



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 158/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Luca Papili**

CF: PPLLCU78D16D542B

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Regina Elena, 51

telefono: 0733 1898226

email: luca.papili@ingpec.eu

PEC: luca.papili@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Papili  
Pagina 1 di 25



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2021

# LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **505,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un edificio colonico attualmente residenziale, di tre piani fuori terra sito in zona agricola, è posto all'interno di una corte comune ad altri due corpi di fabbrica un magazzino ed un garage. La corte ha superficie di circa 1.200,00 mq, risulta in parte pavimentata ed in parte a verde, sulla stessa sono presenti dei pergolati ed una piscina posta al di sopra del garage. La sistemazione esterna degli spazi è molto curata nelle finiture e le superfici pavimentate (scale e percorsi) sono realizzati con materiali di pregio, sono presenti delle scale di collegamento in considerazione che la corte non è pianeggiante (vedi foto 1-2-3-4-5-10). L'accesso alla proprietà avviene sia dalla strada principale (c.da redentore), sia dalla strada bianca che delimita la proprietà ad Est.

L'edificio è realizzato con struttura mista muratura e cemento armato, il paramento esterno in muratura è ad intonaco tinteggiato di colore bianco, l'epoca di costruzione dell'edificio colonico risale al 1956, nel tempo si sono succeduti diversi interventi (l'ultima DIA del 2009) non ancora ultimati che hanno portato l'edificio alla configurazione attuale. In particolare l'edificio è stato oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione, interventi resi possibili dalla demolizione di accessori colonici non più utilizzati e la cui volumetria è stata recuperata ed accorpata. La sopraelevazione ha riguardato la maggiore altezza del Piano Secondo e l'ampliamento è consistito nella realizzazione del porticato posto ad Ovest di accesso alla scala di distribuzione interna e della chiusura e sopraelevazione del porticato posto ad Est di accesso al Piano terra dell'edificio in oggetto e del magazzino posto ad Est (corpo B). Tali ampliamenti sono evidenziati da un diverso trattamento del paramento esterno realizzato con muratura a faccia vista. (vedi foto 5-6-8 e 9)

Ne risulta che l'edificio è in parte di due piani fuori terra ed in parte di tre, in aderenza sul lato Est è presente il magazzino (corpo B) e ad Ovest è presente il garage (corpo C) con la sovrastante piscina. Sui lati Sud ed Ovest la corte che delimita l'edificio è carrabile e pavimentata, mentre a Nord e Nord-Ovest è pedonale con superfici pavimentate e verdi sfalsate e collegate tra loro da scale per tenere conto del dislivello del terreno; su questo lato l'edificio principale è di due piani fuori terra. (vedi foto 5-6-9 e 10).

Dal sopralluogo sia interno che esterno si sono evidenziate delle fessurazioni sia nell'edificio che nei muretti esterni e in parti di pavimentazione della sistemazione esterna. Con riferimento all'edificio sono localizzate in corrispondenza delle murature portanti del vecchio edificio ed in corrispondenza degli attacchi degli ampliamenti effettuati in aderenza (vedi foto 7-19-20-24-30-39-41-60-60A, 60B-64); un parametro significativo è che l'area è situata in prossimità delle aree di versante in dissesto P3, riportate nelle tavole di PRG che... "sono da intendersi come aree di versante instabili con propensione al dissesto e a pericolosità elevata". A parere dello scrivente CTU necessitano interventi di monitoraggio e di bonifica dei dissesti, di messa in sicurezza delle aree a rischio o delle costruzioni, di contenimento o di sistemazione definitiva dei versanti, da eseguirsi di norma mediante tecniche di ingegneria naturalistica, volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla regolazione o eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, interventi previsti all'art. 55.3 delle NTA del PRG. Necessiteranno sondaggi geologici atti a stabilire con certezza le cause e gli accorgimenti specifici da adottare.

In merito alle fessurazioni rilevate sul corpo di fabbrica, si ritiene sufficiente al momento la creazione di giunti tecnici che scolleghino il corpo principale dagli ampliamenti successivi. L'intervento prevederà la realizzazione di tagli e relativi ripristini delle pavimentazioni interne e delle pareti esterne

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Luca Papili  
Pagina 2 di 25

con la creazione di giunti tecnici (ferma restando la verifica geologica e il monitoraggio degli spostamenti del terreno).

L'edificio è autorizzato come un'unica unità immobiliare, di fatto però il Piano Terra è separato dai piani superiori, ha accesso diretto ed autonomo dal porticato posto ad Est (vedi foto 12 e 13) mentre i Piani Primo e Secondo comunicanti tra loro hanno accesso dal porticato posto ad Ovest (vedi foto 5). Di seguito il sottoscritto con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: tutti i piani di cui è composto l'edificio sono arredati e in buono stato di conservazione; tutte le pareti sono intonacate, gli infissi sono in legno di colore naturale scuro con vetro camera e risultano in buono stato di conservazione, a protezione degli stessi sono presenti persiane in legno dello stesso colore; le soglie sono in travertino.

Il **PIANO TERRA** è costituito da soggiorno, cucina-tinello, corridoio, bagno, disimpegno zona notte, una camera singola ed una camera matrimoniale. La superficie di calpestio è di circa mq 89.00. La pavimentazione interna di tutto il piano ad eccezione del bagno è in gres porcellanato di formato colore cotto posato in diagonale, le porte interne sono in legno laccate bianche (zona notte) mentre quella insistente sul soggiorno di accesso al corridoio è in legno e vetro sempre laccata bianca. E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti elementi scaldanti in alluminio senza valvole termostatiche. Dalla porta di ingresso posta sulla parete Est (vedi foto n.13-16) si accede direttamente al **soggiorno** di forma ad L e della superficie di circa mq 44.00, ad ovest è ubicata la porta del corridoio di disimpegno del bagno (vedi foto 14), a sud ed in parte ad ovest è delimitato dalle pareti esterne su cui insistono tre finestre (vedi foto 14-15), mentre a nord (vedi foto 17-18) è presente l'ingresso al corridoio della zona notte. Tale **corridoio** della superficie di circa mq 5.00 (vedi foto 19-20) disimpegna due camere poste a nord. Iniziando da nord-est la **cameretta** ha forma quadrangolare e superficie di circa mq 12.50, è dotata di porta finestra sul lato est che garantisce l'accesso alla corte (vedi foto 21-22), l'accesso avviene dal lato sud. L'adiacente **camera matrimoniale** posta a nord-ovest ha forma rettangolare e superficie di circa mq 19.00, l'ingresso avviene da est e sulla parete ovest è posizionata una porta finestra dotata di inferriata e persiana (vedi foto 22-23-24). Sulla tale parete è evidente una fessurazione passante in corrispondenza della porta finestra. Al **bagno** si accede da un corridoio tramite una porta sulla parete Ovest del soggiorno, della dimensione di circa mq 2.00 (vedi foto 25); dalla parete Nord di tale disimpegno si accede al bagno di forma quadrangolare non dotato di finestra, ha superficie di circa mq 6.00, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato colore beige del formato 15x15 posate in diagonale; il rivestimento è in piastrelle uguale al pavimento fino all'altezza di circa 1.20 ml, segue una cornice che prosegue anche intorno allo specchio posto al di sopra del lavabo per poi continuare con un rivestimento più chiaro fino ad un'altezza di circa ml 2.20. E' dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo incassato su ripiano in marmo con sottostante mobile in legno e doccia (vedi foto n.26-27). L'altezza interna misurata è pari a ml 2.66 al posto di quella abitativa autorizzata e pari a ml 2.70, tale altezza non permette l'utilizzo residenziale di tale piano. Si precisa che non è presente la cucina. A ridosso della parete Nord è presente un cavedio (vedi foto 28-29) con utilizzazione a ripostiglio-cantina che collega la corte esterna con il locale tecnico confinante con il garage e collegato anche allo stesso. Sulle pareti libere del piano Terra non sono state realizzate delle fioriere come previste nell'ultimo progetto del 2009, necessarie per la conformità dell'altezza del fabbricato, si prescrive la loro realizzazione come meglio specificato in seguito.

Dal porticato Ovest come sopra descritto, si accede al **PIANO PRIMO** tramite una scala completamente rivestita in legno e con corrimano in ferro (vedi foto 31), è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio zona notte, bagno, una camera singola ed una camera matrimoniale. La superficie di calpestio è di circa mq 96.00. La pavimentazione della zona giorno è in gres porcellanato di due formati dello stesso colore beige-rosato posati in modo sfalsato, mentre quella della zona notte è in parquet formato medio di colore scuro, le porte interne sono in legno con finitura laccato bianco mentre quella insistente sul soggiorno di accesso al corridoio è in legno e vetro sempre di colore bianco. E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti elementi scaldanti in alluminio senza valvole termostatiche. L'altezza interna è di ml 2.95. Dal pianerottolo della scala si accede senza porta di ingresso (vedi foto 32-33), direttamente al **soggiorno** del piano primo di forma rettangolare in senso est-ovest e della superficie di circa mq 45.00, ad est è ubicata la porta della zona notte (vedi foto 34), ad ovest è delimitato dalla parete esterna su cui insiste la porta finestra di accesso al balcone (vedi foto 35-36); il balcone costituisce la copertura del sottostante porticato ed ha superficie di circa mq 15.00; sulla parete a sud insiste una finestra (vedi foto 33); la



stanza si apre verso l'attigua **cucina** posta in adiacenza alla scala ad Est (vedi foto 36). La zona cucina ha una superficie di calpestio di circa mq 12.00; è dotata di porta finestra sul lato Nord che dà accesso al terrazzo post su questo lato che si estende per tutta la lunghezza della parete per una superficie di calpestio di circa mq 43.00 (vedi foto 36A - 36B). Su una porzione del terrazzo è presente un pergolato non autorizzato. Dalla parete est del soggiorno si accede al **disimpegno della zona notte** della superficie di circa mq 2.50 (vedi foto 37-38-39) che disimpegna il bagno e la cameretta posti a nord e la camera matrimoniale a sud; al di sopra della porta e del bagno (muro portante della vecchia casa colonica) sono visibili delle filature come evidenziato nella foto 39 e 41.

Il locale **bagno** è suddiviso in antibagno e bagno, entrambi hanno pianta rettangolare; nell'antibagno è presente una finestra sulla parete nord di fronte all'ingresso posto sulla parete sud, la superficie totale è di circa mq 7.50, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato di colore beige del formato 15x15 posate in diagonale, il rivestimento è formato da piastrelle uguali al pavimento ma di colore nocciola sempre posato in diagonale fino all'altezza di circa 1.80 ml. E' dotato dei seguenti servizi igienici: lavabo incassato su ripiano in muratura ubicato nell'antibagno e vaso, bidet, doccia idromassaggio nel bagno (vedi foto n.40-41-42-43). Di fronte alla porta del bagno, sulla parete sud del corridoio, è ubicata la **camera matrimoniale** che ha forma rettangolare e superficie di circa mq 14.00, sulla parete est è ubicata una cabina armadio che si sviluppa lungo tutta la sua lunghezza; sulla parete sud è presente una porta finestra (vedi foto 44-45-46-47-48) che permette l'accesso al balcone posto su tale lato della larghezza di circa ml 1.00 e con superficie di circa mq 4.50. Nell'angolo nord-est è ubicata la **cameretta** della superficie di circa mq 10.60, è dotata di porta finestra sul lato nord (vedi foto 49-50), l'accesso avviene dal lato ovest.

Proseguendo la scala sopra descritta, si accede al **PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)** tramite un'altra scala realizzata con struttura e pedate in legno e con corrimano in ferro (vedi foto 51-52), trattasi di un unico vano e di un bagno, la superficie di calpestio è di circa mq 56.00. La pavimentazione è in legno di medio formato di colore scuro come quello della sottostante zona notte, l'unica porta presente è quella del bagno realizzata in legno di colore scuro. E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti elementi scaldanti in acciaio. La copertura è a due falde con tetto realizzato con travi e travetti in legno e ordito con pannelle in laterizio a vista. Dalla scala si accede senza porta di ingresso (vedi foto 32-33), direttamente al vano attualmente utilizzato come deposito-soffitta di forma ad L, la linea di colmo è orientata in senso Est-Ovest, ne deriva che le pareti nord e sud hanno altezza pari a ml 2.30 e la misura al colmo è pari a ml 3.60. (vedi foto 52-53-54-55). Tutte le pareti esterne sono dotate di finestre, in particolare sulla parete Est è ubicata una porta finestra che garantisce l'accesso al balcone che costituisce la copertura dell'ampliamento del piano primo dove insiste la zona notte dello stesso, la sua superficie è di circa mq 45.00 (vedi foto 56). A ridosso della scala, ad est della stessa è ubicato il bagno a cui si accede da una porta posta sulla parete Est, ha forma rettangolare in senso nord-sud con una sporgenza che ospita la doccia; è dotato di finestra ed ha superficie di circa mq 6.00, la pavimentazione è in legno come tutto il piano; il rivestimento è in piastrelle tipo mosaico di colore sabbia-grigio-panna fino all'altezza di circa 1.30 ml, segue una cornice che delimita il rivestimento in alto. E' dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo incassato su ripiano in marmo con sottostante mobile in legno e doccia (vedi foto n.57-58-59).

Con riferimento ai Piani Primo e Secondo si sono riscontrate delle difformità riguardanti: la realizzazione di un pergolato al di sopra del terrazzo posto a Nord in corrispondenza della cucina del Piano Primo; mentre al Piano Secondo si sono rilevate altezze interne diverse rispetto a quanto autorizzato con riferimento all'altezza minima che risulta essere inferiore a quella autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2.66ml; P11 2.95ml; P2 Minima 2.30 massima 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 130 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe I, consistenza 15.5 vani, rendita 2.041,30 Euro, indirizzo catastale: C.da Redentore n.43, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 12/03/2009 pratica MC0047177 ex p.lla 130 su 9 e sub 11  
Coerenze: Confina con la corte comune ai sub 7-10-13 ed identificata con il sub 8. Sul lato Est confina anche con il sub 7.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2009.

**B** **MAGAZZINO** a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **42,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un magazzino di un piano posto ad Est dell'edificio principale residenziale di tre piani; lo spazio tra due edifici era inizialmente un porticato che nel tempo è stato sopraelevato quale ampliamento della porzione residenziale al Piano Primo; da questo spazio coperto avviene l'accesso al magazzino in oggetto ad Est ed al Piano Terra dell'edificio "principale" ad Ovest. Ad eccezione del lato Ovest il manufatto ha pareti esterne confinanti con la corte comune all'edificio residenziale ed al garage, tale corte è completamente recintata; l'accesso pedonale e carrabile avviene dal lato Ovest della corte ed è comune alle altre unità immobiliari che vi insistono. (vedi foto n.9-12-62-63-64).L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura con paramento esterno ad intonaco, l'epoca di costruzione risale al 1994 in seguito alla ristrutturazione di vecchi manufatti colonici esistenti; la copertura è a due falde con solaio in latero cemento e manto di copertura in laterizio. (vedi foto 61-62).Trattasi di un locale autorizzato come poliuso posto al Piano Terra senza solaio intermedio o controsoffitto in piano, ne deriva che internamente si hanno due altezze diverse quella d'imposta della copertura misurata in ml 2.75 e quella al colmo di ml 3.60. La forma dell'edificio è irregolare soprattutto sul lato Est (vedi foto 62) e si sviluppa in senso Nord-Sud. E' dotato di finestre di forma arrotondata nella parte superiore, così come la porta d'ingresso.

Di seguito il sottoscritto con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: l'unità immobiliare è costituita da cucina, soggiorno, bagno, e ripostiglio. La superficie di calpestio è di circa mq 48.00; risulta arredata e in ottimo stato di conservazione; tutte le pareti sono intonacate, gli infissi sono in legno naturale scuro con vetro camera e risultano in ottimo stato di conservazione, non sono presenti persiane o similari chiusure esterne, ma inferriate. La pavimentazione interna è in gres porcellanato di formato rettangolare di colore beige simil laterizio posato in diagonale, le porte interne sono in legno laccate bianche. Dalla porta di ingresso posta sulla parete Est (vedi foto n.65-66-67) si accede direttamente allo spazio **soggiorno-pranzo** (ciò si deduce dagli arredi presenti) di forma quadrangolare della superficie di circa mq 30.00, direttamente collegata a nord è presente la **cucina** (vedi foto 68 e 69) di superficie pari a 8,80 circa dotata di due finestre: una sul lato nord ed una sul lato Est. Il **bagno** di forma quadrangolare è attiguo alla cucina sul lato Ovest della stessa, è dotato di finestra sulla parete Ovest ed ha superficie di circa mq 2.50, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica colore celeste di formato rettangolare posate in squadra, il rivestimento è in piastrelle in ceramica uguale al pavimento che fino all'altezza di circa 1.20 ml è posato in squadra poi è disposta una cornice che perimetra anche lo specchio posto al di sopra del lavabo e di seguito continua lo stesso rivestimento però posato in diagonale fino ad un'altezza di circa ml 2.00. E' dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo incassato su ripiano in marmo con sottostante mobile in legno e doccia (vedi foto n.70-71). Dalla parete est del soggiorno si accede al **ripostiglio** della superficie di circa mq 6.00 (vedi foto 72 e 73).

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione fotografica allegata si evince che l'utilizzo attuale del locale autorizzato poliuso ed accatastato magazzino, di fatto abitativo per le finiture interne di cui l'immobile è dotato e per la presenza di cucina; su porzione della parete Est del soggiorno è presente anche un grande camino. Da una verifica effettuata con riferimento ai requisiti illuminotecnici e di areazione è però risultato che il locale utilizzato a soggiorno cucina non rispetta il rapporto di 1/8 tra superficie di calpestio e superficie finestrata, pertanto un eventuale cambio di destinazione da non residenziale a residenziale comporterebbe la modifica di prospetto per l'aumento di superficie finestrata da realizzare. Ad oggi non è possibile fare il cambio di destinazione in sanatoria con l'applicazione dell'art. 37 del DPR 380/01, mancando appunto il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Minima 2.75 ml e Massima 3.60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 130 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: C.DA REDENTORE n.43, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ex p.lla 130 sub 4. Variazione del



25/01/1994 in atti dal 29/06/1994.

Coerenze: Confina con la corte comune ai sub 10-12-13 ed identificata con il sub 8. Sul lato Ovest confina anche con il sub 12.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

**C** box doppio a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **37,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un garage sito al piano seminterrato posto nella parte Nord-Ovest della corte comune all'edificio residenziale di tre piani fuori terra posto ad Est. E' delimitato sui tre lati Est-Ovest e Nord dalle pareti contro terra dove risulta interrato, mentre la parete Sud è fuori terra; da qui avviene l'accesso. Il garage è posto all'interno della corte che risulta essere completamente recintata. A copertura del locale è presente una vasca natatoria, una piscina della profondità massima di ml 1.30; l'accesso alla stessa avviene dalla parte posteriore della corte. Davanti all'ingresso è presente un piazzale per la sosta e la manovra delle autovetture completamente pavimentato. (vedi foto 2-3-4).L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato con paramento esterno in muratura a faccia vista, l'epoca di costruzione risale al 2006-2009. Il locale ha forma rettangolare in senso sud-nord, la superficie di calpestio è di circa mq 70.00 con altezza interna di ml 2.50, mentre l'altezza autorizzata è di ml 2.70. L'ingresso al locale è protetto da una piccola tettoia con coppi, due aperture della larghezza di 5.50 circa, in ferro, garantiscono l'accesso (vedi foto 74-76). Il garage è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico, l'illuminazione è garantita da neon posti a soffitto (vedi foto 75-76); la pavimentazione è in gres porcellanato. All'interno del locale sono presenti due locali di forma rettangolare: un ripostiglio posto a Nord (vedi foto 77-78) diviso dal garage da una pannellatura in legno dello spessore di cm 5 ed una cantina parallela al lato Est (vedi foto 79-80-81). A Sud- Est è presente un locale macchine con accesso di fronte alla cantina e che si collega con il cavedio adiacente l'edificio residenziale sul lato Nord. (vedi foto 82-83).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 130 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 81 mq, rendita 163,15 Euro, indirizzo catastale: C.da Redentore n.43, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 12/03/2009 pratica MC0047161
- Coerenze: Confina con la corte comune ai sub 7-10-12 ed identificata con il sub 8.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>585,69 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>€ 611.255,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 611.255,70</b>
Data della valutazione:	<b>13/04/2023</b>

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Papili  
Pagina 6 di 25

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/08/2018, con scadenza il 11/07/2026, registrato il 09/08/2018 a MACERATA ai nn. 1606/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3.600,00 annuo.

Il contratto di affitto all'art.1 -"Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto"individua il seguente bene:... unità immobiliare sita nel comune di Tolentino c.da Redentore n.43 Piano Primo e Secondo identificata catastalmente al foglio 67 p.la 130 sub 12... dotato di garage e cantina identificato catastalmente al foglio 67 p.la 130 sub 13; allo stesso articolo si dichiara la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di locazione. I beni in oggetto con riferimento alla presente perizia sono porzione del corpo "A" ed il corpo "B". Le altre porzioni dell'immobile sono occupate dal sig. Ferretti Vittorio.

## 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:

abitazione, stipulata il 16/09/2003 a firma di CONTI CARLO ai nn. REP.63871 di repertorio, trascritta il 30/09/2003 a Macerata ai nn. RG 13218- RP 8308, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA-COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a A tutta la p.la 130.

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

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

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2007 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP.74903/16899 di repertorio, iscritta il 11/06/2007 a Macerata ai nn. RG 9928- RP 2337, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Ai beni distinti al foglio 67 p.la 130 sub 9 ora 12, sub 7, sub11 ora 12 e sub 10.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/12/2011 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP.80046/20291 di repertorio, iscritta il 12/12/2011 a Macerata ai nn. RG 17099- RP 3171, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico- Concessione a garanzia di esposizione bancaria.

Importo ipoteca: 512.834,67.

Importo capitale: 00.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Oltre ai beni con riferimento al Foglio 67 p.la 130, sono oggetto della presente Concessione a garanzia di mutuo, anche i beni distinti al Foglio 67 p.lle 78 e 207..

Debitore non datore di ipoteca: CREAZIONI C.M. SRL

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/12/2011 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. Rep.80046/20291 di repertorio, iscritta il 12/12/2011 a Macerata ai nn. RG 17099- RP 3172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONI BANCARIE.

Importo ipoteca: 434.974,66.

Importo capitale: 00.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Oltre ai beni con riferimento al Foglio 67 p.lla 130, sono oggetto della presente Concessione a garanzia di mutuo, anche i beni distinti al Foglio 67 p.lle 78 e 207..

Debitore non datore di ipoteca: CREAZIONI C.M. SRL

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/12/2011 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP.80046/20291 di repertorio, iscritta il 12/12/2011 a Macerata ai nn. RG 17099- RP 3173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico - CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONI BANCARIE.

Importo ipoteca: 457.733,43.

Importo capitale: 00.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Oltre ai beni con riferimento al Foglio 67 p.lla 130, sono oggetto della presente Concessione a garanzia di mutuo, anche i beni distinti al Foglio 67 p.lle 78 e 207..

Debitore non datore di ipoteca: CREAZIONI C.M. SRL

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2013 a firma di TRIBUNALE DI BOLOGNA ai nn. REP. 1644 di repertorio, iscritta il 06/03/2013 a Macerata ai nn. RG 3464- RP 366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO-IPOTECA GIUDIZIALE.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 27.202,78.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.1: beni-Terreni distinti al foglio 80 p.lle 625, 631 e 683. (non oggetto della procedura in oggetto). Unità negoziale n.2: Beni distinti al foglio 67 p.lla 130 sub 7-10-12 e 13; Terreni distinti al foglio 67 p.lle 78 e 207.

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

pignoramento, stipulata il 26/07/2021 a firma di UNEP-TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 2109 di repertorio, trascritta il 11/10/2021 a Macerata ai nn. RG 14884- RP 11613, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Agli immobili distinti nel comune di Tolentino distinti al NCEU al Foglio 67 p.lla 130 sub 7-10-12-13.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **4859/1956**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COLONICO, presentata il 13/04/1956 con il n. 4859 di protocollo, rilasciata il 27/04/1956 con il n. 4859 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **13228/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIFACIMENTO INTONACO E NUOVA TINTEGGIATURA, presentata il 04/09/1980 con il n. 13228 di protocollo, rilasciata il 05/11/1980 con il n. 13228 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **181/C/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SANATORIA L.47/85 PER COSTRUZIONE ACCESSORI COLONICI, presentata il 24/05/1986 con il n. 10184 di protocollo, rilasciata il 01/09/1988 con il n. 181/C di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a La concessione si riferisce alle seguenti opere abusive: -costruzione rimessa attrezzi agricoli, costruita in aderenza al fabbricato colonico esistente mq 38,18; costruzione di accessori agricoli:forno, pollaio e porcilaia mq 90,98; tettoia ad uso fienile mq 78,75; pollaio e porcilaia mq 52,80; deposito materiale agricolo mq 25,56.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **136/C/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RECUPERO RESIDENZA UNIFAMILIARE, presentata il 15/06/1988 con il n. 11469 di protocollo, rilasciata il 12/07/1988 con il n. 11469 di protocollo, agibilità del 27/09/1989 con il n. 1861 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ALLOGGIO: Chiusura e modifica di alcune aperture esterne, demolizione e rifacimento di tramezzi, sostituzione di pavimenti, rifacimento intonaci, impianti, serramenti. ACCESSORI: Chiusura e modifica di alcune aperture esterne, demolizione e rifacimento di setti murari interni, consolidamento muri perimetrali, rifacimento copertura, pavimenti, impianti. SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA: formazione di aiuole, di lastricati e di zone a prato, piantumazioni..

Con la Variante sopra indicata si effettuano modifiche estetiche e distributive.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **60/C/92** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO ACCESSORI COLONICI, presentata il 05/03/1992 con il n. 4080 di protocollo, rilasciata il 07/05/1992 con il n. 4080 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accessori colonici

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **194/C/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE ALLA CONCESSIONE PRATICA 136/C/92, presentata il 06/07/1992 con il n. 15621 di protocollo, rilasciata il 11/10/1994 con il n. 15621 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Modifica del sedime dell'accessorio al finer di razionalizzare gli spazi interni. La maggiore superficie d'ingombro ha comportato un abbassamento delle altezze in gronda da ml 2.70 a ml 2.50.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **371/C/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (PRATICA DI CONDONO N.252/95) PER REALIZZAZIONE FABBRICATO NON RESIDENZIALE, presentata il 30/03/1995 con il n. 8216 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Trattasi della realizzazione del porticato posto sul lato Sud-Ovest del fabbricato principale



CONCESSIONE EDILIZIA N. **287/C/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE SOFFITTA, presentata il 31/05/1998 con il n. 31753 di protocollo, rilasciata il 08/06/1999 con il n. 31753 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sopraelevazione dell'edificio residenziale subordinata alla demolizione del porticato realizzato con pratica di sanatoria n.371/C/96 sul lato Sud-Ovest del fabbricato.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **063/C/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RINNOVO N.1 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.287/C/1998:RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE CON INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO SISMICO E RIPARAZIONE DANNI SISMA , presentata il 07/02/2000 con il n. 3713 di protocollo, rilasciata il 09/04/2002 con il n. 3713 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Si conferma la demolizione del porticato realizzato sul lato Sud-Ovest del fabbricato..

La pratica fa riferimento all'art.4 L.61/98

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **14/C/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE N.1 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.287/C/98, presentata il 18/01/2006 con il n. 1144 di protocollo, agibilità del 15/06/2006 con il n. 12089 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a I lavori previsti riguardano il parziale reinterro del fabbricato di civile abitazione attraverso la realizzazione di fioriere in muratura da distribuire su tutto il perimetro, mantenendo l'altezza di progetto per lo sfruttamento del piano sottotetto.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **161/A/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE GARAGE INTERRATO AI SENSI DELLA L.122/89., presentata il 30/05/2006 con il n. 11147 di protocollo.

E' presente nella pratica il certificato di collaudo strutturale con riferimento alla pratica 53/2221 prot. 2456 del 05/02/2009.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **230/C/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 23/10/2006 con il n. 21014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'intervento riguarda la redistribuzione degli spazi interni con la realizzazione di ampliamento del piano Primo dove verrà realizzata la zona notte.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **01/C/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE E COMPLETAMENTO DEI LAVORI PRATICA 230/C/2006, presentata il 09/01/2009 con il n. 474 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Modifiche interne al progetto approvato con spostamento di un servizio igienico e piccoli spostamenti di aperture e demolizioni e ricostruzioni di tramezzi.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **02/A/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE ALLA PRATICA 161/A/2006 PER REALIZZAZIONE VASCA NATATORIA., presentata il 09/01/2009 con il n. 472 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.14 del 31/01/2022, l'immobile ricade in zona E1- Zona Agricola di Interesse Paesistico-Ambientale- Fascia di rispetto stradale art. 72. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 49 NTA - E1- Zona Agricola di Interesse Paesistico-Ambientale "49.2 In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle zone agricole normali EN, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni, secondo quanto previsto dalla LR 13/90 e con le limitazioni del presente articolo, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela. Sono ammessi inoltre i seguenti interventi purché la validità tecnico-economica dell'impresa agricola sia attestata da un Piano Aziendale approvato dai competenti organi regionali: - attrezzature di cui al punto c) dell'art. 3 della LR 13/90; - le serre di cui al punto e) dell'art. 3 della LR 13/90; - costruzioni da adibire alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli di cui al f) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 4,50 e un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq; - le opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole ai sensi del punto



h) dell'art. 3 della LR 13/90. 49.3 Sui fondi di estensione superiori o pari a 3,00 Ha, fermo restando quanto previsto al precedente comma, possono essere consentiti, purché la validità tecnico-economica dell'impresa agricola sia attestata da un Piano Aziendale approvato dai competenti organi regionali, anche i seguenti interventi: - realizzazione di nuove costruzioni di cui al punto a) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 6,00, nei fondi non dotati di abitazione colonica o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico, igienico e funzionale, in alternativa alla ristrutturazione del fabbricato preesistente; - ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo di cui al punto b) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 6,00. 49.4 Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale. Art. 55 - Tutela della struttura geomorfologica: PAI Aree di dissesto P2 "55.4 Le aree di versante in dissesto P2, riportate nelle tavole di Piano e desunte dalla Tav. GA.7a/b/c (Carta della pericolosità idrogeomorfologica) e dalla Tav. GA.8a/b/c (Carta del rischio idrogeomorfologico) sono da intendersi come aree di versante potenzialmente instabili a pericolosità media, per le quali la locale propensione al dissesto va stabilita attraverso indagini più approfondite qualora vengano realizzati eventuali interventi di trasformazione. Art. 72 - Vincoli di salvaguardia "72.1 Nelle fasce di rispetto stradale, come cartografate nelle tavole di Piano, non è consentita alcuna edificazione ad eccezione delle opere previste dalla normativa statale e regionale vigente. Ai fini della classificazione ed applicazione delle fasce di rispetto stradale si fa riferimento al DPR 147/93 e successive modifiche ed integrazioni, ed al DM 1404/68.". L'area di proprietà è lambita ad Est dalla perimetrazione (Aree di versante e sponde fluviali in dissesto a pericolosità elevata P3.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il lotto individuato è costituito da tre corpi: - Corpo "A": Edificio principale distinto al foglio 67 p.lla 130 sub 12, Piani Terra-Primo e Secondo. L'edificio è autorizzato come abitazione unica disposta sui tre piani Terra-Primo-Secondo. Dal sopralluogo effettuato sono state evidenziate delle difformità rispetto a quanto approvato, in particolare: - Il Piano Terra è di fatto separato dai piani superiori per la chiusura della porta di accesso al vano scala di distribuzione interna; di fatto lo stato dei luoghi ha evidenziato che il Piano Terra ha accesso diretto ed autonomo dal porticato posto ad Est mentre i Piani Primo e Secondo comunicanti tra loro hanno accesso dal porticato posto ad Ovest a definire di fatto due unità immobiliari. Sempre al Piano Terra sono state riscontrate piccole modifiche interne e soprattutto una minore altezza interna pari a ml 2.66 al posto di quella abitativa autorizzata e pari a ml 2.70. Per tale porzione di immobile è presente un'agibilità del 27/09/1989. - Con riferimento ai Piani Primo e Secondo invece le difformità riguardano la realizzazione di un pergolato al di sopra del terrazzo posto a Nord in corrispondenza della cucina del Piano Primo; mentre al Piano Secondo si sono rilevate altezze interne diverse. L'ultima pratica edilizia in cui vengono riportate tali altezze del P2 è la C-14-2006 che prevede la sopraelevazione per questa porzione di edificio, gli elaborati riportano altezze massima e minima pari a ml 3.60 ml e 2.40 ml, segue il collaudo statico e richiesta di Agibilità. Le misure rilevate sono ml 3.60 e ml 2.30. Difformità che riguardano tutto il corpo "A" nella sua interezza sono: - In seguito al progetto di sopraelevazione del Piano Sottotetto è aumentata l'altezza dell'edificio prevista in massimo ml 7.50; per ovviare a tale aumento sono state previste nei progetti e varianti che si sono succeduti nel tempo e fino all'ultima DIA prot. 474 del 13/01/2009 (C-01-2009 Variante alla pratica 230-C-06) delle fioriere esterne a delimitare tutto il perimetro dell'edificio fuori terra. Tali fioriere non risultano ad oggi realizzate. - Modifiche prospettiche con riferimento allo spostamento e/o modifica ad alcune aperture; - Modifiche alla sistemazione esterna degli spazi aperti. - Corpo "B": Edificio con destinazione Magazzino distinto al foglio 67 p.lla 130 sub 7, Piano Terra. La difformità riscontrata riguarda le altezze interne (massima e minima) riportate nella pratica edilizia 194-C-1994 e quelle misurate: le prime sono 3.40 ml e 2.70 ml mentre quelle misurate sono pari a 3.60 ml e 2.75 ml. Inoltre il



sopralluogo ha evidenziato un utilizzo abitativo per le finiture interne di cui l'immobile è dotato e per la presenza di cucina, come evidenziato nella documentazione fotografica. - Corpo "C": Edificio con destinazione Garage distinto al foglio 67 p.lla 130 sub 13, Piano Seminterrato. La difformità riguarda la mancata corrispondenza planimetrica e dell'altezza interna. Sul posto si è rilevata la presenza di una parete realizzata con pannello in legno in senso Est-Ovest a definire un piccolo ripostiglio e l'altezza interna è di ml 2.50 invece di ml 2.70 oltre alla realizzazione di un locale cantina. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e ss.mm.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di SCIA in Sanatoria (Art.37 del DPR 380/01) comprensiva di oneri per sanatoria : €5.000,00
- Presentazione SCIA per completamento lavori (oneri per le spese tecniche e non per la realizzazione delle opere): €5.000,00
- realizzazione fioriere a completamento lavori SCIA 2009: €20.000,00

Per le difformità sopra descritte si ritiene necessario la presentazione delle seguenti pratiche edilizie: - SCIA in Sanatoria (Art.37 del DPR 380/01) per le modifiche interne e di prospetto e per le modifiche apportate alla sistemazione esterna e per il cambio di destinazione d'uso del Piano Terra da civile abitazione a magazzino e per la valutazione di rimozione del pergolato del Piano Primo. - SCIA per completamento lavori previsti nella DIA prot. 474 del 13/01/2009 (C-01-2009 Variante alla pratica 230-C-06) per la quale non è stata mai comunicata la fine lavori per la realizzazione delle fioriere esterne e per il ripristino dell'apertura di comunicazione tra piano Terra e piani superiori. La pratica dovrà inoltre contemplare la realizzazione di lavori di manutenzione Straordinaria di messa in sicurezza con riferimento alla vulnerabilità sismica dell'edificio come meglio dettagliato nella relazione descrittiva.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il lotto individuato è costituito da tre corpi - Corpo "A": Edificio principale distinto al foglio 67 p.la 130 sub 12, Piani Terra-Primo e Secondo. La destinazione del sub 12 risulta essere abitazione per tutti i piani con altezze che non coincidono con lo stato dei luoghi per il piano Terra ed il Piano Secondo, in particolare è stata rilevata un'altezza di ml 2.66 al piano Terra e di ml 3.60 massima e 2.30 minima per il Piano Secondo. Le misure riportate nella planimetria (sub12) sono invece 2.70 ml per il PT e 3.25 ml massima e 2.30 ml minima per il P2. Al Piano Primo le altezze coincidono. Sono state evidenziate inoltre delle piccole variazioni nella partizione interna del piano Terra e nella modifica di alcune aperture. - Corpo "B": Edificio con destinazione Magazzino distinto al foglio 67 p.la 130 sub 7, Piano Terra. La difformità riscontrata riguarda le altezze interne (massima e minima) riportate nella planimetria (sub 7) e quelle misurate: le prime sono 3.73 ml e 2.86 ml mentre quelle misurate sono pari a 3.60 ml e 2.75 ml infine quelle di progetto sono pari a ml 3.40 ml e 2.70 ml. - Corpo "C": Edificio con destinazione Garage distinto al foglio 67 p.la 130 sub 13, Piano Seminterrato. La difformità riguarda la mancata corrispondenza planimetrica e dell'altezza interna. Sul posto si è rilevata la presenza di una parete realizzata con pannello in legno in senso Est-Ovest a definire un piccolo ripostiglio e l'altezza interna è di ml 2.50 invece di ml 2.70. Catastalmente risulta censito anche l'edificio con destinazione Magazzino distinto al foglio 67 p.la 130 sub 10, Piano Terra. Dall'analisi delle pratiche edilizie è scaturito che l'immobile è stato demolito e non risulta essere presente sul posto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di tre nuove planimetrie catastali, elaborato planimetrico e tipo mappale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni

Questa situazione è riferita solamente a Per quanto sopra esposto si ritiene necessario la predisposizione di nuove planimetrie catastali con riferimento ai sub 12, 7 e13 e l'eliminazione della planimetria catastale individuante il sub 10. Redazione di nuovo elaborato planimetrico e tipo



mappale per tener conto delle modifiche descritte.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG COMUNE DI TOLENTINO)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Sono stati reperite le dichiarazioni di conformità solo per il piano Secondo.

BENI IN TOLENTINO C.DA REDENTORE 43

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **505,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un edificio colonico attualmente residenziale, di tre piani fuori terra sito in zona agricola, è posto all'interno di una corte comune ad altri due corpi di fabbrica un magazzino ed un garage. La corte ha superficie di circa 1.200,00 mq, risulta in parte pavimentata ed in parte a verde, sulla stessa sono presenti dei pergolati ed una piscina posta al di sopra del garage. La sistemazione esterna degli spazi è molto curata nelle finiture e le superfici pavimentate (scale e percorsi) sono realizzati con materiali di pregio, sono presenti delle scale di collegamento in considerazione che la corte non è pianeggiante (vedi foto 1-2-3-4-5-10). L'accesso alla proprietà avviene sia dalla strada principale (c.da redentore), sia dalla strada bianca che delimita la proprietà ad Est.

L'edificio è realizzato con struttura mista muratura e cemento armato, il paramento esterno in muratura è ad intonaco tinteggiato di colore bianco, l'epoca di costruzione dell'edificio colonico risale al 1956, nel tempo si sono succeduti diversi interventi (l'ultima DIA del 2009) non ancora ultimati che hanno portato l'edificio alla configurazione attuale. In particolare l'edificio è stato oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione, interventi resi possibili dalla demolizione di accessori colonici non più utilizzati e la cui volumetria è stata recuperata ed accorpata. La sopraelevazione ha riguardato la maggiore altezza del Piano Secondo e l'ampliamento è consistito nella realizzazione del porticato posto ad Ovest di accesso alla scala di distribuzione interna e della chiusura e sopraelevazione del porticato posto ad Est di accesso al Piano terra dell'edificio in oggetto e del magazzino posto ad Est (corpo B). Tali ampliamenti sono evidenziati da un diverso trattamento del paramento esterno realizzato con muratura a faccia vista. (vedi foto 5-6-8 e 9)

Ne risulta che l'edificio è in parte di due piani fuori terra ed in parte di tre, in aderenza sul lato Est è presente il magazzino (corpo B) e ad Ovest è presente il garage (corpo C) con la sovrastante piscina. Sui lati Sud ed Ovest la corte che delimita l'edificio è carrabile e pavimentata, mentre a Nord e Nord-



Ovest è pedonale con superfici pavimentate e verdi sfalsate e collegate tra loro da scale per tenere conto del dislivello del terreno; su questo lato l'edificio principale è di due piani fuori terra. (vedi foto 5-6-9 e 10).

Dal sopralluogo sia interno che esterno si sono evidenziate delle fessurazioni sia nell'edificio che nei muretti esterni e in parti di pavimentazione della sistemazione esterna. Con riferimento all'edificio sono localizzate in corrispondenza delle murature portanti del vecchio edificio ed in corrispondenza degli attacchi degli ampliamenti effettuati in aderenza (vedi foto 7-19-20-24-30-39-41-60-60A, 60B-64); un parametro significativo è che l'area è situata in prossimità delle aree di versante in dissesto P3, riportate nelle tavole di PRG che... "sono da intendersi come aree di versante instabili con propensione al dissesto e a pericolosità elevata". A parere dello scrivente CTU necessitano interventi di monitoraggio e di bonifica dei dissesti, di messa in sicurezza delle aree a rischio o delle costruzioni, di contenimento o di sistemazione definitiva dei versanti, da eseguirsi di norma mediante tecniche di ingegneria naturalistica, volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla regolazione o eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, interventi previsti all'art. 55.3 delle NTA del PRG. Necessiteranno sondaggi geologici atti a stabilire con certezza le cause e gli accorgimenti specifici da adottare.

In merito alle fessurazioni rilevate sul corpo di fabbrica, si ritiene sufficiente al momento la creazione di giunti tecnici che scolleghino il corpo principale dagli ampliamenti successivi. L'intervento prevederà la realizzazione di tagli e relativi ripristini delle pavimentazioni interne e delle pareti esterne con la creazione di giunti tecnici (ferma restando la verifica geologica e il monitoraggio degli spostamenti del terreno).

L'edificio è autorizzato come un'unica unità immobiliare, di fatto però il Piano Terra è separato dai piani superiori, ha accesso diretto ed autonomo dal porticato posto ad Est (vedi foto 12 e 13) mentre i Piani Primo e Secondo comunicanti tra loro hanno accesso dal porticato posto ad Ovest (vedi foto 5). Di seguito il sottoscritto con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: tutti i piani di cui è composto l'edificio sono arredati e in buono stato di conservazione; tutte le pareti sono intonacate, gli infissi sono in legno di colore naturale scuro con vetro camera e risultano in buono stato di conservazione, a protezione degli stessi sono presenti persiane in legno dello stesso colore; le soglie sono in travertino.

Il **PIANO TERRA** è costituito da soggiorno, cucina-tinello, corridoio, bagno, disimpegno zona notte, una camera singola ed una camera matrimoniale. La superficie di calpestio è di circa mq 89.00. La pavimentazione interna di tutto il piano ad eccezione del bagno è in gres porcellanato di formato colore cotto posato in diagonale, le porte interne sono in legno laccate bianche (zona notte) mentre quella insistente sul soggiorno di accesso al corridoio è in legno e vetro sempre laccata bianca. E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti elementi scaldanti in alluminio senza valvole termostatiche. Dalla porta di ingresso posta sulla parete Est (vedi foto n.13-16) si accede direttamente al **soggiorno** di forma ad L e della superficie di circa mq 44.00, ad ovest è ubicata la porta del corridoio di disimpegno del bagno (vedi foto 14), a sud ed in parte ad ovest è delimitato dalle pareti esterne su cui insistono tre finestre (vedi foto 14-15), mentre a nord (vedi foto 17-18) è presente l'ingresso al corridoio della zona notte. Tale **corridoio** della superficie di circa mq 5.00 (vedi foto 19-20) disimpegna due camere poste a nord. Iniziando da nord-est la **cameretta** ha forma quadrangolare e superficie di circa mq 12.50, è dotata di porta finestra sul lato est che garantisce l'accesso alla corte (vedi foto 21-22), l'accesso avviene dal lato sud. L'adiacente **camera matrimoniale** posta a nord-ovest ha forma rettangolare e superficie di circa mq 19.00, l'ingresso avviene da est e sulla parete ovest è posizionata una porta finestra dotata di inferriata e persiana (vedi foto 22-23-24). Sulla tale parete è evidente una fessurazione passante in corrispondenza della porta finestra. Al **bagno** si accede da un corridoio tramite una porta sulla parete Ovest del soggiorno, della dimensione di circa mq 2.00 (vedi foto 25); dalla parete Nord di tale disimpegno si accede al bagno di forma quadrangolare non dotato di finestra, ha superficie di circa mq 6.00, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato colore beige del formato 15x15 posate in diagonale; il rivestimento è in piastrelle uguale al pavimento fino all'altezza di circa 1.20 ml, segue una cornice che prosegue anche intorno allo specchio posto al di sopra del lavabo per poi continuare con un rivestimento più chiaro fino ad un'altezza di circa ml 2.20. E' dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo incassato su ripiano in marmo con sottostante mobile in legno e doccia (vedi foto n.26-27). L'altezza interna misurata è pari a ml 2.66 al posto di quella abitativa autorizzata e



pari a ml 2.70, tale altezza non permette l'utilizzo residenziale di tale piano. Si precisa che non è presente la cucina. A ridosso della parete Nord è presente un cavedio (vedi foto 28-29) con utilizzazione a ripostiglio-cantina che collega la corte esterna con il locale tecnico confinante con il garage e collegato anche allo stesso. Sulle pareti libere del piano Terra non sono state realizzate delle fioriere come previste nell'ultimo progetto del 2009, necessarie per la conformità dell'altezza del fabbricato, si prescrive la loro realizzazione come meglio specificato in seguito.

Dal porticato Ovest come sopra descritto, si accede al **PIANO PRIMO** tramite una scala completamente rivestita in legno e con corrimano in ferro (vedi foto 31), è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio zona notte, bagno, una camera singola ed una camera matrimoniale. La superficie di calpestio è di circa mq 96.00. La pavimentazione della zona giorno è in gres porcellanato di due formati dello stesso colore beige-rosato posati in modo sfalsato, mentre quella della zona notte è in parquet formato medio di colore scuro, le porte interne sono in legno con finitura laccato bianco mentre quella insistente sul soggiorno di accesso al corridoio è in legno e vetro sempre di colore bianco. E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti elementi scaldanti in alluminio senza valvole termostatiche. L'altezza interna è di ml 2.95. Dal pianerottolo della scala si accede senza porta di ingresso (vedi foto 32-33), direttamente al **soggiorno** del piano primo di forma rettangolare in senso est-ovest e della superficie di circa mq 45.00, ad est è ubicata la porta della zona notte (vedi foto 34), ad ovest è delimitato dalla parete esterna su cui insiste la porta finestra di accesso al balcone (vedi foto 35-36); il balcone costituisce la copertura del sottostante porticato ed ha superficie di circa mq 15.00; sulla parete a sud insiste una finestra (vedi foto 33); la stanza si apre verso l'attigua **cucina** posta in adiacenza alla scala ad Est (vedi foto 36). La zona cucina ha una superficie di calpestio di circa mq 12.00; è dotata di porta finestra sul lato Nord che dà accesso al terrazzo post su questo lato che si estende per tutta la lunghezza della parete per una superficie di calpestio di circa mq 43.00 (vedi foto 36A - 36B). Su una porzione del terrazzo è presente un pergolato non autorizzato. Dalla parete est del soggiorno si accede al **disimpegno della zona notte** della superficie di circa mq 2.50 (vedi foto 37-38-39) che disimpegna il bagno e la cameretta posti a nord e la camera matrimoniale a sud; al di sopra della porta e del bagno (muro portante della vecchia casa colonica) sono visibili delle filature come evidenziato nella foto 39 e 41.

Il locale **bagno** è suddiviso in antibagno e bagno, entrambi hanno pianta rettangolare; nell'antibagno è presente una finestra sulla parete nord di fronte all'ingresso posto sulla parete sud, la superficie totale è di circa mq 7.50, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato di colore beige del formato 15x15 posate in diagonale, il rivestimento è formato da piastrelle uguali al pavimento ma di colore nocciola sempre posato in diagonale fino all'altezza di circa 1.80 ml. E' dotato dei seguenti servizi igienici: lavabo incassato su ripiano in muratura ubicato nell'antibagno e vaso, bidet, doccia idromassaggio nel bagno (vedi foto n.40-41-42-43). Di fronte alla porta del bagno, sulla parete sud del corridoio, è ubicata la **camera matrimoniale** che ha forma rettangolare e superficie di circa mq 14.00, sulla parete est è ubicata una cabina armadio che si sviluppa lungo tutta la sua lunghezza; sulla parete sud è presente una porta finestra (vedi foto 44-45-46-47-48) che permette l'accesso al balcone posto su tale lato della larghezza di circa ml 1.00 e con superficie di circa mq 4.50. Nell'angolo nord-est è ubicata la **cameretta** della superficie di circa mq 10.60, è dotata di porta finestra sul lato nord (vedi foto 49-50), l'accesso avviene dal lato ovest.

Proseguendo la scala sopra descritta, si accede al **PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)** tramite un'altra scala realizzata con struttura e pedate in legno e con corrimano in ferro (vedi foto 51-52), trattasi di un unico vano e di un bagno, la superficie di calpestio è di circa mq 56.00. La pavimentazione è in legno di medio formato di colore scuro come quello della sottostante zona notte, l'unica porta presente è quella del bagno realizzata in legno di colore scuro. E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti elementi scaldanti in acciaio. La copertura è a due falde con tetto realizzato con travi e travetti in legno e ordito con pianelle in laterizio a vista. Dalla scala si accede senza porta di ingresso (vedi foto 32-33), direttamente al vano attualmente utilizzato come deposito-soffitta di forma ad L, la linea di colmo è orientata in senso Est-Ovest, ne deriva che le pareti nord e sud hanno altezza pari a ml 2.30 e la misura al colmo è pari a ml 3.60. (vedi foto 52-53-54-55). Tutte le pareti esterne sono dotate di finestre, in particolare sulla parete Est è ubicata una porta finestra che garantisce l'accesso al balcone che costituisce la copertura dell'ampliamento del piano primo dove insiste la zona notte dello stesso, la sua superficie è di circa mq 45.00 (vedi foto 56). A ridosso della scala, ad est della stessa è ubicato il bagno a cui si accede da una porta posta sulla parete Est, ha forma rettangolare in senso nord-sud con una sporgenza che ospita la doccia; è



dotato di finestra ed ha superficie di circa mq 6.00, la pavimentazione è in legno come tutto il piano; il rivestimento è in piastrelle tipo mosaico di colore sabbia-grigio-panna fino all'altezza di circa 1.30 ml, segue una cornice che delimita il rivestimento in alto. E' dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo incassato su ripiano in marmo con sottostante mobile in legno e doccia (vedi foto n.57-58-59).

Con riferimento ai Piani Primo e Secondo si sono riscontrate delle difformità riguardanti: la realizzazione di un pergolato al di sopra del terrazzo posto a Nord in corrispondenza della cucina del Piano Primo; mentre al Piano Secondo si sono rilevate altezze interne diverse rispetto a quanto autorizzato con riferimento all'altezza minima che risulta essere inferiore a quella autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2.66ml; P11 2.95ml; P2 Minima 2.30 massima 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 130 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 15,5 vani, rendita 2.041,30 Euro, indirizzo catastale: C.da Redentore n.43, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 12/03/2009 pratica MC0047177 ex p.lla 130 su 9 e sub 11  
Coerenze: Confina con la corte comune ai sub 7-10-13 ed identificata con il sub 8. Sul lato Est confina anche con il sub 7.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO DI TOLENTINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio agricolo.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CLASSE ENERGETICA:



[202,84 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230413-043053-70815 registrata in data 13/04/2023

##### 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	
PIANO TERRA MAGAZZINO	123,30	x	70 %	=	86,31
PIANO TERRA PORTICATO EST	45,45	x	50 %	=	22,73
PIANO SEMINTERRATO CAVEDIO NORD	18,18	x	25 %	=	4,55
PIANO PRIMO ABITAZIONE	123,67	x	100 %	=	123,67
PORTICO PIANO TERRA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO	15,00	x	50 %	=	7,50
PIANO PRIMO TERRAZZO NORD	25,00	x	30 %	=	7,50
PIANO PRIMO TERRAZZO OVEST	15,00	x	30 %	=	4,50
PIANO PRIMO TERRAZZO SUD	4,70	x	30 %	=	1,41
PIANO SECONDO	82,17	x	100 %	=	82,17
PIANO SECONDO TERRAZZO EST	25,00	x	30 %	=	7,50
PIANO PRIMO TERRAZZO NORD	18,00	x	10 %	=	1,80
PIANO SECONDO TERRAZZO EST	57,17	x	10 %	=	5,72
CORTE CON PISCINA	1.000,00	x	15 %	=	150,00
<b>Totale:</b>	<b>1.552,64</b>				<b>505,35</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ingegnere Foglia Giuseppe (30/03/2023)

Domanda: valore di mercato del fabbricato con destinazione residenziale

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

AGENZIA DELLE ENTRATE (07/03/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: SEMESTRE 1-2022 COMUNE DI TOLENTINO ZONA R2/EXTRAURBANA/ZONA RURALE SUD MICROZONA CATASTALE: 6 DESTINAZIONE: RESIDENZIALE VILLE E VILLINI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE

AGENZIA IMMOBILIARE LEALI Viale Matteotti n.5-Tolentino tel.0733/1700098 (03/04/2023)

Valore minimo: 550.000,00

Valore massimo: 800.000,00

Note: L'Agenzia ha effettuato una stima per la vendita del fabbricato lo scorso anno. Ha individuato i due valori in considerazione dei lavori da effettuare nell'edificio: la cifra di 550.000,00-600.000,00 euro si riferisce al valore di vendita attuale dell'immobile al netto degli importi dei lavori da realizzare in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria per la presenza di fessurazioni e distacchi presenti. L'importo di 800.000,00 è la stima nell'ipotesi che l'edificio non presentasse tali problematiche.

#### 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.

Si è ritenuto di scartare il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate n quanto troppo discordante rispetto ai valori delle agenzie immobiliari e dei tecnici intervistati ed in considerazione che è presente anche una piscina sulla corte del fabbricato. Pertanto si assume come valore unitario il prezzo medio del tecnico del settore e delle due agenzie immobiliari e pari a euro/mq 1.250,00.

In relazione alla presenza di fessurazioni sull'edificio e in relazione al fatto che l'area su cui insiste il fabbricato si trova in prossimità delle aree di versante in dissesto P3, si ritiene necessario eseguire lavori di realizzazione di giunti tecnici oltre ad un indagine geologica con installazione di strumenti per lo studio ed il monitoraggio del terreno.

La stima degli interventi strettamente necessaria ammonta a circa 90.000 €e per questo si ritiene di abbassare il valore iniziale stimato ad un importo di 1.100 euro/mq.

Sull'edificio sono poi da considerare i lavori per la realizzazione delle fioriere al piano terra, indispensabili per il ripristino delle altezze dell'edificio ad ultimazione della SCIA presentata nel 2009 ed i cui lavori non sono stati ultimati. Tali lavori sono stimati in circa 20.000

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 505,35 x 1.100,00 = **555.881,70**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 555.881,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 555.881,70**

BENI IN TOLENTINO C.DA REDENTORE 43

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO B

**MAGAZZINO** a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **42,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un magazzino di un piano posto ad Est dell'edificio principale residenziale di tre piani; lo spazio tra due edifici era inizialmente un porticato che nel tempo è stato sopraelevato quale ampliamento della porzione residenziale al Piano Primo; da questo spazio

coperto avviene l'accesso al magazzino in oggetto ad Est ed al Piano Terra dell'edificio "principale" ad Ovest. Ad eccezione del lato Ovest il manufatto ha pareti esterne confinanti con la corte comune all'edificio residenziale ed al garage, tale corte è completamente recintata; l'accesso pedonale e carrabile avviene dal lato Ovest della corte ed è comune alle altre unità immobiliari che vi insistono. (vedi foto n.9-12-62-63-64).L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura con paramento esterno ad intonaco, l'epoca di costruzione risale al 1994 in seguito alla ristrutturazione di vecchi manufatti colonici esistenti; la copertura è a due falde con solaio in latero cemento e manto di copertura in laterizio. (vedi foto 61-62).Trattasi di un locale autorizzato come poliuso posto al Piano Terra senza solaio intermedio o controsoffitto in piano, ne deriva che internamente si hanno due altezze diverse quella d'imposta della copertura misurata in ml 2.75 e quella al colmo di ml 3.60. La forma dell'edificio è irregolare soprattutto sul lato Est (vedi foto 62) e si sviluppa in senso Nord-Sud. E' dotato di finestre di forma arrotondata nella parte superiore, così come la porta d'ingresso.

Di seguito il sottoscritto con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: l'unità immobiliare è costituita da cucina, soggiorno, bagno, e ripostiglio. La superficie di calpestio è di circa mq 48.00; risulta arredata e in ottimo stato di conservazione; tutte le pareti sono intonacate, gli infissi sono in legno naturale scuro con vetro camera e risultano in ottimo stato di conservazione, non sono presenti persiane o similari chiusure esterne, ma inferriate. La pavimentazione interna è in gres porcellanato di formato rettangolare di colore beige simil laterizio posato in diagonale, le porte interne sono in legno laccate bianche. Dalla porta di ingresso posta sulla parete Est (vedi foto n.65-66-67) si accede direttamente allo spazio **soggiorno-pranzo** (ciò si deduce dagli arredi presenti) di forma quadrangolare della superficie di circa mq 30.00, direttamente collegata a nord è presente la **cucina** (vedi foto 68 e 69) di superficie pari a 8,80 circa dotata di due finestre: una sul lato nord ed una sul lato Est. Il **bagno** di forma quadrangolare è attiguo alla cucina sul lato Ovest della stessa, è dotato di finestra sulla parete Ovest ed ha superficie di circa mq 2.50, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica colore celeste di formato rettangolare posate in squadro, il rivestimento è in piastrelle in ceramica uguale al pavimento che fino all'altezza di circa 1.20 ml è posato in squadro poi è disposta una cornice che perimetra anche lo specchio posto al di sopra del lavabo e di seguito continua lo stesso rivestimento però posato in diagonale fino ad un'altezza di circa ml 2.00. E' dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo incassato su ripiano in marmo con sottostante mobile in legno e doccia (vedi foto n.70-71). Dalla parete est del soggiorno si accede al **ripostiglio** della superficie di circa mq 6.00 (vedi foto 72 e 73).

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione fotografica allegata si evince che l'utilizzo attuale del locale autorizzato poliuso ed accatastato magazzino, di fatto abitativo per le finiture interne di cui l'immobile è dotato e per la presenza di cucina; su porzione della parete Est del soggiorno è presente anche un grande camino. Da una verifica effettuata con riferimento ai requisiti illuminotecnici e di areazione è però risultato che il locale utilizzato a soggiorno cucina non rispetta il rapporto di 1/8 tra superficie di calpestio e superficie finestrata, pertanto un eventuale cambio di destinazione da non residenziale a residenziale comporterebbe la modifica di prospetto per l'aumento di superficie finestrata da realizzare. Ad oggi non è possibile fare il cambio di destinazione in sanatoria con l'applicazione dell'art. 37 del DPR 380/01, mancando appunto il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Minima 2.75 ml e Massima 3.60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 130 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: C.DA REDENTORE n.43, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ex p.lla 130 sub 4. Variazione del 25/01/1994 in atti dal 29/06/1994.  
Coerenze: Confina con la corte comune ai sub 10-12-13 ed identificata con il sub 8. Sul lato Ovest confina anche con il sub 12.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO DI TOLENTINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio agricolo.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
MAGAZZINO	61,20	x	70 %	=	42,84
<b>Totale:</b>	<b>61,20</b>				<b>42,84</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ingegnere Foglia Giuseppe (30/03/2023)

Domanda: valore di mercato del fabbricato con destinazione residenziale

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

AGENZIA DELLE ENTRATE (07/03/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: SEMESTRE 1-2022 COMUNE DI TOLENTINO ZONA R2/EXTRAURBANA/ZONA RURALE SUD MICROZONA CATASTALE: 6 DESTINAZIONE: RESIDENZIALE VILLE E VILLINI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE

AGENZIA IMMOBILIARE LEALI Viale Matteotti n.5-Tolentino tel.0733/1700098 (03/04/2023)

Valore minimo: 550.000,00

Valore massimo: 800.000,00

Note: L'Agenzia ha effettuato una stima per la vendita del fabbricato lo scorso anno. Ha individuato i due valori in considerazione dei lavori da effettuare nell'edificio: la cifra di 550.000,00-600.000,00 euro si riferisce al valore di

vendita attuale dell'immobile al netto degli importi dei lavori da realizzare in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria per la presenza di fessurazioni e distacchi presenti. L'importo di 800.000,00 è la stima nell'ipotesi che l'edificio non presentasse tali problematiche.

#### 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.

Si è ritenuto di scartare il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in quanto troppo discordante rispetto ai valori delle agenzie immobiliari e dei tecnici intervistati ed in considerazione che è presente anche una piscina sulla corte del fabbricato. Pertanto si assume come valore unitario il prezzo medio del tecnico del settore e delle due agenzie immobiliari e pari a euro/m<sup>2</sup>1.250,00 stimato per la superficie residenziale. Il conteggio della superficie convenzionale è calcolato tenendo conto delle reali finiture ed utilizzo dell'unità immobiliare.

In relazione alla presenza di fessurazioni sull'edificio e in relazione al fatto che l'area su cui insiste il fabbricato si trova in prossimità delle aree di versante in dissesto P3, si ritiene necessario eseguire lavori di realizzazione di giunti tecnici oltre ad un'indagine geologica con installazione di strumenti per lo studio ed il monitoraggio del terreno.

La stima degli interventi strettamente necessaria ammonta a circa 90.000 € e per questo si ritiene di abbassare il valore iniziale stimato ad un importo di 1.100 euro/mq.

Sull'edificio sono poi da considerare i lavori per la realizzazione delle fioriere al piano terra, indispensabili per il ripristino delle altezze dell'edificio ad ultimazione della SCIA presentata nel 2009 ed i cui lavori non sono stati ultimati. Tali lavori sono stimati in circa 20.000

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $42,84 \times 1.100,00 = 47.124,00$

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.124,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.124,00**

#### BENI IN TOLENTINO C.DA REDENTORE 43

### BOX DOPPIO

#### DI CUI AL PUNTO C

**box doppio** a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **37,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un garage sito al piano seminterrato posto nella parte Nord-Ovest della corte comune all'edificio residenziale di tre piani fuori terra posto ad Est. E' delimitato sui tre lati Est-Ovest e Nord dalle pareti contro terra dove risulta interrato, mentre la parete Sud è fuori terra; da qui avviene l'accesso. Il garage è posto all'interno della corte che risulta essere completamente recintata. A copertura del locale è presente una vasca natatoria, una piscina della profondità massima di ml 1.30; l'accesso alla stessa avviene dalla parte posteriore della corte. Davanti all'ingresso è presente un piazzale per la sosta e la manovra delle autovetture completamente pavimentato. (vedi foto 2-3-4).L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e

pilastri in cemento armato con paramento esterno in muratura a faccia vista, l'epoca di costruzione risale al 2006-2009. Il locale ha forma rettangolare in senso sud-nord, la superficie di calpestio è di circa mq 70.00 con altezza interna di ml 2.50, mentre l'altezza autorizzata è di ml 2.70. L'ingresso al locale è protetto da una piccola tettoia con coppi, due aperture della larghezza di 5.50 circa, in ferro, garantiscono l'accesso (vedi foto 74-76). Il garage è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico, l'illuminazione è garantita da neon posti a soffitto (vedi foto 75-76); la pavimentazione è in gres porcellanato. All'interno del locale sono presenti due locali di forma rettangolare: un ripostiglio posto a Nord (vedi foto 77-78) diviso dal garage da una pannellatura in legno dello spessore di cm 5 ed una cantina parallela al lato Est (vedi foto 79-80-81). A Sud- Est è presente un locale macchine con accesso di fronte alla cantina e che si collega con il cavedio adiacente l'edificio residenziale sul lato Nord. (vedi foto 82-83).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 130 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 81 mq, rendita 163,15 Euro, indirizzo catastale: C.da Redentore n.43, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 12/03/2009 pratica MC0047161  
Coerenze: Confina con la corte comune ai sub 7-10-12 ed identificata con il sub 8.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO DI TOLENTINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio agricolo.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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	
GARAGE INTERRATO	57,00	x	50 %	=	28,50	
CANTINA	10,00	x	30 %	=	3,00	
MAGAZZINO	15,00	x	40 %	=	6,00	

<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>	<b>37,50</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ingegnere Foglia Giuseppe (30/03/2023)

Domanda: valore di mercato del fabbricato con destinazione residenziale

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

AGENZIA DELLE ENTRATE (07/03/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: SEMESTRE 1-2022 COMUNE DI TOLENTINO ZONA R2/EXTRAURBANA/ZONA RURALE SUD MICROZONA CATASTALE: 6 DESTINAZIONE: RESIDENZIALE VILLE E VILLINI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE

AGENZIA IMMOBILIARE LEALI Viale Matteotti n.5-Tolentino tel.0733/1700098 (03/04/2023)

Valore minimo: 550.000,00

Valore massimo: 800.000,00

Note: L'Agenzia ha effettuato una stima per la vendita del fabbricato lo scorso anno. Ha individuato i due valori in considerazione dei lavori da effettuare nell'edificio: la cifra di 550.000,00-600.000,00 euro si riferisce al valore di vendita attuale dell'immobile al netto degli importi dei lavori da realizzare in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria per la presenza di fessurazioni e distacchi presenti. L'importo di 800.000,00 è la stima nell'ipotesi che l'edificio non presentasse tali problematiche.

## 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.

Si è ritenuto di scartare il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate n quanto troppo discordante rispetto ai valori delle agenzie immobiliari e dei tecnici intervistati ed in considerazione che è presente anche una piscina sulla corte del fabbricato. Pertanto si assume come valore unitario il prezzo medio del tecnico del settore e delle due agenzie immobiliari e pari a euro/m<sup>2</sup>1.250,00 stimato per la superficie residenziale.

In relazione alla presenza di fessurazioni sull'edificio e in relazione al fatto che l'area su cui insiste il fabbricato si trova in prossimità delle aree di versante in dissesto P3, si ritiene necessario eseguire lavori di realizzazione di giunti tecnici oltre ad un indagine geologica con installazione di strumenti per lo studio ed il monitoraggio del terreno.

La stima degli interventi strettamente necessaria ammonta a circa 90.000 € e per questo si ritiene di abbassare il valore iniziale stimato ad un importo di 1.100 euro/mq.

Sull'edificio sono poi da considerare i lavori per la realizzazione delle fioriere al piano terra, indispensabili per il ripristino delle altezze dell'edificio ad ultimazione della SCIA presentata nel 2009 ed i cui lavori non sono stati ultimati. Tali lavori sono stimati in circa 20.000

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 37,50 x 1.100,00 = **41.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.250,00**

## 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 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 TOLENTINO, agenzie: TOLENTINO, 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	villa singola	505,35	0,00	555.881,70	555.881,70
B	MAGAZZINO	42,84	0,00	47.124,00	47.124,00
C	box doppio	37,50	0,00	41.250,00	41.250,00
				<b>644.255,70 €</b>	<b>644.255,70 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 33.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 611.255,70**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Papili  
Pagina 24 di 25

**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:

€ 611.255,70

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
data 13/04/2023

il tecnico incaricato  
Luca Papili

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Papili  
Pagina 25 di 25

