

**TRIBUNALE ORDINARIO di MACERATA**

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore procedente:	AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitori eseguiti:	
Procedura esecutiva:	R.G. n. 193/2022
Giudice Es.:	Dott. Enrico PANNAGGI
Tecnico incaricato:	Ing. Paolo CAMERTONI
Oggetto:	<u>ELABORATO PERITALE</u>
Macerata, 15/06/2024	

## Sommario

Premessa.....	3
IMMOBILI – Foglio 63, mapp. 290, sub 1-2-3.....	5
<b>1.1 - RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>5</b>
1.1.1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico). ....	5
1.1.2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri. ....	8
1.1.3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni). ....	9
1.1.4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio. ....	9
1.1.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari. ....	9
1.1.6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile– con quale spesa (indicativa). ....	12
Dal confronto tra lo stato dei luoghi appurato tramite il sopralluogo diretto e la planimetria catastale depositata c/o l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, risalente al 29/08/1994, risulta presente un corpo di fabbrica adiacente al fabbricato identificato dalla planimetria catastale depositata. ....	18
Premesso che:.....	18
1.1.7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo). ....	20
1.1.8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota. ....	20
1.1.9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge. ....	20
1.1.10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. ....	20
1.1.11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente. ....	20
1.1.12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola. ....	20
1.1.13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto. ....	24
1.1.14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa. ....	25
<b>1.2 - CONCLUSIONI .....</b>	<b>25</b>

## Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Camertoni, con studio a Macerata (MC) in via Giuseppe Ungaretti 14, c.a.p. 62100, in qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n. A1661 e all'albo dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Macerata rispettivamente con n. 89 e n. 251, con comunicazione PEC è stato nominato per la procedura in oggetto "Esperto" per la perizia di stima nell'esecuzione immobiliare a margine e allo stesso, dopo aver prestato giuramento di rito in data 13/11/2023, la S.V.I. ha conferito il mandato che si articola nei seguenti quesiti: *"Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:*

- 1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*
- 2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);*
- 7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- 9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 11. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*

*13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.*

*14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

*Il Giudice dell'esecuzione*

*15 - che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;*

*16 - che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità."*

**IMMOBILI – Foglio 63, mapp. 290, sub 1-2-3**

**1.1 - RISPOSTA AI QUESITI**

*1.1.1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico).*

I beni pignorati e oggetto della presente perizia sono costituiti da un fabbricato a uso residenziale, un corpo di fabbrica separato dal precedente ad destinazione magazzino e una corte esterna comune ad entrambi i fabbricati.

L'intero complesso è situato nella Frazione di Laverino, civ. n. 59, c.a.p. 62025, nel comune di Fiuminata (MC) e si sviluppa interamente lungo il prospetto principale con affaccio diretto sulla strada comunale principale e dalla quale si accede tramite la corte comune, parzialmente recintata con rete in filo elettrosaldato, a entrambi gli immobili.

Il corpo di fabbrica a destinazione abitativa residenziale è distinto al catasto fabbricati al foglio 63, part. 290, sub 2 e consiste in un edificio di forma pressoché rettangolare in pianta con due piani fuori terra e una copertura a doppia falda inclinate.

All'esterno il fabbricato si presenta con finitura intonacata e con aperture disposte lungo i lati longitudinali, distribuite in modo pressoché regolare e allineate lungo il prospetto principale.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con orizzontamento interpiano a voltine e putrelle in ferro e solaio di copertura in piastrelle di laterizio, su struttura secondaria costituita da correnti in legno i quali poggiano sull'orditura principale, realizzata in travi trasversali anch'esse in legno, con manto di copertura in coppi.

Al piano terra l'edificio è composto da una porzione caratterizzata da vani adibiti esclusivamente a locali di sgombero e ripostigli, ai quali si accede tramite accesso autonomo dall'esterno.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite la porzione di corte esterna recintata che conduce all'ingresso principale del fabbricato e da questo direttamente verso gli ambienti interni costituiti da cucina e soggiorno. Da quest'ultimo vano si accede direttamente al locale bagno pertanto non disimpegnato dalla zona giorno.

Il vano scala interno è posizionato in posizione intermedia, a separazione tra i vani cucina e soggiorno, e antistante al portone di ingresso e consente l'accesso ai locali della zona notte situati al piano primo del fabbricato. Tali vani sono distribuiti longitudinalmente con affacci e aperture verso il prospetto principale mentre un corridoio di disimpegno si sviluppa lungo il lato a ridosso del prospetto posteriore, collegando tra loro le quattro camere da letto e un bagno. E' presente un balcone che si affaccia sul prospetto principale del fabbricato, con soletta in c.a., parapetto con ringhiera in ferro, e sostegni costituiti da pilastri in ferro disposti simmetricamente sul bordo esterno.

Il corpo di fabbrica separato, identificato al sub 3, è a destinazione accessorio e magazzino, anch'esso di forma in pianta rettangolare a un piano fuori terra con una copertura principale a unica falda mentre una porzione di estremità con copertura piana.

La struttura portante è costituita per il blocco principale da mattoni di calcestruzzo su tre lati mentre il lato posteriore è caratterizzato principalmente da blocchi in pietra e una residua fascia sommitale di blocchi in calcestruzzo. Il corpo di fabbrica addossato a quest'ultimo, realizzato in una fase successiva rispetto al primo, ha una copertura piana e caratterizzato in elevazione sui tre lati di estremità da una struttura in gran parte costituita da blocchi in pietra e parzialmente da muratura in mattoni pieni.

La copertura piana ha una struttura di solaio in laterocemento con travetti in c.a. e manto di finitura in guaina impermeabile bituminosa mentre la porzione del blocco principale a falda è composta a pannelli di laterizio su orditura lignea secondaria di correnti e orditura principale in puntoni disposti parallelamente e manto di copertura in coppi.

Per quanto riguarda l'immobile residenziale, la finitura interna dei locali accessori è pressoché al grezzo e in alcuni casi intonacata ma senza tinteggiature con impianto idrico e elettrico con tubazione e canaline correnti a vista.

Gli ambienti abitativi, a differenza, risultano con tinteggiatura di finitura interna e pavimentazioni in cotto, i locali cucina e soggiorno presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle monocottura.

La scala ad unica rampa ha un rivestimento di pedate e alzate in marmo. Medesime finiture si presentano nelle camere al piano primo e pavimenti e rivestimenti in gres per il locale bagno.

La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, alimentata a GPL, è a servizio unicamente degli ambienti residenziali, con terminali a radiatori in ghisa.

Risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, rilasciata dall'installatore, a seguito della trasformazione eseguita nel 2007 del sistema di alimentazione da gas a GPL.

Non risultano reperibili le dichiarazioni di conformità né dell'impianto elettrico né dell'impianto idricosanitario.

Lo stato di conservazione dell'immobile presenta un debito manutentivo per quanto riguarda le finiture interne, le quali necessitano di un rinnovo. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile; si riscontra un deterioramento di alcune parti della pavimentazione del piano primo dovuto a lieve fessurazione del rivestimento sia per vetustà.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico e idricosanitario e le relative dotazioni, risultano funzionanti ma non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità degli stessi, è presumibile richiedano un'adeguata revisione e manutenzione al fine di conseguire la conformità impiantistica nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre con telaio in legno e vetro singolo e chiusure oscuranti costituite da persiane in legno.

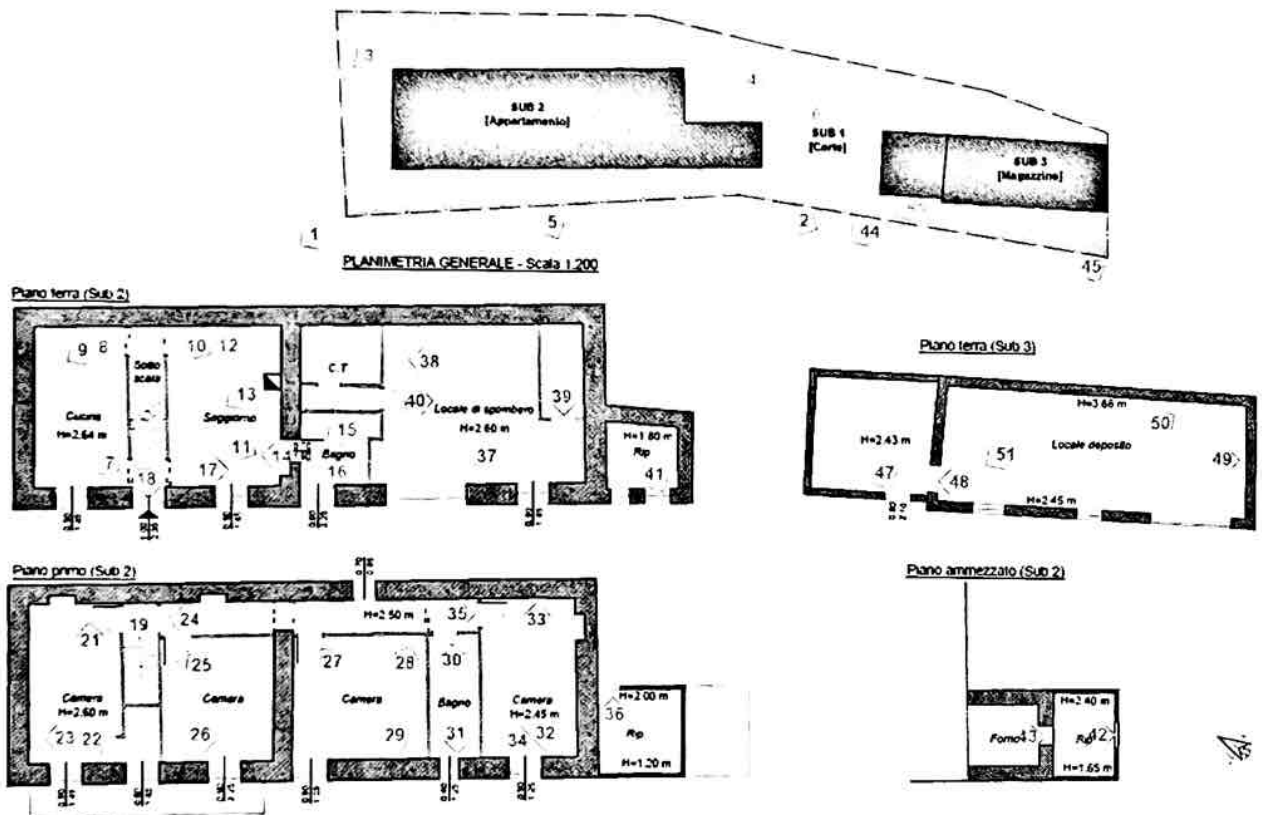


Per quanto riguarda lo stato di manutenzione esterna del fabbricato, non presenta particolari segni di degrado ad eccezione di alcune porzioni a ridosso dei corpi accessori esterni, dovuti principalmente all'azione degli agenti atmosferici con formazione di macchie e scrostamenti localizzati della finitura e dell'intonaco.

Il locale magazzino non presenta impianti interni, adibito principalmente a deposito, con infissi esterni con telaio in metallo e pavimentazione in cotto. Le pareti non risultano interessate di finitura ma allo stato grezzo con le pareti di muratura e pietra a vista.

Lo stato di conservazione risulta carente di interventi manutentivi, con tutta probabilità non risulta essere interessato da manutenzioni dalla sua realizzazione, utilizzato esclusivamente come ricovero di materiali e attrezzature.

Di seguito si riporta la planimetria generale con indicati i punti di presa fotografica rilevati in occasione del sopralluogo del 07/12/2023.



*Individuazione dei punti di presa fotografica (cfr. Allegato A01 – Documentazione fotografica)*

**1.1.2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.**

**- Catasto Fabbricati:**

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	<b>FIUMINATA (D628) (MC)</b>									
Indirizzo:	<b>Frazione Laverino snc</b>									
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Superficie <sup>1</sup>	
63	290	2	T - 1	€ 404,90	A/3 <sup>2</sup>	2	8 vani	189 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	
Intestatario:			1 c.j. ~ Quota diritto di proprietà: 1000/1000							
Atto di provenienza:			Atto di compravendita del 23/12/2003, Notaio dott. Benedetto Sciapichetti in San Severino Marche (MC), repertorio n. 73610.							

Comune:	<b>FIUMINATA (D628) (MC)</b>								
Indirizzo:	<b>Frazione Laverino</b>								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
63	290	3	T	€ 28,10	C/2 <sup>3</sup>	2	34 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	
Intestatario:			Quota diritto di proprietà: 1000/1000						
Atto di provenienza:			Atto di compravendita del 23/12/2003, Notaio dott. Benedetto Sciapichetti in San Severino Marche (MC), repertorio n. 73610.						

**- Catasto Terreni**

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	<b>Fiuminata (D628) (MC)</b>		
Foglio	Particella	Superficie	Destinazione
63	290	460 m <sup>2</sup>	ente urbano
Ultimo atto di aggiornamento:	VARIAZIONE GEOMETRICA del 25/07/1994 in atti dal 29/07/1994 (n. 2422.2/1994) Annotazioni: comprende il fg. 63 n. 292		
Dati identificativi	Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1		

<sup>1</sup> Escluse aree scoperte: "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte e pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti".

<sup>2</sup> Abitazioni di tipo economico.

<sup>3</sup> Magazzini e locali di deposito.



- Confini (\*):

Foglio 63, particella 290, sub 1-2-3		
ORIENTAMENTO	CONFINE	INTESTATARI/PROPRIETA'
Nord	Foglio 63, part. 283	
Est	Foglio 58, part. 184	
Sud	Foglio 63, part. 294	
Ovest	strada pubblica	

(\*) Salvo se altri e/o diversi confini.

***1.1.3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).***

Non si rilevano difformità tra i beni immobili identificati nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella verificata attraverso i registri immobiliari.

***1.1.4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.***

L'intestazione del bene in capo ai debitori esecutati risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

***1.1.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.***

Il sottoscritto Esperto ha seguito l'ispezione e visure presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare rispetto sia all'immobile oggetto di esecuzione, distinto al catasto fabbricati al foglio 63, part.lla 290, sub 1, 2 e 3, sia al soggetto esecutato. E' stato conseguentemente accertato che a tutto il giorno 09/06/2024 risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

**TRASCRIZIONI**

1.	del	14/01/2004
	Registro Particolare:	n. 388
	Registro Generale:	n. 305
	Titolo:	Atto tra vivi - Compravendita
	Pubblico ufficiale	SCIAPICHETTI Benedetto di S. Severino Marche (MC), Rep. n. 73610/14836 del 23/12/2003
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Fiuminata (MC) - Foglio 63, Part. 290, Sub 2 - A/3 Abitazione di tipo economico - Consistenza 8 vani; Immobile n. 2: Fiuminata (MC) - Foglio 63, Part. 290, Sub 3 - C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza 34 mq.
	a favore di:	Soggetto n. 1:
2.	contro:	PROPRIETA' Per la quota di 1/2
		Soggetto n. 1:
		PROPRIETA' Per la quota di 1/2 in regime di BENE PERSONALE
	del	28/12/2022
	Registro Particolare:	n. 20516
	Registro Generale:	n. 15036
	Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
	Pubblico ufficiale	Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Macerata, c.f. 800 107 20433, Rep. n. 3022 del 07/12/2022
	Altri dati	Richiedente: AVV. MAURIZIO BARBIERI - P.zza del Plebiscito 55, Ancona
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Fiuminata (MC) - Foglio 63, Part. 290, Sub 2 - A/3 Abitazione di tipo economico - Consistenza 8 vani - Frazione Laverino n. 59; Immobile n. 2: Fiuminata (MC) - Foglio 63, Part. 290, Sub 3 - C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza 34 mq- Frazione Laverino n. 59; Immobile n. 3: Fiuminata (MC) - Foglio 63, Part. 290, Sub 1 - Corte - Frazione Laverino n. 59.
	a favore di:	Soggetto n. 1: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - Sede a Napoli (NA) - Codice fiscale 05828330638 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
	contro:	Soggetto n. 1:
		..
		..

**ISCRIZIONI**

1.	del	25/07/2006
	Registro Generale n.:	12701
	Registro particolare n.:	3579
	Titolo:	<b>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario</b>
	Pubblico ufficiale	Notaio PAGLIARECCI Massimo di Fabricano (AN), Rep. n. 58838/9493 del 18/07/2006
	Capitale:	€ 100'000,00
	Totale:	€ 200'000,00
	Spese:	-
	Tasso interesse annuo	4.893%
	Durata	15 anni
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Fiuminata (MC) – Foglio 63, Part. 290, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza 8 vani – Frazione Laverino n. 59; Immobile n. 2: Fiuminata (MC) – Foglio 63, Part. 290, Sub 3 – C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza 34 mq – Frazione Laverino n. 59; Immobile n. 3: Fiuminata (MC) – Foglio 63, Part. 290, Sub 1 – Corte – Frazione Laverino n. 59.
	a favore di:	Soggetto n. 1: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A., sede di Fabriano, c.f. 00077790426 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
	contro:	Soggetto n. 1: -

2.	del	29/05/2009
	Registro Generale n.:	8593
	Registro particolare n.:	1825
	Titolo:	<b>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo</b>
	Pubblico ufficiale	Notaio OTTONI Cesare di Fabriano (AN), Rep. n. 5412/2241 del 22/05/2009
	Capitale:	€ 27'000,00
	Totale:	€ 54'000,00
	Spese:	-
	Tasso interesse annuo	4.142%
	Durata	25 anni
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Fiuminata (MC) – Foglio 63, Part. 290, Sub 2 – A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza 8 vani – Frazione Laverino; Immobile n. 2: Fiuminata (MC) – Foglio 63, Part. 290, Sub 3 – C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza 34 mq – Frazione Laverino;
	a favore di:	Soggetto n. 1: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A., sede di Fabriano, c.f. 00077790426 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
	contro:	Soggetto n. 1: -

**1.1.6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa).**

Al fine di determinare la conformità degli immobili alla normativa urbanistica e edilizia, in virtù dell'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto Esperto in data 04/12/2023 c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Fiuminata e del successivo confronto tecnico del 14/05/2024 con il referente dell'Ufficio Urbanistica del medesimo Ente, si è reso necessario per il sottoscritto Esperto ricorrere al raffronto tra lo stato dei luoghi, appurato con sopralluogo del 07/12/2023, e la documentazione catastale reperita c/o l'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di Macerata dell'Agenzia delle Entrate, unitamente alle planimetrie desumibili dagli strumenti urbanistici approvati. Nell'allegato A04.1 è riportato l'inquadramento territoriale e urbanistico dell'immobile unitamente al relativo stralcio normativo.

**a) Analisi Strumenti urbanistici**

L'immobile è situato alla Fraz. di Laverino civ. n. 59, nel comune di Fiuminata (MC).

E' soggetto alla seguente normativa urbanistica comunale:

- **P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Fiuminata<sup>4</sup>;**
- **Zona residenziale di Risanamento dei nuclei frazionali "AO", art. 15. delle N.T.A.: Sottozona "A02".**

**Estratto P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.:**  
**TAV. n. 2.2.6 – "ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE".**

**Estratto Legenda:**

LEGENDA		ART NTA	REF	SIMBOLOGIA
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>				
<b>A02</b>				
DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO	14	A		PPCS
DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI	15	A02		
DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	17	BR		
DI COMPLETAMENTO	18	B		
DI ESPANSIONE	19	C		
TURISTICO RICETTIVE	20	R1		

Il Comune di Fiuminata ai sensi della L. n. 1150/42 si è dotato di Regolamento Edilizio, con annesso un Programma di Fabbricazione, dall'anno 1972.

Successivamente il Comune di Fiuminata ha adottato la Variante al Programma di Fabbricazione nell'anno 1980. A seguire è stato approvato il "P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R." con decreto del

<sup>4</sup> Approvato con decreto del Commissario ad acta n. 3 del 14/08/2008 e successive varianti.

Commissario *ad acta* n. 3 del 14/02/2008 al quale ha fatto seguito l'approvazione, dalla fine di marzo 2024, della "Proposta tecnica preliminare di Variante al vigente P.R.G.",

Gli immobili oggetto di perizia risultano edificati nell'area individuata dallo strumento urbanistico di cui sopra e interessata dalle norme di tutela di cui al "Vincolo paesistico ambientale", ai sensi della Legge 431/85 ed. "Galasso" - D.M. 31/07/1985 ed. "Galassino Regionale" e ss.mm.ii.<sup>4</sup>.

I medesimi vincoli risultano confermati anche a seguito dell'emanazione del D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio",

Il P.P.A.R., approvato dalla Regione Marche nel 1989, individua agli artt. 27 e 60 le *aree esenti*, per le quali non si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti riferimenti normativi, nello specifico nelle aree definite "urbanizzate"<sup>5</sup>. In particolare, ai sensi del c. 2 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, l'esclusione dei vincoli e quindi delle disposizioni previste non si applicano per le aree che alla data del 6 settembre 1985<sup>6</sup> risultavano classificate nelle Z.T.O., ai sensi del D.M. 1444/68, "A" o "B" o nella altre zone omogenee eventualmente ricomprese in piani pluriennali di attuazione<sup>7</sup>.

Il Comune di Fiuminata, sia alla data di entrata in vigore della L. 431/1985 sia alla data di approvazione del P.P.A.R. (1989), risultava dotato della Variante al Programma di Fabbricazione, approvata con D.C.C. n. 131 del 21/09/1980.

Per quanto sopra le aree urbanizzate successivamente al 1989 non possono essere ricomprese tra le aree esenti ai sensi del P.P.A.R.<sup>8</sup>.

#### **b) Analisi accesso agli atti c/o il SUE del Comune di Fiuminata**

Il sottoscritto Esperto in data 04/12/2023 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fiuminata la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 7094 del 15/11/2023.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco riepilogativo dei titoli abilitativi estratti (cfr. Allegato A04.2).

DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
08/10/2002	6834	63/02	Denuncia Inizio Attività	Opere di manutenzione straordinaria fabbricato abitazione

Dalla documentazione depositata esaminata non risulta presente il certificato di agibilità o dichiarazione di abitabilità degli immobili oggetto di perizia.

Dall'unico titolo abilitativo depositato c/o il Comune di Fiuminata risulta che la pratica D.I.A. riguarda opere di manutenzione straordinaria interne riferite esclusivamente al fabbricato distinto al Foglio 63, part. 290, sub 2.

<sup>4</sup> Cfr. Allegato A04.1 - Inquadramento territoriale.

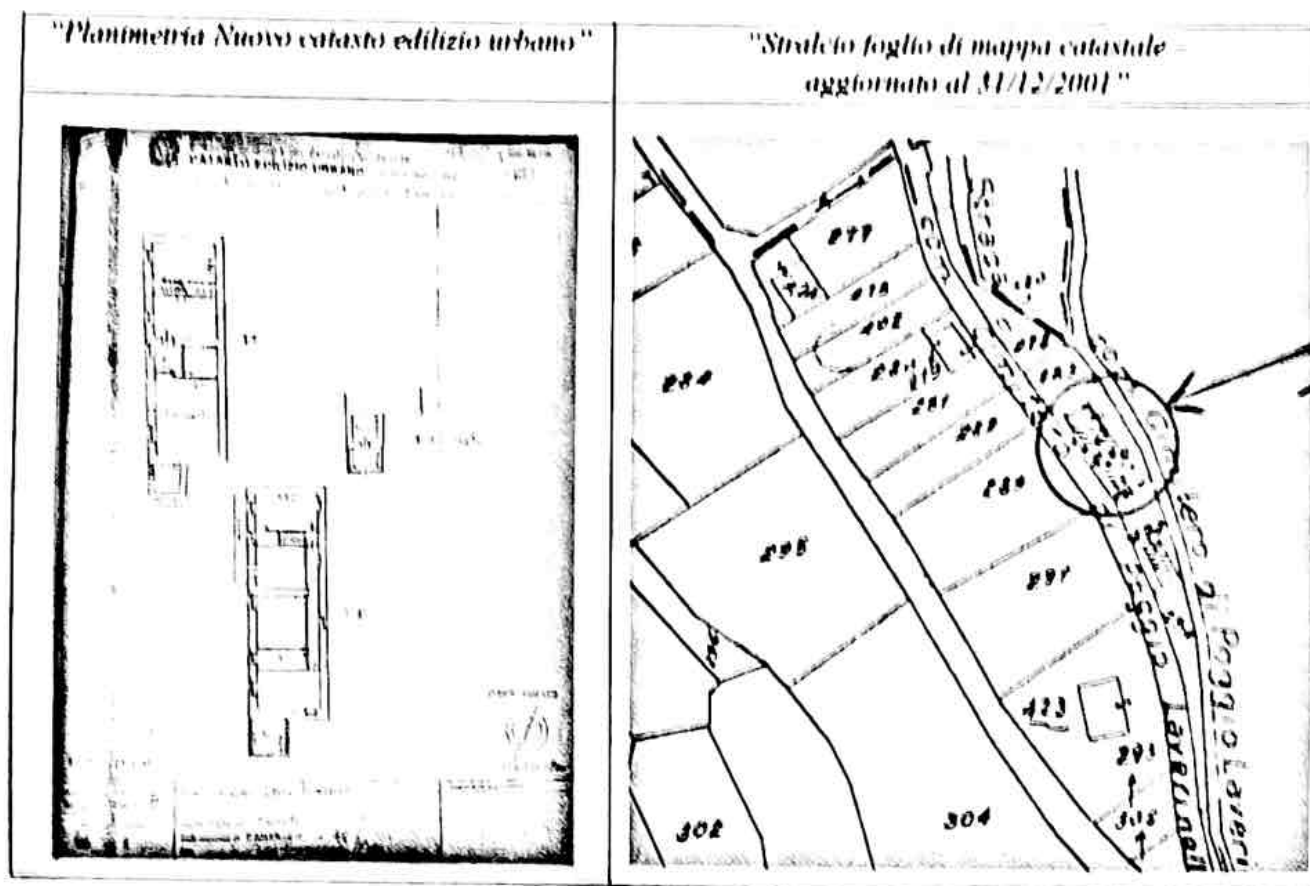
<sup>5</sup> Cfr. art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. della Regione Marche.

<sup>6</sup> Cfr. comma 2, art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.,

<sup>7</sup> Cfr. art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.,

<sup>8</sup> Proposta tecnica preliminare di variante al vigente P.R.G., D.C.C. n. 15 del 28/03/2024 del Comune di Fiuminata, Relazione illustrativa, pag. 8.

Al fini della legittimità dello stato di fatto risultano allegati al titolo abilitativo citato sia la planimetria catastale sia lo straleto mappale, dei quali si riporta un estratto:



**c) Analisi documentazione catastale c/o l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate - Dir. Prov.le di Macerata**

CATASTO TERRENI - Comune di Fiuminata: Foglio n. 63 - Part.lla 290				
DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
09/04/1974			IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Foglio 63, part.lla 290
25/07/1994	2422 1/1994		VARIAZIONE GEOMETRICA	Foglio 63, part.lla 290 - Reddito dominante agrario: € 0.00; - qualità: ENTE URBANO - superficie 270 mq - partita speciale: 1
25/07/1994	2422 2/1994		VARIAZIONE GEOMETRICA	Foglio 63, part.lla 290: - Reddito dominante agrario: € 0.00; - qualità: ENTE URBANO - superficie 460 mq - partita speciale: 1 Annotazioni: - comprende il fg. 63 part.lla 292
25/07/1994	2422 1/1994		TIPO MAPPALIE	Foglio 63, part.lla 290



**TRIBUNALE ORDINARIO di MACERATA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. n. 193/2022**

<b>CATASTO FABBRICATI – Comune di Fiuminata: Foglio n. 63 – Part.III 290 – SUB 2</b>				
<b>DATA</b>	<b>PROT.</b>	<b>N.</b>	<b>ATTO</b>	<b>Contenuto/Note</b>
30/06/1987			IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Foglio 63, part.III 290: - Rendita: £ 105; - cat.: A/4 - Classe: 1 - consistenza: 3.5 vani - partita: 299
01/01/1992			VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO	Foglio 63, part.III 290: - Rendita: £ 150'500; - cat.: A/4 - Classe: 1 - consistenza: 3.5 vani - partita: 299
29/08/1994	B1993.1/1994		VARIAZIONE: AMPLIAMENTO	Foglio 63, part.III 290, SUB 2
29/08/1994	B1993.2/1994		VARIAZIONE: CLASSAMENTO	Foglio 63, part.III 290, sub 2: - Rendita: £ 475,14; - cat.: A/3 - Classe: 3 - consistenza: 8 vani - partita: 1000835
29/08/1994	0B1993000		ELABORATO PLANIMETRICO	sub 1-2-3
29/08/1994	0B1993000	B1993 94	PLANIMETRIA CATASTALE	sub 2 (PT-1)
28/11/2002	50477.1/2002	00207155	RETTIFICA CLASSE	Foglio 63, part.III 290, sub 2: - Rendita: £ 404,90; - cat.: A/3 - Classe: 2 - consistenza: 8 vani

<b>CATASTO FABBRICATI – Comune di Fiuminata: Foglio n. 63 – Part.III 290 – SUB 3</b>				
<b>DATA</b>	<b>PROT.</b>	<b>N.</b>	<b>ATTO</b>	<b>Contenuto/Note</b>
30/06/1987			IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Foglio 63, part.III 290: - Rendita: £ 105; - cat.: A/4 - Classe: 1 - consistenza: 3.5 vani - partita: 299
29/08/1994	B1993.1/1994		VARIAZIONE: AMPLIAMENTO	Foglio 63, part.III 290, sub 3: - Frazione Laverino - piano T - partita: 1000835
29/08/1994	B1993.2/1994		VARIAZIONE: CLASSAMENTO	Foglio 63, part.III 290, sub 3: - Rendita: £ 28,10; - cat.: C/2 - Classe: 2 - consistenza: 34 mq - partita: 1000835
29/08/1994	0B1993000		ELABORATO PLANIMETRICO	sub 1-2-3
29/08/1994	0B1993000	B1993 94	PLANIMETRIA CATASTALE	sub 3 (PT)

Per quanto sopra ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, a seguito del sopralluogo del 07/12/2023 presso i luoghi oggetto di perizia e sulla base della seguente documentazione analizzata disponibile e delle seguenti attività espletate c/o gli Enti preposti:

- o titoli abilitativi depositati c/o il SUE del Comune di Fiuminata;
- o analisi dell'evoluzione dello strumento urbanistico in vigore per il Comune di Fiuminata;
- o analisi dell'evoluzione della normativa urbanistica sia Regionale, sia Nazionale;
- o documentazione catastale depositata c/o la Dir. Prov.le di Macerata dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio;
- o analisi dell'atto di provenienza<sup>10</sup>;

sono state rilevate dal sottoscritto Esperto le seguenti irregolarità edilizie relativamente agli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Fiuminata al foglio 63, part.IIa 290, distinte per le unità immobiliari di cui al sub 2 e sub 3.

#### **Immobile foglio 63, part. 290: SUB 2**

Rispetto allo stato legittimato desunto dal titolo abilitativo approvato (cfr. D.I.A. prot. n. 6834 del 08/10/2002) e dalla planimetria catastale a quest'ultimo allegata è stata riscontrata una diversa distribuzione interna del piano terra PT. In dettaglio allo stato di fatto risulta presente un vano ad uso "ripostiglio" all'interno del "locale di sgombero, inoltre è presente un divisorio all'interno del locale "centrale termica" e un'apertura ricavata su divisorio per accedervi dal locale di sgombero.

E' presente inoltre un'apertura all'interno dell'abitazione tra il locale "cucina" e il "sotto scala".

La difformità riguarda opere edili interne e trattasi di "interventi privi di rilevanza" rientranti tra le opere riportate nell'allegato 1 della D.G.R. 975/21 (linee guida) e ss.mm.ii., nell'elenco B al punto B4.4.

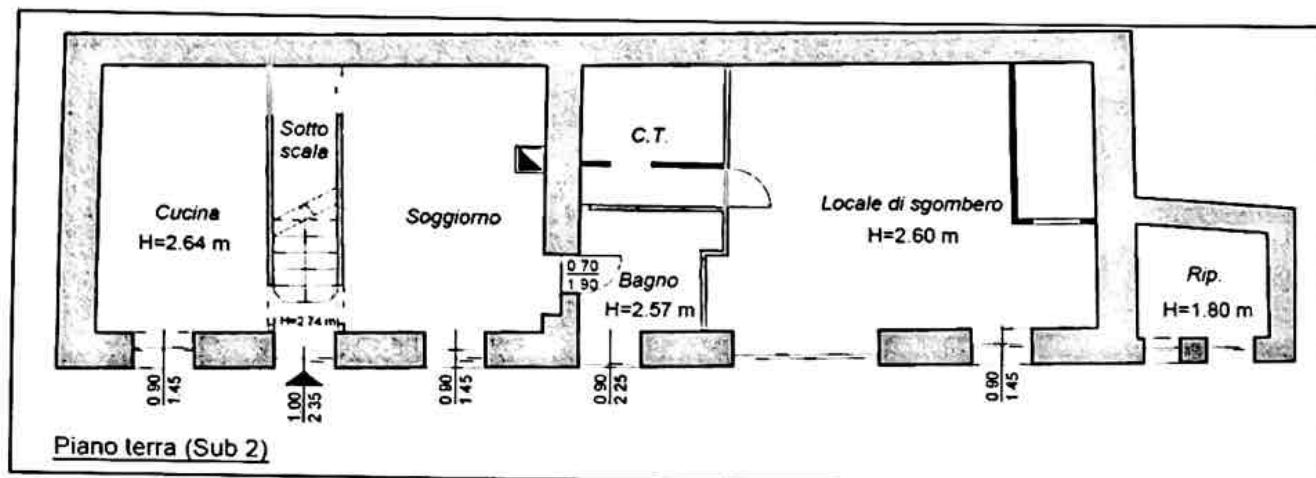
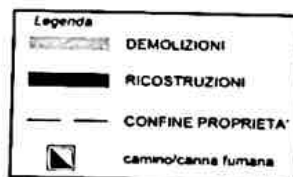
Risulta sanabile tramite la presentazione c/o il SUE del Comune di Fiuminata di una C.I.L.A. in sanatoria e contestuale aggiornamento della planimetria catastale c/o il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si dettagliano gli oneri e spese tecniche e per opere edili per la sanatoria e eliminazione delle difformità rilevate:

---

<sup>10</sup> Cfr. atto di compravendita del 23/12/2003, Notaio dott. Benedetto Sciapichetti in San Severino Marche (MC), repertorio n. 73610.

TRIBUNALE ORDINARIO di MACERATA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. n. 193/2022



Elaborato Individuazione difformità rilevate

Eliminazione difformità		
1.1	Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria con opere interne c/o S.U.E. Comune di Fiuminata	
	- Oneri e oblazioni amministrative (sub 2)	€ 1'000,00
	- Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica	€ 800,00
	- Imposta di bollo (Dich. "Interventi privi di rilevanza" di cui alla DGR 975/21)	€ 16,00
	- Diritti di segreteria comunali	€ 35,00
1.2	Aggiornamento catastale	
	- Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale	€ 600,00
	- Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 1 uu.ii.)	€ 50,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 2'500,00</b>

**Immobile foglio 63, part. 290: SUB 3**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi appurato tramite il sopralluogo diretto e la planimetria catastale depositata c/o l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, risalente al 29/08/1994, risulta presente un corpo di fabbrica adiacente al fabbricato identificato dalla planimetria catastale depositata.

Premesso che:

- dall'analisi dell'atto di provenienza<sup>11</sup> si evince che la parte *"venditrice [...] dichiara che le opere relative al fabbricato contemplato nel presente atto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, che per lavori interni è stata presentata al Comune di Fiuminata D.I.A. prot. n. 6834 in data 8.1.2002, e che relativamente ad esso non sono state eseguite modifiche suscettibili di sanatoria edilizia."*;
- nella planimetria catastale relativa all'u.i. sub 3, depositata con prot. n. 0B1993000 in data 29/08/1994, non è indicato l'annesso, rilevato in sede di sopralluogo, addossato al corpo di fabbrica identificato dalla planimetria suddetta;
- analizzato lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Fiuminata, l'area relativa alla Frazione di Laverino, nella quale insistono gli immobili oggetto della perizia, risulta caratterizzata da *"Vincolo paesistico ambientale"*, ai sensi della Legge 431/85 cd. "Galasso" – D.M. 31/07/1985 cd. "Galassino Regionale" e ss.mm.ii.<sup>12</sup>, confermato ai sensi del D.Lgs 42/2004 all'art. 136, lett. d) e art. 142, c. 1, lett. c);
- in particolare gli immobili distinti al foglio 63, part.IIa 290, rientrano in un'area che non può essere ricompresa tra le *aree esenti* di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. della Regione Marche;

considerato che:

- sulla base degli atti analizzati dal sottoscritto Esperto, l'epoca di realizzazione del corpo annesso, riscontrato in adiacenza al corpo di fabbrica principale (sub 3), risulta cronologicamente collocabile in data successiva al 29/08/1994, data di presentazione dell'unica planimetria catastale inerente al sub 3, e quindi successiva alla data di entrata in vigore del vincolo di cui alla L. 431/1985 e ss.mm.ii.;

per quanto sopra,

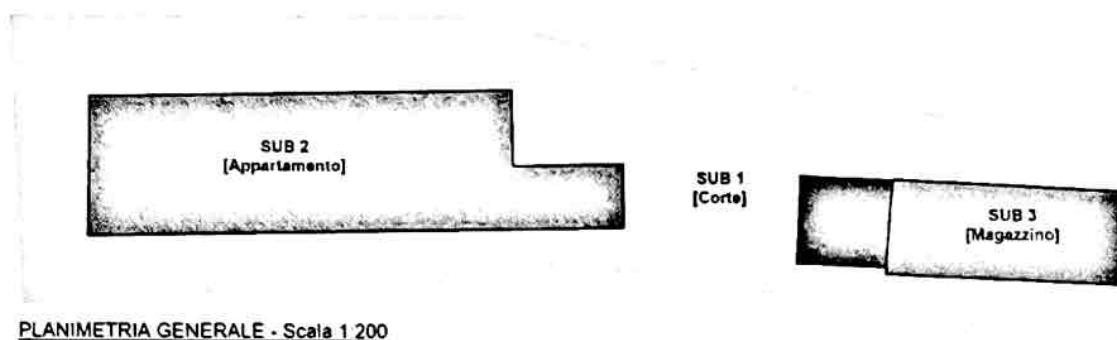
il corpo di fabbrica annesso posto in adiacenza al fabbricato identificato al foglio 63, part.IIa 290, sub 3, e rilevato tramite sopralluogo in data 07/12/2023, risulta **privo di legittimità edilizia e urbanistica**.

Inoltre, insistendo il corpo di fabbrica in un'area soggetta a vincolo paesistico ambientale, la difformità urbanistico-edilizia rilevata, a seguito anche del confronto tecnico intercorso in data 14/05/2024 tra il sottoscritto Esperto e il referente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiuminata, risulta **non sanabile**.

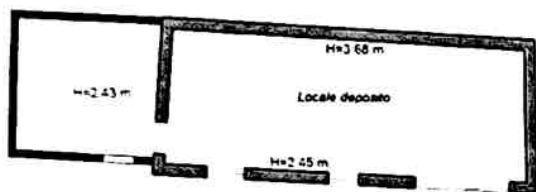
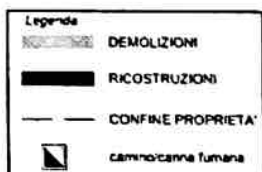
<sup>11</sup> Cfr. atto di compravendita del 23/12/2003, Notaio dott. Benedetto Sciapichetti in San Severino Marche (MC), repertorio n. 73610, art. 5.

<sup>12</sup> Cfr. Allegato A04.1 – Inquadramento territoriale.

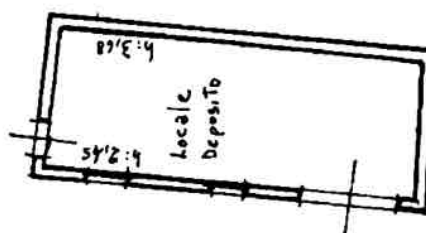
Pertanto la difformità edilizia del caso in oggetto è disciplinata secondo la procedura dell'Amministrazione comunale prevista ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..



PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1 200



Piano terra (Sub 3)



Estratto planimetria catastale (sub 3)  
del 29/08/1994

Elaborato Individuazione difformità  
rilevate in data 07/12/2023

Di seguito si riporta la stima per la demolizione della porzione di fabbricato difforme, salvo eventuali ulteriori oneri amministrativi/sanzioni che possono essere valutati dagli Enti competenti a seguito di eventuali verifiche e accertamenti.

Eliminazione difformità		
1.1	Demolizione porzione fabbricato difforme	
	- Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati (38 mc)	€ 1'300
	- Allestimento opere provvisionali	€ 400
	- Analisi chimiche e caratterizzazione rifiuti (2 x €300)	€ 600
	- Costo conferimento rifiuti a impianto autorizzato	€ 1'200
	- Oneri trasporti rifiuti	€ 550
	<b>Totale</b>	<b>€ 4'050,00</b>

**1.1.7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo).**

L'immobile alla data del sopralluogo del 07/12/2023, eseguito da parte del sottoscritto Esperto congiuntamente alla presenza del Custode giudiziario e del debitore esecutato, risultava libero e non utilizzato.

**1.1.8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.**

Al debitore esecutato spetta il diritto di piena proprietà:

Sub 2	sig. I	per 1/1
Sub 3	sig	per 1/1

**1.1.9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge.**

L'immobile oggetto di perizia risulta di diritto di proprietà del debitore esecutato.

**1.1.10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Non risulta l'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

**1.1.11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Si rimanda alla risposta al quesito di cui al p.to 1.1.5.

**1.1.12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.**

Il sottoscritto Esperto incaricato procede con la stima dell'immobile oggetto della presente perizia, determinandone il "valore di mercato".

Il "Valore di mercato" secondo la definizione degli *International Valuation Standards* rappresenta "la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla



transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”, definizione pressoché analoga a quella stabilita dal Regolamento 575/2013/UE all’art. 4, comma 1, punto 76).

Contestualmente, ai sensi delle *Linee guida*<sup>13</sup> il valore di mercato è definito quale “[...] *rappresentazione del valore di scambio, ossia dell’importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.*”.

#### i. Criterio di stima

Il metodo utilizzato consiste nella comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche intrinseche e estrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

L’applicazione di detto criterio viene adeguato correlando la stima all’andamento del mercato immobiliare. Il criterio di stima è basato su confronto monoparametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale (SC).

#### ii. Fonti di informazione

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito il processo di stima secondo le distinte fonti di seguito riportate.

##### - Fonti dirette:

analisi basata sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita di recente stipula, alla data di redazione del presente elaborato, per mezzo degli atti ufficiali estratti a seguito di accesso alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Conservatoria di Macerata. Dalle risultanze dell’indagine di cui sopra, non sono emerse compravendite recenti nell’intera frazione di Laverino, pertanto la ricerca si è estesa anche a frazioni limitrofe che possono risultare comparabili e appartenenti a un segmento immobiliare analogo dell’immobile oggetto di stima, al fine di determinare un range del valore di mercato.

Di seguito una scheda di sintesi dell’unico atto di compravendita che è stato possibile reperire.

<b>19-1</b>	
<b>Tipo di fonte:</b>	atto di compravendita + <i>comparabilitalia.it</i>
<b>Data:</b>	03/01/2019
<b>Atto:</b>	Notaio dott. Lorenzo VALERI, rep. n. 41674/13090; r.p. n. 74
<b>Immobile 1</b>	loc. Forcatura n. 16 Fiuminata (MC) Foglio 43, part.IIIa 239, sub 2, piano T-1, cat. A/3, 111 mq, 5,5 vani, rendita 238,60 €
<b>Immobile 2</b>	loc. Forcatura n. 16 Fiuminata (MC) Foglio 43, part.IIIa 239, sub 3, piano T, cat. C/6, 21 mq, rendita 27,11 €
<b>Immobile 3</b>	loc. Forcatura, Fiuminata (MC) Foglio 49, part.IIIa 507, sub 2, piano T-S1, cat. C/2, 96 mq, rendita 64,45 €
<b>Superficie commerciale</b>	152.13 m <sup>2</sup>
<b>Prezzo di vendita</b>	30'000 €
<b>Prezzo unitario</b>	197,20 €/m <sup>2</sup>

<sup>13</sup> AA.VV., “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, A.B.I., 2022, Roma.

- Fonti indirette:

I dati sono desunti dalle banche dati che esprimono quotazioni in relazione a indagini, monitoraggi e previsioni sui mercati immobiliari.

Di seguito si riportano i dati dalle fonti degli osservatori consultati.

*a) Sito internet requot.com*

È stata eseguita da parte del sottoscritto una indagine informativa accedendo alla banca dati del sito internet *requot.com* di valutazione immobiliare, definendo le caratteristiche e la posizione del bene oggetto di stima.



**RICHIEDENTE E POSIZIONE**

DATA VALUTAZIONE  
22-06-24

RICHIEDENTE

CAUSALE  
- (1525836)

INDIRIZZO  
Frazione Poggio, 1 - Fiuminata

ZONA  
Zona Rurale (loc. Casenove, Fonte Brescia, Forcaturo, Campotulle, Colmaggione, Casenove, Levarinello, Buleto, Poggio Santa)



**CARATTERISTICHE**

Tipologia		Sottotipologie	
Superficie Commerciale		Metri Interni	
Metri Balconi		Condizioni	
Ascensore		Posizione Immobile	
Cantina		Box	
Posto Auto Coperto		Posto Auto Scoperto	
Posizione del parcheggio		Camere da Letto	
Distribuzione Ambienti		Bagni	
Cucina		Attico	
Riscaldamento		Vista	
Luminosità		Rumorosità	
Esposizioni		Livelli	
Rifiniture		Accessibilità per disabili	
Parco Giochi		Piscina	
Palestra		Tipologia dell'Edificio	
Qualità dell'Edificio		Condizioni dell'Edificio	
Età dell'Edificio			

La simulazione conduce a una valutazione del valore unitario del bene pari a:

<b>207 €/mq</b>	
min: 192 €/mq	max: 221 €/mq

### iii. Valutazione

Si procede con stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), considerando separatamente l'abitazione (sub 2) e il magazzino (sub 3).

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alla superficie commerciale.

Dalle indagini condotte sulle fonti dirette e indirette si assume un valore unitario pari a:

**Abitazione di tipo economico 195 €/mq**

Foglio 63, part. 290, sub 2				
Destinazione	Piano	Superficie lorda [mq]	Coefficiente mercantile <sup>14</sup>	Superficie commerciale [mq]
Appartamento residenziale	Terra (PT)	59.9	1.00	59.9
Locale accessorio	Terra (PT)	49.7	0.60	29.8
Cantina, ripostiglio	Terra (PT)	8.7	0.25	2.2
Cantina, ripostiglio	Primo (P1)	13.0	0.25	3.3
Appartamento residenziale	Primo (P1)	109.7	1.00	109.7
Cantina, ripostiglio	Primo (P1)	8.3	0.25	2.1
Balcone	Primo (P1)	7.2	0.30	2.2
Corte comune scoperta (Sub 1) (ponderata al 75% di 295 mq)	Terra (PT)	220.5	0.10	22.1
				<b>231.3</b>

SUB 2: il valore ordinario attribuibile è pari a: 195 €/mq x 231.3 mq = € 45'103.

Foglio 63, part. 290, sub 3				
Destinazione	Piano	Superficie lorda [mq]	Coefficiente mercantile <sup>15</sup>	Superficie commerciale [mq]
Magazzino	Terra (PT)	41.2	0.60	24.7
Corte comune scoperta (Sub 1) (ponderata al 25% di 295 mq)	Terra (PT)	73.5	0.10	7.4
				<b>32.1</b>

SUB 3: il valore ordinario attribuibile è pari a: 195 €/mq x 32.1 mq = € 6'260.

<sup>14</sup> AA.VV., "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, A.B.I., 2022, Roma.

<sup>15</sup> AA.VV., "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, A.B.I., 2022, Roma.

**iv. Adeguamenti e correzioni della stima.**

**Appartamento – Sub 2**

Valore di stima del più probabile valore di mercato..... € 45'103

Il valore stimato deve tenere in conto dello stato manutentivo interno all'immobile (necessità di interventi sulle finiture per manutenzione ordinaria, interventi di revisione e manutenzione degli impianti idrico-sanitario e elettrico, assenza delle certificazioni di conformità degli impianti).

Pertanto si applica un coefficiente riduttivo complessivo del valore pari al 5%..... - € 2'313

Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica..... - € 2'500

**Magazzino – Sub 3**

Valore di stima del più probabile valore di mercato..... € 6'260

Il valore stimato deve tenere in conto dello stato manutentivo interno all'immobile (necessità di interventi sulle finiture per manutenzione ordinaria, assenza di dotazione impiantistica).

Pertanto si applica un coefficiente riduttivo complessivo del valore pari al 2%..... - € 130

Riduzione per difformità urbanistica..... - € 4'050

Si ottiene il valore complessivo degli immobili rispettivamente pari a € 40'290,00 per il sub 2 e € 2'080 per il sub 3 che, arrotondati

**ABITAZIONE (SUB 2): € 40'000 (quarantamila).**

**MAGAZZINO (SUB 3): € 2'000 (duemila).**

***1.1.13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.***

A parere del sottoscritto, in virtù della diversa destinazione d'uso dei due beni immobili pignorati, sub 2 (appartamento) e sub 3 (magazzino), considerato che:

- i due sub (2 e 3) consistono in due fabbricati distinti l'uno dall'altro, ognuno con il proprio accesso autonomo e indipendente;
- al contempo, entrambi gli immobili sono dislocati sulla medesima corte (sub 1) comune a entrambi i sub (2 e 3) e alla quale si accede dalla via pubblica confinante con entrambi gli immobili oggetto di stima;

a giudizio del sottoscritto Esperto entrambi i sub 2 e 3 risultano meglio vendibili considerati come lotti separati e pertanto:

**LOTTO 1: ABITAZIONE (SUB 2) → € 40'000 (quarantamila).**

**LOTTO 2: MAGAZZINO (SUB 3) → € 2'000 (duemila).**

***1.1.14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.***

È stato redatto l'A.P.E., rilasciato con codice identificativo n. 202406609-043019-23231<sup>16</sup>. All'immobile (SUB 2) risulta attribuita la classe energetica "G".

## **1.2 - CONCLUSIONI**

Gli immobili oggetto del presente elaborato peritale, assumono un valore di mercato complessivo pari a:

Lotto 1 – Appartamento (Sub 2) → € 40'000;

Lotto 2 – Magazzino (Sub 3) → € 2'000.

A corredo del presente elaborato peritale, il sottoscritto Esperto produce i seguenti allegati:

- A01 Documentazione fotografica;
- A02 Documentazione catastale;
- A03 Documentazione Agenzia delle Entrate: Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- A04.1 Inquadramento Territoriale-Urbanistico;
- A04.2 Titoli abilitativi (accesso agli atti S.U.E. del 04/12/2023);
- A05 Atto di provenienza;
- A06 A.P.E.;
- A07 Planimetrie.

Macerata, 15/06/2024

**L'Esperto stimatore**  
**Ing. Paolo Camertoni**

---

<sup>16</sup> Allegato A06: Attestato Prestazione Energetica.