all'altezza di 1,60 mt circa. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistemi oscuranti in persiane in alluminio color legno, dotati di zanzariere, gli infissi interni in legno tamburato con rivestimento in nobilitato.

Riguardo l'impiantistica l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, necessario per il riscaldamento mediante elementi distributivi con radiatori in lega di alluminio e per la produzione di acqua calda sanitaria, con la caldaia situata sul terrazzo a sud, il riscaldamento nei bagni è integrato con radiatori termoarredo scaldasalviette bianchi, il tutto regolato con termostati ambiente.

L'impianto elettrico è rispondente alle più recenti normative, in quanto a sicurezza e dotazioni; l'installazione è del tipo "sottotraccia", con apparecchiature Bticino serie Living; l'impianto rispetta la vigente normativa che impone una serie di dotazioni minime in funzione delle dimensioni dell'alloggio corrispondenti a "Livello 1", in riferimento alla norma CEI 64 – 8 /2012; il controllo è affidato ad un centralino ad incasso dove sono alloggiati interruttore differenziale e magnetotermici. Inoltre l'immobile è dotato di un impianto di allarme antintrusione perimetrale, costituito da sensori installati sugli infissi esterni e sulla porta di ingresso, in conformità alla norma CEI 79-3.

Nell'abitazione è presente un impianto video-citofonico digitale autonomo con due apparecchi uno al piano e l'altro (solo citofono) nel sottotetto, che effettua la intercomunicazione, per l'apertura della porta di ingresso condominiale al piano terra.

L'impianto televisivo digitale terrestre e satellitare è dotato di antenna e parabola opportunamente installati sul tetto.

L'immobile è regolarmente provvisto di impianti idrico fognante allacciato alla rete pubblica cittadina.

Le finiture dell'immobile sono buone e nella norma degli immobili costruiti nella stessa zona.

Riguardo lo stato di conservazione, sono presenti segni di degrado, con filature generalizzate sulle pareti interne ed esterne, nonché sull'estradosso del solaio, e alcune crepe trascurabili nei pavimenti, presumibilmente dovute all'evento sismico del 2006. Inoltre, è presente un'umidità di condensa superficiale diffusa, che ha causato rigonfiamenti e distacchi parziali dell'intonaco nei lucernai del sottotetto.

Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione/manutenzione

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. infissi con vetrocamera con finitura legno naturale marrone — buono

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato — buono

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in lana di roccia , il rivestimento è realizzato in intonaco — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — al di sopra della media

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica. terrazzi — al di sopra della media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media



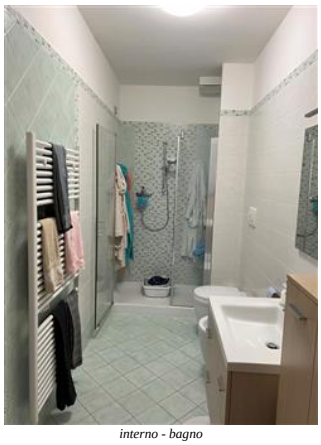
interno - soggiorno



interno - cucina



interno - camera



interno - bagno



interno - sottotetto



esterno - terrazzo

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
Abitazione Civile - sub.21 P2 (sup. princ.)	131,75	x	100 %	=	131,75
Abitazione Civile - sub.21 P3 (sottotetto abitabile)	46,69	x	50 %	=	23,35
Abitazione Civile - sub.21 P2 (terrazzo - portico)	163,12	x	17 %	=	27,73
Abitazione Civile - sub.21 P2 (vano tec.)	7,24	x	10 %	=	0,72
Totale:	**348,80**				**183,55**



planimetria catastale f65 p.lla510 sub21



planimetria stato dei luoghi reale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia del territorio (O.M.I.) (08/10/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.050,00

agenzie immobiliari a Tolentino (per fabbricati simili) (08/10/2024)
Valore minimo: 600,00
Valore massimo: 1.800,00
portali web immobiliari a tolentino (per fabbricati simili) (08/10/2024)
Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2024), nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona e mediante il portale web Immobiliare.it, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie per il Comune di Tolentino si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per gli appartamenti e per la zona presa in esame € 600,00 - 1.050,00; (valore valido per unità di tipo civile in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari: valori al mq per fabbricato dello stessa tipologia e per la zona presa in esame € 600,00 - 1800,00.

Portale web Immobiliare.it: valori al mq per fabbricato dello stessa tipologia e per la zona presa in esame € 650,00 - 1400,00.

Il risultato dell'elaborazione in merito alle considerazioni precedentemente esplicate conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €/mq 1100,00. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente, alla data del 08/10/24, in via cautelativa si possono considerare congrui per un valore di €/mq 1100,00 in linea con i valori indicati dall'O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,55	x	1.100,00	=	**201.905,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 201.905,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 201.905,00**

BENI IN TOLENTINO CONTRADA ANCAIANO 15/A

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a TOLENTINO contrada Ancaiano 15/a, della superficie commerciale di **64,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in una porzione di fabbricato avente tre piani fuori terra con sottotetto utilizzabile, ad uso residenziale e artigianale, costruito nell'anno 2008. Ricade in una fascia avente destinazione urbanistica D2 *"Zone per Attività Tecnico-Distributive"* ma in un contesto prettamente residenziale rurale, delimitato a nord da corte comune prospiciente Contrada Ancaiano, a est da corte comune prospiciente altra proprietà, a sud da corte comune prospiciente Strada Provinciale 43, a ovest da corte comune prospiciente altra proprietà, in contrada Ancaiano del Comune di Tolentino provincia di Macerata.

L'immobile al piano terra è accessibile dalla Strada Provinciale 43 tramite un accesso carrabile e pedonale che attraversa una corte esterna comune, parzialmente delimitata da una porzione di servitù di passaggio relativa alla proprietà situata a est. Dall'esterno si accede al laboratorio direttamente tramite un portone sezionale, mentre un altro ingresso avviene attraverso la porta comune che conduce all'interno dell'intero fabbricato e alla scala comune. Da qui, tramite una porta in legno situata sotto la rampa delle scale, si accede internamente al laboratorio, superando due gradini. Il laboratorio è composto da un vano principale e un accessorio diretto. A sud e a est confina con la corte esterna comune, mentre sugli altri lati confina con locali adibiti a laboratori di altre proprietà. Attualmente, l'immobile si trova in buono stato.

L'edificio ove ubicato l'immobile oggetto di stima è caratterizzato da: - struttura a telaio in calcestruzzo armato prefabbricato; solai in pannelli prefabbricati tipo predalles - tamponamenti in muratura a cassetta; - copertura a due falde

con pianta a croce con manto in tegole ed in parte piana a terrazzo con manto in ceramica da esterni; - facciata intonacata e tinteggiata color bianco. Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione/manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 400/ 250.Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 510 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 59 mq, rendita 149,31 Euro, indirizzo catastale: via Ancaiano n.15/a , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30/11/2005 repertorio n.71223/15530 notaio Conti Carlo
  Coerenze: Confina con laboratorio artigianale particella fg.65 p.lla510 sub23, laboratorio fg.65 p.lla510 sub14, magazzino fg.65 p.lla510 sub13, l'androne scale particella fg.65 p.lla510 sub2, parti comuni particella fg.65 p.lla510 sub1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



estratto di mappa p.lla510



localizzazione immobile



vista sud-est laboratorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Basilica San Nicola



Castello della Rancia



Riserva Naturale Abbadia di Fiastra



le Lame Rosse Parco Nazionale dei Sibillini

SERVIZI

asilo nido	mediocre
biblioteca	mediocre
campo da tennis	scarso
campo da calcio	mediocre
centro commerciale	scarso
centro sportivo	mediocre
cinema	mediocre
farmacie	mediocre
municipio	mediocre
negozi al dettaglio	mediocre
ospedale	mediocre

palestra	mediocre
parco giochi	mediocre
palazzetto dello sport	mediocre
piscina	mediocre
polizia	mediocre
scuola elementare	mediocre
scuola per l'infanzia	mediocre
scuola media inferiore	mediocre
scuola media superiore	mediocre
spazi verde	al di sopra della media
stadio	mediocre
supermercato	al di sotto della media
teatro	mediocre
verde attrezzato	al di sotto della media
vigili del fuoco	scarso

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt	buono
ferrovia distante 1,8 km	nella media
superstrada distante 1,9 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato in contrada Ancaiano a Tolentino, consiste in un laboratorio situato al piano terra in un edificio condominiale con destinazione artigianale-commerciale con un'aliquota residenziale accessoria pertinenziale ad ogni attività produttiva insediata. L'area in cui insiste l'edificio è delimitata perimetralmente da: a sud parzialmente con recinzione in rete metallica zincata plastificata verde elettrosaldata maglia romboidale su muretto in c.a. costruito su terrapieno sostenuto da un'opera di stabilizzazione a secco costituita da blocchi di contenimento in calcestruzzo vibrato dove a confine trovano alloggiamento le utenze acqua-gas, mentre dopo il varco di accesso il lato verso ovest è delimitato da recinzione in rete della stessa tipologia su pali in legno infissi nel terreno che proseguono a delimitare il limite dove inizia la scarpata piantumata che termina con il confine nel lato ovest; lato est da cancello scorrevole su binario con struttura in tubolari metallici zincati che da porzione di area con servitù di passaggio da accesso ad altra proprietà il resto del lato è delimitato da barriera verde costituito da cipressi, lato nord sprovvista di recinzione con terrapieno a confine con strada contrada Ancaiano ed accesso carrabile a confine est dove ci solo le utenze luce; l'ingresso all'area di pertinenza non è dotato di controllo accessi (cancelli, casellario postale, citofoni, ecc…).

Alla proprietà si accede da Strada Provinciale 43 mediante accesso carrabile e pedonale da corte condominiale in parte assoggettata a servitù di passaggio in quando a servizio di un fondo attiguo. L'area adibita sia a transito pedonale che a parcheggio e spazio di manovra, ha una superficie in conglomerato bituminoso aperto - binder ammalorato ed in parte in massicciata di pietrisco costipata, mentre la base dell'edificio è coronata da una fascia pavimentata con piastrelle per esterno in gres porcellanato ingelivo antiscivolo.

L'accesso all'edificio avviene da corte interna lato sud al piano terra, si accede con protezione da pensilina esterna in policarbonato e alluminio nell'androne condominiale attraverso portone a due ante asimmetriche, in alluminio parzialmente vetrato così da fornire un minimo di illuminazione al vano scale condominiale, da qui attraverso atrio comune con ascensore e corpo scale con rivestimento in piastrelle rettangolari in granito rosa porrino, tramite una porta in legno tamburata nobilitato situata sotto la rampa delle scale, si accede internamente al laboratorio, superando due gradini, mentre dall'esterno si accede al laboratorio direttamente tramite un portone sezionale da corte condominiale.

Il laboratorio, attualmente utilizzato come ricovero auto e ripostiglio, è chiuso da un portone sezionale di tipo industriale di colore grigio chiaro, dotato di automatismo elettrico. Il portone è costituito da pannelli metallici isolanti autoportanti con supporto interno ed esterno in acciaio zincato preverniciato e isolamento in poliuretano espanso. All'interno, l'immobile presenta un ampio vano luminoso, illuminato da due grandi finestre in alluminio di colore grigio scuro, esposte a est. Nella parete nord è addossata una scaffalatura metallica a tutta altezza, mentre sul lato ovest si trova un bagno, accessibile tramite una porta a soffietto con elementi vetrati verticali oscurati. Il bagno è coperto da un solaio a mezzanino, con uno spazio sovrastante adibito a deposito. Su questo lato è presente anche un piccolo corridoio che collega all'accesso interno verso il vano scale condominiale.

Per quanto riguarda le finiture, il locale è intonacato con premiscelato e tinteggiato, mentre la pavimentazione è in gres porcellanato. Il bagno ha un rivestimento in ceramica fino a un'altezza di circa 2 metri. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con una superficie lorda complessiva di circa 65 mq e un'altezza interna di 4,00 m per l'ambiente principale e di 2,5 m per il bagno.

L'impianto elettrico è conforme alle normative più recenti in materia di sicurezza e dotazioni; l'installazione è a canaline con frutti a vista, e l'illuminazione è fornita da corpi illuminanti a neon. L'impianto rispetta la Norma CEI 64-8.

L'immobile è regolarmente provvisto di impianti idrico fognante allacciato alla rete pubblica cittadina.

L'edificio in cui è situato l'immobile oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche: struttura a telaio in calcestruzzo armato prefabbricato; solai in pannelli prefabbricati tipo predalles; tamponamenti in muratura a cassetta; copertura a due falde con pianta a croce, con manto in tegole e in parte piana a terrazzo con pavimentazione in ceramica da esterni; facciata intonacata e tinteggiata di bianco.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, si rilevano segni di degrado, con fessurazioni diffuse sulle pareti interne ed esterne, presumibilmente dovute all'evento sismico del 2006.

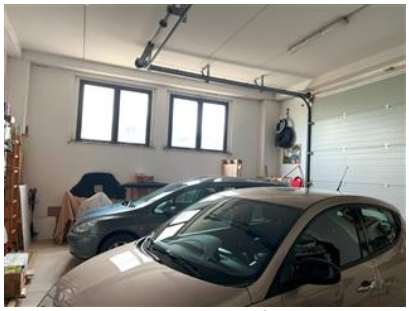
In tutti i casi sono state rilevate delle buone condizioni, complessivamente si tratta di una costruzione di onesta pregevolezza.

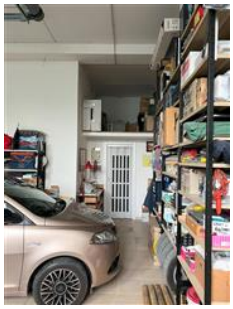
Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in metallo. con automazione — buono
infissi interni: a battente / a soffietto realizzati in legno tamburato — al di sotto della media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in lana di roccia , il rivestimento è realizzato in intonaco — nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — al di sotto della media

Delle Strutture:

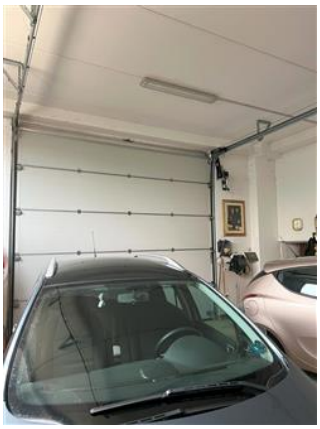
strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media


interno - vano principale


interno - zona soppalcata


interno - bagno


interno - ingresso scale condominiali


interno - ingresso da corte esterna comune

CONSISTENZA:

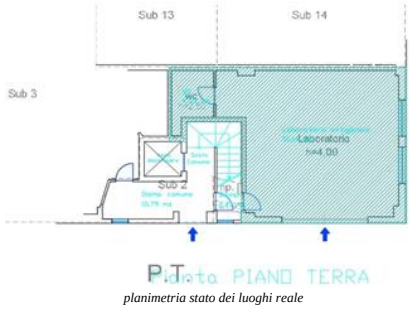
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio Artigianale - sub.22 PT (sup. princ.)	64,86	x	100 %	=	64,86
Totale:	**64,86**				**64,86**



planimetria catastale f65 p.lla510 sub22



planimetria stato dei luoghi reale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia del territorio (O.M.I.) (08/10/2024)
Valore minimo: 200,00
Valore massimo: 350,00
agenzie immobiliari a Tolentino (per fabbricati simili) (08/10/2024)
Valore minimo: 129,00
Valore massimo: 600,00
portali web immobiliari a tolentino (per fabbricati simili) (08/10/2024)
Valore minimo: 185,00
Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2024), nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona e mediante il portale web Immobiliare.it, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie per il Comune di Tolentino si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per gli appartamenti e per la zona presa in esame €200,00 - 350,00; (valore valido per unità di tipo civile in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari: valori al mq per fabbricato dello stessa tipologia e per la zona presa in esame € 129,00 - 600,00.

Portale web Immobiliare.it: valori al mq per fabbricato dello stessa tipologia e per la zona presa in esame € 185,00 - 500,00.

Il risultato dell'elaborazione in merito alle considerazioni precedentemente esplicate conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €/mq 300,00. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente, alla data del 08/10/24, in via cautelativa si possono considerare congrui per un valore di €/mq 300,00 in linea con i valori indicati dall'O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,86	x	300,00	=	**19.458,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 19.458,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 19.458,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona e rilevazione tramite portale Web, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa.

Oltre alle valutazioni precedentemente esplicate, è opportuno considerare la posizione dell'immobile rispetto alla sua destinazione d'uso. La posizione risulta favorevole per la facilità di accesso alle vie di comunicazione principali e secondarie, con una buona dotazione di parcheggi. Pur essendo in una zona periferica, l'immobile gode della vicinanza a tutti i servizi di primaria necessità, facilmente raggiungibili in pochi minuti. Inoltre, la vicinanza alle arterie di primaria importanza rappresenta un ulteriore vantaggio.

Riguardo l'analisi di mercato il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Tolentino mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,60%). Questo incremento delle quotazioni non è del tutto evidente ed è poco omogeneo nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Tolentino, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 13% negli ultimi 3 mesi.

L'appartamento è sicuramente adatto ad accogliere una famiglia numerosa come residenza principale, ed è rivolto ad una clientela prevalentemente della zona.

Il laboratorio artigianale, a causa delle sue dimensioni ridotte, potrebbe non essere particolarmente appetibile a livello commerciale, nonostante la presenza di attività complementari nello stesso immobile. Tuttavia, la posizione e la disponibilità di parcheggi potrebbero rappresentare un vantaggio.

Dall'analisi risulta evidente che l'appartamento con soffitta presenta alcune criticità, principalmente dovute al fatto che è vincolato come pertinenza ed accessorio del laboratorio, essendo permanentemente destinato al servizio del laboratorio stesso. Tuttavia, la posizione in una zona tranquilla e circondata dalla campagna, ma non estremamente isolata, potrebbe rappresentare un valore aggiunto per potenziali clienti o acquirenti interessati ad una residenza in un contesto sereno.

Concludendo si ritiene pertanto che il valore di mercato dell'immobile in oggetto debba essere allineato ai valori medi rilevati dall'analisi di mercato.

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

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	183,55	0,00	201.905,00	201.905,00
B	laboratorio artigianale	64,86	0,00	19.458,00	19.458,00
				221.363,00 €	**221.363,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Studiando con la massima attenzione l'immobile de quibus, valutando lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei condividenti, sono pervenuto alla conclusione che l'immobile non è comodamente divisibile per i motivi di seguito riportati:- il numero delle quote che rappresentano i diritti dei comproprietari futuri non sono congruenti rispetto all'immobile, inoltre l'intervento di frazionamento non permetterebbe la realizzazione unità separate che, per il numero delle quote da formare e per le servitù che ne deriverebbero, non consentirebbe comunque di pervenire ad una comoda divisione nel rispetto dei diritti dei condividenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.563,00**

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**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 563,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 217.000,00**

data 07/11/2024

il tecnico incaricato
Fabio Emiliani