



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

GIUDICE:
Dott. TELLARINI JONATA

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO FAUSTINI

CF:FSTLSN80A29A271G

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

telefono: 0733784076

fax: 0733784076

email: info@studiotecnicofaustini.it

PEC: alessandro.faustini1@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
Pagina 1 di 24



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2021

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Garage con cantina a Camporotondo di Fiastione (MC) in Via Roma 26, della superficie commerciale di **28,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in esame, nonostante catastalmente risulta con destinazione d'uso magazzino, sia urbanisticamente che di fatto è un garage con annessa cantina, posto al piano terra, a cui ci si accede direttamente dalla Via Roma tramite un'ampia porta con struttura in ferro rivestita in legno. Le pareti, così come il soffitto, sono intonacate e non tinteggiate; la pavimentazione interna con i relativi battenti sono in gres; è presente un impianto elettrico e di illuminazione di recente realizzazione e visibilmente a norma. Internamente il locale garage è un unico ambiente e sono presenti due porte: una di uscita verso la legnaia del sub.6 e una che conduce al disimpegno tra il rustico e il vano scala di salita alle abitazioni e alla soffitta soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terra, intestato a
derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: nord con ingresso all'abitazione sub.6; est con legnaia sub.6; sud con altra proprietà part. 105; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

B

rustico a Camporotondo di Fiastione (MC) in Via Roma 28. della superficie commerciale di **7,80 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
Pagina 2 di 24



Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità immobiliare in esame, nonostante catastalmente ha destinazione garage, sia urbanisticamente che di fatto è un rustico unico ambiente con la porzione di piano terra appartenente all'abitazione sub. 5. Le pareti, così come il soffitto, sono intonacate e non tintegiate; la pavimentazione interna con i relativi battenti sono in gres; è presente un impianto elettrico e di illuminazione di recente realizzazione e visibilmente a norma. Internamente, come detto sopra, è un unico ambiente con angolo cucina diviso tramite un divisorio in laterizio, e sono presenti tre porte: una di uscita verso la corte esclusiva del sub.6, una che conduce al wc ricavato sul sottoscala, e una che conduce al disimpegno tra il garage e il vano scala di salita alle abitazioni e alla soffitta soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terra, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con ingresso all'abitazione sub.6; est con corte esclusiva sub.6; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

C

rustico a Camporotondo di Fiastrone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pianelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità immobiliare in esame, porzione posta al piano terra del sub. 6, di fatto è un rustico unico ambiente con l'unità immobiliare descritta al corpo "B" identificata catastalmente con il sub. 5. Le pareti, così come il soffitto, sono intonacate e non tintegiate; la pavimentazione interna con i relativi battenti sono in gres; è presente un impianto elettrico e di illuminazione di recente realizzazione e visibilmente a norma. Internamente, come detto sopra, è un unico ambiente con angolo cucina diviso dal rustico tramite un divisorio in laterizio, e sono presenti tre porte: una di uscita verso la corte esclusiva all'unità stessa di mq. 38,00 pavimentata a cemento, una che conduce al wc ricavato sul sottoscala, e una che conduce al disimpegno tra il garage e il vano scala di salita alle abitazioni e alla soffitta soprastanti. Dalla corte esterna è possibile accedere al locale denominato legnaia ma che attualmente viene utilizzato per l'allevamento di uccellini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 240 pt. Identificazione catastale:



- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con ingresso all'abitazione sub.6; est con corte esclusiva con affaccio su Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

D

appartamento al primo piano a Camporotondo di Fiastrone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di **91,25 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....)

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in esame è un abitazione posta al piano primo, a cui ci si accede da una scala interna con ingresso diretto da Via Roma. Internamente è suddiviso in cucina / soggiorno, disimpegno zona notte che conduce ad una camera, ad un bagno, ad un ripostiglio e ad una cameretta. Internamente è rifinito con intonaco e tinteggiatura a parete e a soffitto; pavimento, rivestimenti e battiscopa in gres, porte interne in legno tamburato; infissi esterni in legno con vetro doppio termo-acustico e persiane in legno; è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia autonoma, idrico a servizio della cucina e del bagno, quest'ultimo dotato di water, bidet, lavabo e vasca da bagno. Tutti gli impianti sono visibilmente a norma e perfettamente funzionanti. Il terrazzo posto nel lato est dell'unità, a cui ci si accede solamente dal soggiorno, ha parapetti di protezione in ferro con colonnine in mattoni e pavimentazione in piastrelle di cemento posate a secco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.26, piano: primo, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con altra proprietà part.105; est con Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

E

appartamento al piano secondo a Camporotondo di Fiastrone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di **65,60 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in esame è un abitazione in stato di grezzo avanzato, posta al piano secondo, a cui ci si accede da una scala interna con ingresso diretto da Via Roma. Internamente è suddiviso in cucina / soggiorno, disimpegno zona notte che conduce ad una camera, ad un bagno, ad un ripostiglio e ad una cameretta. Internamente non è ancora completato e si presenta rifinito con intonaco a parete e a soffitto; senza pavimento, senza rivestimenti e battiscopa in gres, senza porte interne e di ingresso; infissi esterni in legno con vetro doppio termo-acustico e persiane in legno; è dotata di predisposizione per l'impianto elettrico, predisposizione per l'impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia autonoma, predisposizione per impianto idrico a servizio della cucina e del bagno, quest'ultimo è predisposto per lavatrice, water, bidet, lavabo e vasca da bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: secondo, intestato a , derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con altra proprietà part.105; est con Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

F

sottotetto non abitabile a Camporotondo di Fiastone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di 27,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammorsati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsolaio con travi in legno e pianelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in oggetto è un piano terzo sottotetto, a cui ci si accede da una scala interna che conduce ad un disimpegno per due locali soffitta. Internamente è rifinito con intonaco a parete, pavimenti e rivestimenti con battiscopa in piastrelle di gres, finestre esterne in legno con vetro doppio termo-acustico e persiane in legno. Dotata di impianto elettrico e di illuminazione, visibilmente a norma e funzionante, impianto del gas che ad oggi alimenta un fornello. Non ci sono porte interne e riscaldamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di media 100 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terzo, intestato a :

derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)

Coerenze: sud con altra proprietà part.105; est con Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 252.145,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 250.000,00
Data della valutazione:	28/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/2006 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 72062/15743 di repertorio, registrata il 24/02/2006 a Tolentino ai nn. 812/3531, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno SpA (C.F.: 00152110540), contro
da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, registrata il 09/04/2021 ai nn. 3901/5072, a favore di Intesa San Paolo SpA (p.iva: 00799960158), contro
cautelare - verbale di pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **98/121/15**, intestata a , per lavori di riparazione e miglioramento sismico, presentata il 03/08/1998 con il n. 2478 di protocollo, rilasciata il 10/11/1998 con il n. 2478 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capitolo 6 -. Art.29 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica dei prospetti all'altezza del piano terra, dove risulta esserci una finestra nel wc con affaccio sulla corte esclusiva e una finestra, al posto di una serranda, nella taverna con affaccio verso Via Roma; modifiche distributive interne, realizzate nel 1998 durante i lavori di riparazione e miglioramento sismico, in tutti i quattro piani (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia SCIA in sanatoria (compresa cassa previdenziale, iva e oblazioni): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura DoCFA (compresa cassa previdenziale, iva e diritti catastali): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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

BENI IN CAMPOROTONDO DI FIASTRONE VIA ROMA 26

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Garage con cantina a Camporotondo di Fiastione (MC) in Via Roma 26, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in esame, nonostante catastalmente risulta con destinazione d'uso magazzino, sia urbanisticamente che di fatto è un garage con annessa cantina, posto al piano terra, a cui ci si accede direttamente dalla Via Roma tramite un'ampia porta con struttura in ferro rivestita in legno. Le pareti, così come il soffitto, sono intonacate e non tinteggiate; la pavimentazione interna con i relativi battenti sono in gres; è presente un impianto elettrico e di illuminazione di recente realizzazione e visibilmente a norma. Internamente il locale garage è un unico ambiente e sono presenti due porte; una di uscita verso la legnaia del sub.6 e una che conduce al disimpegno tra il rustico e il vano scala di salita alle abitazioni e alla soffitta soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terra, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: nord con ingresso all'abitazione sub.6; est con legnaia sub.6; sud con altra proprietà part. 105; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Camporotondo di Fiastrone è un comune italiano di 504 abitanti della provincia di Macerata. Prende il nome dal fiume Fiastrone. Attraverso le mura castellane conservate si apre "La Portarella" uno degli ingressi secondari. Nella piazza principale sorge la Chiesa di san Marco, patrono del borgo. Il paese è immerso in un ambiente naturale ricco di boschi e sentieri.

Le origini più antiche di Camporotondo di Fiastrone risalgono all'epoca romana, anche se la prima notizia risale ufficialmente alla metà del XII secolo, più precisamente al 1147. In quell'epoca il borgo aveva i toponimi di Ventilano e di Carufo o Garufo-Garufa. I proprietari terreni di quella zona erano monaci appartenenti all'abbazia di San Clemente a Casauria e dell'abbazia di Farfa ed è probabile che la formazione del castrum medievale nasca grazie all'arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche e all'arrivo di coloni dei villaggi limitrofi. Nonostante gli statuti autonomi, il Comune rimase sempre nell'interesse di Camerino e della famiglia dei Da Varano, fino all'ingresso nello Stato Pontificio.

I beni sono ubicati all'interno delle mura del centro storico. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
scuola elementare

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 km
autostrada distante 50 km

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 Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage con cantina	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (25/07/2022)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 425,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene congruo il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia Box con stato conservativo normale, pari ad €/mq. 425,00, in quanto in linea con il valore dell'immobile (quasi il 40% del valore dell'abitazione).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 425,00 = **11.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.900,00

BENI IN CAMPOROTONDO DI FIASTRONE VIA ROMA 26

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a Camporotondo di Fiastone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di **7,80 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco

antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità immobiliare in esame, nonostante catastalmente ha destinazione garage, sia urbanisticamente che di fatto è un rustico unico ambiente con la porzione di piano terra appartenente all'abitazione sub. 5. Le pareti, così come il soffitto, sono intonacate e non tinteggiate; la pavimentazione interna con i relativi battenti sono in gres; è presente un impianto elettrico e di illuminazione di recente realizzazione e visibilmente a norma. Internamente, come detto sopra, è un unico ambiente con angolo cucina diviso tramite un divisorio in laterizio, e sono presenti tre porte: una di uscita verso la corte esclusiva del sub.6, una che conduce al wc ricavato sul sottoscala, e una che conduce al disimpegno tra il garage e il vano scala di salita alle abitazioni e alla soffitta soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terra, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con ingresso all'abitazione sub.6; est con corte esclusiva sub.6; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Camporotondo di Fiastone è un comune italiano di 504 abitanti della provincia di Macerata. Prende il nome dal fiume Fiastone. Attraverso le mura castellane conservate si apre "La Portarella" uno degli ingressi secondari. Nella piazza principale sorge la Chiesa di san Marco, patrono del borgo. Il paese è immerso in un ambiente naturale ricco di boschi e sentieri.

Le origini più antiche di Camporotondo di Fiastone risalgono all'epoca romana, anche se la prima notizia risale ufficialmente alla metà del XII secolo, più precisamente al 1147. In quell'epoca il borgo aveva i toponimi di Ventiliano e di Carufo o Garufo-Garufa. I proprietari terreni di quella zona erano monaci appartenenti all'abbazia di San Clemente a Casauria e dell'abbazia di Farfa ed è probabile che la formazione del castrum medievale nasca grazie all'arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche e all'arrivo di coloni dei villaggi limitrofi. Nonostante gli statuti autonomi, il Comune rimase sempre nell'interesse di Camerino e della famiglia dei Da Varano, fino all'ingresso nello Stato Pontificio.

I beni sono ubicati all'interno delle mura del centro storico. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

municipio

scuola elementare



COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 km

autostrada distante 50 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
Pagina 11 di 24



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: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rustico	13,00	x	60 %	=	7,80
Totale:	13,00				7,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (25/07/2022)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il giusto valore dell'immobile, vista l'ubicazione, le finiture e gli impianti tecnologici di cui è dotata, si ritiene congruo applicare il valore medio dedotto tra il valore minimo e il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e il valore dedotto dagli annunci di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Pertanto si ritiene congruo il valore di €/mq. 1.100,00 da applicare come base all'abitazione, scaturito tra il valore medio della Banca dati €/mq. 1.350,00 (minimo €/mq 1.250,00 e massimo €/mq 1.450,00) e il valore dedotto dall'unico annuncio immobiliare trovato per un immobile simile pari ad €/mq. 850,00. Quindi $(1.350,00 + 850,00) : 2 = \text{€/mq } 1.100,00$. In base alla destinazione dei locali, vengono poi applicati coefficienti correttivi in percentuale sul valore individuato, come di seguito riportato: Corte 0,1; Legnaia 0,2; Rustico 0,6; Abitazione primo piano 1; Terrazzo primo piano 0,25; Abitazione secondo piano 0,8; Soffitta 0,35.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,80 x 1.100,00 = 8.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.580,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.580,00



tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
 Pagina 12 di 24



BENI IN CAMPOROTONDO DI FIASTRONE VIA ROMA 26

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a Camporotondo di Fiastrone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di **31,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità immobiliare in esame, porzione posta al piano terra del sub. 6, di fatto è un rustico unico ambiente con l'unità immobiliare descritta al corpo "B" identificata catastalmente con il sub. 5. Le pareti, così come il soffitto, sono intonacate e non tinteggiate; la pavimentazione interna con i relativi battenti sono in gres; è presente un impianto elettrico e di illuminazione di recente realizzazione e visibilmente a norma. Internamente, come detto sopra, è un unico ambiente con angolo cucina diviso dal rustico tramite un divisorio in laterizio, e sono presenti tre porte: una di uscita verso la corte esclusiva all'unità stessa di mq. 38,00 pavimentata a cemento, una che conduce al wc ricavato sul sottoscala, e una che conduce al disimpegno tra il garage e il vano scala di salita alle abitazioni e alla soffitta soprastanti. Dalla corte esterna è possibile accedere al locale denominato legnaia ma che attualmente viene utilizzato per l'allevamento di uccellini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 240 pt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con ingresso all'abitazione sub.6; est con corte esclusiva con affaccio su Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Camporotondo di Fiastrone è un comune italiano di 504 abitanti della provincia di Macerata. Prende il nome dal fiume Fiastrone. Attraverso le mura castellane conservate si apre "La Portarella" uno degli ingressi secondari. Nella piazza principale sorge la Chiesa di san Marco, patrono del borgo. Il paese è immerso in un ambiente naturale ricco di boschi e sentieri.

Le origini più antiche di Camporotondo di Fiastrone risalgono all'epoca romana, anche se la prima notizia risale ufficialmente alla metà del XII secolo, più precisamente al 1147. In quell'epoca il borgo aveva i toponimi di Ventiliano e di Carufo o Garufo-Garufa. I proprietari terreni di quella zona erano monaci appartenenti all'abbazia di San Clemente a Casauria e dell'abbazia di Farfa ed è probabile che la formazione del castrum medievale nasca grazie all'arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche e



all'arrivo di coloni dei villaggi limitrofi. Nonostante gli statuti autonomi, il Comune rimase sempre nell'interesse di Camerino e della famiglia dei Da Varano, fino all'ingresso nello Stato Pontificio.

I beni sono ubicati all'interno delle mura del centro storico. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

municipio

scuola elementare

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 km

autostrada distante 50 km

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: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico con wc	40,00	x	60 %	=	24,00
Corte esclusiva	38,00	x	10 %	=	3,80
Legnaia	16,00	x	20 %	=	3,20
Totale:	94,00				31,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (25/07/2022)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il giusto valore dell'immobile, vista l'ubicazione, le finiture e gli impianti tecnologici di cui è dotata, si ritiene congruo applicare il valore medio dedotto tra il valore minimo e il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e il valore dedotto dagli annunci di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Pertanto si ritiene congruo il valore di €/mq. 1.100,00 da applicare come base all'abitazione, scaturito tra il valore medio della Banca dati €/mq. 1.350,00 (minimo €/mq 1.250,00 e massimo €/mq 1.450,00) e il valore dedotto dall'unico annuncio immobiliare trovato per un immobile simile pari ad €/mq. 850,00. Quindi $(1.350,00 + 850,00) : 2 = \text{€/mq } 1.100,00$. In base alla destinazione dei locali, vengono poi applicati coefficienti correttivi in percentuale sul valore individuato, come di seguito riportato: Corte 0,1; Legnaia 0,2; Rustico 0,6; Abitazione primo piano 1; Terrazzo primo piano 0,25; Abitazione secondo piano 0,8; Soffitta 0,35.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 1.100,00 = 34.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.100,00

BENI IN CAMPOROTONDO DI FIASTRONE VIA ROMA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento al primo piano a Camporotondo di Fiastrone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di 91,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammorsati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in esame è un abitazione posta al piano primo, a cui ci si accede da una scala interna con ingresso diretto da Via Roma. Internamente è suddiviso in cucina / soggiorno, disimpegno zona notte che conduce ad una camera, ad un bagno, ad un ripostiglio e ad una cameretta. Internamente è rifinito con intonaco e tinteggiatura a parete e a soffitto; pavimento, rivestimenti e battiscopa in gres, porte interne in legno tamburati; infissi esterni in legno con vetro doppio termo-acustico e persiane in legno; è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia autonoma, idrico a servizio della cucina e del bagno, quest'ultimo dotato di water, bidet, lavabo e vasca da



tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
Pagina 15 di 24



bagno. Tutti gli impianti sono visibilmente a norma e perfettamente funzionanti. Il terrazzo posto nel lato est dell'unità, a cui ci si accede solamente dal soggiorno, ha parapetti di protezione in ferro con colonnine in mattoni e pavimentazione in piastrelle di cemento posate a secco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.26, piano: primo, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con altra proprietà part.105; est con Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Camporotondo di Fiastrone è un comune italiano di 504 abitanti della provincia di Macerata. Prende il nome dal fiume Fiastrone. Attraverso le mura castellane conservate si apre "La Portarella" uno degli ingressi secondari. Nella piazza principale sorge la Chiesa di san Marco, patrono del borgo. Il paese è immerso in un ambiente naturale ricco di boschi e sentieri.

Le origini più antiche di Camporotondo di Fiastrone risalgono all'epoca romana, anche se la prima notizia risale ufficialmente alla metà del XII secolo, più precisamente al 1147. In quell'epoca il borgo aveva i toponimi di Ventiliano e di Carufo o Garufo-Garufa. I proprietari terreni di quella zona erano monaci appartenenti all'abbazia di San Clemente a Casauria e dell'abbazia di Farfa ed è probabile che la formazione del castrum medievale nasca grazie all'arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche e all'arrivo di coloni dei villaggi limitrofi. Nonostante gli statuti autonomi, il Comune rimase sempre nell'interesse di Camerino e della famiglia dei Da Varano, fino all'ingresso nello Stato Pontificio.

I beni sono ubicati all'interno delle mura del centro storico. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

municipio

scuola elementare

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 km

autostrada distante 50 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[289,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220727-043008-42140 registrata in data 27/07/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	86,00	x	100 %	=	86,00
terrazzo	21,00	x	25 %	=	5,25
Totale:	107,00				91,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (25/07/2022)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il giusto valore dell'immobile, vista l'ubicazione, le finiture e gli impianti tecnologici di cui è dotata, si ritiene congruo applicare il valore medio dedotto tra il valore minimo e il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e il valore dedotto dagli annunci di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Pertanto si ritiene congruo il valore di €/mq. 1.100,00 da applicare come base all'abitazione, scaturito tra il valore medio della Banca dati €/mq. 1.350,00 (minimo €/mq 1.250,00 e massimo €/mq 1.450,00) e il valore dedotto dall'unico annuncio immobiliare trovato per un immobile similare pari ad €/mq. 850,00. Quindi $(1.350,00 + 850,00) : 2 = \text{€/mq } 1.100,00$. In base alla destinazione dei locali, vengono poi applicati coefficienti correttivi in percentuale sul valore individuato, come di seguito riportato: Corte 0,1; Legnaia 0,2; Rustico 0,6; Abitazione primo piano 1,00; Terrazzo primo piano 0,25; Abitazione secondo piano 0,8; Soffitta 0,35.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,25 x 1.100,00 = 100.375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
Pagina 17 di 24

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

€ 100.375,00

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

€ 100.375,00

BENI IN CAMPOROTONDO DI FIASTRONE VIA ROMA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento al piano secondo a Camporotondo di Fiastrone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di **65,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammassati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsolaio con travi in legno e pianelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggiante su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in esame è un abitazione in stato di grezzo avanzato, posta al piano secondo, a cui ci si accede da una scala interna con ingresso diretto da Via Roma. Internamente è suddiviso in cucina / soggiorno, disimpegno zona notte che conduce ad una camera, ad un bagno, ad un ripostiglio e ad una cameretta. Internamente non è ancora completato e si presenta rifinito con intonaco a parete e a soffitto; senza pavimento, senza rivestimenti e battiscopa in gres, senza porte interne e di ingresso; infissi esterni in legno con vetro doppio termo-acustico e persiane in legno; è dotata di predisposizione per l'impianto elettrico, predisposizione per l'impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia autonoma, predisposizione per impianto idrico a servizio della cucina e del bagno, quest'ultimo è predisposto per lavatrice, water, bidet, lavabo e vasca da bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: secondo, intestato a derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con altra proprietà part.105; est con Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Camporotondo di Fiastrone è un comune italiano di 504 abitanti della provincia di Macerata. Prende il nome dal fiume Fiastrone. Attraverso le mura castellane conservate si apre "La Portarella" uno degli ingressi secondari. Nella piazza principale sorge la Chiesa di san Marco, patrono del borgo. Il paese è immerso in un ambiente naturale ricco di boschi e sentieri.

Le origini più antiche di Camporotondo di Fiastrone risalgono all'epoca romana, anche se la prima notizia risale ufficialmente alla metà del XII secolo, più precisamente al 1147. In quell'epoca il borgo



aveva i toponimi di Ventiliano e di Carufo o Garufo-Garufa. I proprietari terreni di quella zona erano monaci appartenenti all'abbazia di San Clemente a Casauria e dell'abbazia di Farfa ed è probabile che la formazione del castrum medievale nasca grazie all'arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche e all'arrivo di coloni dei villaggi limitrofi. Nonostante gli statuti autonomi, il Comune rimase sempre nell'interesse di Camerino e della famiglia dei Da Varano, fino all'ingresso nello Stato Pontificio.

I beni sono ubicati all'interno delle mura del centro storico. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

municipio

scuola elementare

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 km

autostrada distante 50 km

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: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	82,00	x	80 %	=	65,60
Totale:	82,00				65,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (25/07/2022)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il giusto valore dell'immobile, vista l'ubicazione, le finiture e gli impianti tecnologici di cui è dotata, si ritiene congruo applicare il valore medio dedotto tra il valore minimo e il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e il valore dedotto dagli annunci di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Pertanto si ritiene congruo il valore di €/mq. 1.100,00 da applicare come base all'abitazione, scaturito tra il valore medio della Banca dati €/mq. 1.350,00 (minimo €/mq 1.250,00 e massimo €/mq 1.450,00) e il valore dedotto dall'unico annuncio immobiliare trovato per un immobile simile pari ad €/mq. 850,00. Quindi $(1.350,00 + 850,00) : 2 = \text{€/mq } 1.100,00$. In base alla destinazione dei locali, vengono poi applicati coefficienti correttivi in percentuale sul valore individuato, come di seguito riportato: Corte 0,1; Legnaia 0,2; Rustico 0,6; Abitazione primo piano 1,00; Terrazzo primo piano 0,25; Abitazione secondo piano 0,8 in quanto è in stato grezzo avanzato; Soffitta 0,35.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,60 x 1.100,00 = 72.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.160,00

BENI IN CAMPOROTONDO DI FIASTRONE VIA ROMA 26

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO F

sottotetto non abitabile a Camporotondo di Fiastone (MC) in Via Roma 28, della superficie commerciale di 27,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----).

L'unità immobiliare è compresa in un edificio a schiera, costituito da una fabbrica su quattro livelli.

Strutturalmente ha solai di calpestio e di copertura in latero-cemento, con spessore cm 16 + 4, ammortati alle murature tramite cordoli di collegamento in c.a. armati e prese a coda di rondine. Il solaio tra piano terra e piano primo è doppio in quanto al di sotto di quello in latero-cemento è stato realizzato un controsolaio con travi in legno e pannelle.

Il solaio di copertura è a doppia falda, tessuta in maniera ortogonale alla linea di pendenza del tetto, e all'estremità dei travetti, precisamente agli appoggi, lungo il cordolo perimetrale ci sono delle staffe e degli spezzoni aggiuntivi con gradoni in modo tale da formare un piede di appoggio rendendo il tetto non spingente.

La struttura è in muratura portante, poggianti su fondazione continua in C.A. con blocco antisismico per appoggio strutture orizzontali e soletta scala; mentre il vano scala ha struttura portante in c.a. con soletta dello spessore max di cm 20 che appoggia su muratura portante in C.A.

L'unità in oggetto è un piano terzo sottotetto, a cui ci si accede da una scala interna che conduce ad un disimpegno per due locali soffitta. Internamente è rifinito con intonaco a parete, pavimenti e rivestimenti con battiscopa in piastrelle di gres, finestre esterne in legno con vetro doppio termo-acustico e persiane in legno. Dotata di impianto elettrico e di illuminazione, visibilmente a norma e funzionante, impianto del gas che ad oggi alimenta un fornello. Non ci sono porte interne e riscaldamenti.



tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
Pagina 20 di 24



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di media 100 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 103 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 417,56 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n.27, piano: terzo, intestato a [redacted] derivante da variazione del 02/07/1994 in atti dal 18.10.1994 per ampliamento e diminuzione corte (n.B1615.1/1994)
Coerenze: sud con altra proprietà part.105; est con Via Circonvallazione; nord con altra proprietà part. 99; ovest con Via Roma

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Camporotondo di Fiastrone è un comune italiano di 504 abitanti della provincia di Macerata. Prende il nome dal fiume Fiastrone. Attraverso le mura castellane conservate si apre "La Portarella" uno degli ingressi secondari. Nella piazza principale sorge la Chiesa di san Marco, patrono del borgo. Il paese è immerso in un ambiente naturale ricco di boschi e sentieri.

Le origini più antiche di Camporotondo di Fiastrone risalgono all'epoca romana, anche se la prima notizia risale ufficialmente alla metà del XII secolo, più precisamente al 1147. In quell'epoca il borgo aveva i toponimi di Ventiliano e di Carufo o Garufo-Garufa. I proprietari terreni di quella zona erano monaci appartenenti all'abbazia di San Clemente a Casauria e dell'abbazia di Farfa ed è probabile che la formazione del castrum medievale nasca grazie all'arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche e all'arrivo di coloni dei villaggi limitrofi. Nonostante gli statuti autonomi, il Comune rimase sempre nell'interesse di Camerino e della famiglia dei Da Varano, fino all'ingresso nello Stato Pontificio.

I beni sono ubicati all'interno delle mura del centro storico. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
scuola elementare

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 km
autostrada distante 50 km

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: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	78,00	x	35 %	=	27,30
Totale:	78,00				27,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (25/07/2022)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il giusto valore dell'immobile, vista l'ubicazione, le finiture e gli impianti tecnologici di cui è dotata, si ritiene congruo applicare il valore medio dedotto tra il valore minimo e il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e il valore dedotto dagli annunci di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Pertanto si ritiene congruo il valore di €/mq. 1.100,00 da applicare come base all'abitazione, scaturito tra il valore medio della Banca dati €/mq. 1.350,00 (minimo €/mq 1.250,00 e massimo €/mq 1.450,00) e il valore dedotto dall'unico annuncio immobiliare trovato per un immobile simile pari ad €/mq. 850,00. Quindi $(1.350,00 + 850,00) : 2 = \text{€/mq } 1.100,00$. In base alla destinazione dei locali, vengono poi applicati coefficienti correttivi in percentuale sul valore individuato, come di seguito riportato: Corte 0,1; Legnaia 0,2; Rustico 0,6; Abitazione primo piano 1,00; Terrazzo primo piano 0,25; Abitazione secondo piano 0,8 in quanto è in stato grezzo avanzato; Soffitta 0,35.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,30 x 1.100,00 = **30.030,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.030,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.030,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di individuare il giusto valore dell'immobile, vista l'ubicazione, le finiture e gli impianti tecnologici di cui è dotata, si ritiene congruo applicare il valore medio dedotto tra il valore minimo e il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e il valore dedotto dagli annunci di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Pertanto si ritiene congruo il valore di €/mq. 1.100,00 da applicare come base all'abitazione, scaturito tra il valore medio della Banca dati €/mq. 1.350,00 (minimo €/mq 1.250,00 e massimo €/mq 1.450,00) e il valore dedotto dall'unico annuncio immobiliare trovato per un immobile simile pari ad €/mq. 850,00. Quindi $(1.350,00 + 850,00) : 2 = \text{€/mq } 1.100,00$. In base alla destinazione dei locali,

vengono poi applicati coefficienti correttivi in percentuale sul valore individuato, come di seguito riportato: Corte 0,1; Legnaia 0,2; Rustico 0,6; Abitazione primo piano 1; Terrazzo primo piano 0,25; Abitazione secondo piano 0,8; Soffitta 0,35.

Riguardo invece alla porzione del piano terra a destinazione d'uso garage con cantina, si ritiene congruo il valore massimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia Box con stato conservativo normale, pari ad €/mq. 425,00, in quanto in linea con il valore dell'immobile (quasi il 40% del valore dell'abitazione).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Campotondo di Fiastrano, agenzie: Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati anno 2021 - 1° semestre

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	box singolo	28,00	0,00	11.900,00	11.900,00
B	rustico	7,80	0,00	8.580,00	8.580,00
C	rustico	31,00	0,00	34.100,00	34.100,00
D	appartamento	91,25	0,00	100.375,00	100.375,00
E	appartamento	65,60	0,00	72.160,00	72.160,00
F	sottotetto non abitabile	27,30	0,00	30.030,00	30.030,00
				257.145,00 €	257.145,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Di fatto l'edificio si presenta con pertinenze (rustico, cantina e garage) al piano terra, abitazione autonoma al piano primo, abitazione autonoma (da completare) al piano secondo, pertinenze (soffitte) al piano terzo

Catastalmente, il piano primo, il piano secondo e il piano terzo, insieme a una porzione del piano terra, risulta ancora tutta un'unica unità immobiliare; Urbanisticamente, a parte le difformità di distribuzione interna e di prospetto riscontrate e descritte in relazione, l'autorizzazione edilizia corrisponde con lo stato di fatto.

Pertanto è possibile frazionare i singoli piani ottenendo due abitazioni indipendenti con pertinenze esclusive o comuni.

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

€. 5.000,00

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

€. 252.145,00

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:

€. 2.145,00

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

€. 250.000,00

data 28/07/2022

il tecnico incaricato
ALESSANDRO FAUSTINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ALESSANDRO FAUSTINI
Pagina 24 di 24

Firmato Da: FAUSTINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c8c661b720776948b3273a32a739161

