



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A., RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. 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



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2020

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

A cantina a TREIA Contrada Berta 12/A, frazione Passo di Treia, della superficie commerciale di 165,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [redacted]

L'immobile è situato in pianura nei pressi di Passo di Treia (Comune di Treia, MC).

L'edificio si sviluppa su circa 178 mq lordi in planimetria e su tre piani fuori terra in alzato: la struttura portante è in muratura realizzata con pietrame non squadrate e mattoni faccia vista; gli orizzontamenti sono in laterocemento; il solaio di copertura è in legno del tipo non spingente. La destinazione d'uso al piano terra è di deposito e garage, mentre al piano primo e soffitta è civile abitazione.

L'edificio risulta essere stato ristrutturato nel 2000 con lavori riguardanti il nuovo solaio di copertura, l'irrigidimento dei solai, la realizzazione di opere di scuci-cuci sulle murature portanti con inserimento di porzioni di muratura in mattoni pieni in luogo delle pietre e opere di sottofondazione e, nel 2018, a seguito degli eventi sismici del 2016, sono stati eseguiti interventi di scuci-cuci, di rifacimento paramenti murari con applicazione di rete di rinforzo, di inserimento di tiranti in acciaio e interventi vari di riparazione e rafforzamento.

Il piano terra ha accesso direttamente dall'esterno, oltre che da una porta interna posta nell'ingresso del piano terra, comunicante con la scala di accesso all'abitazione soprastante.

E' suddiviso in locali destinati a depositi e una parte di esso a garage. Dotato di solo impianto elettrico, si presenta senza intonaco alle pareti e senza pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 72 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 45.24 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BERTA, 12/A, piano: T, intestato a [redacted] (1/2) [redacted] (1/2)

Coerenze: l'unità immobiliare confina con la corte comune individuata con il subalterno 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2018.

B appartamento a TREIA Contrada Berta 12/A, frazione Passo di Treia, della superficie commerciale di 189,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [redacted]

L'immobile è situato in pianura nei pressi di Passo di Treia (Comune di Treia, MC).

L'edificio si sviluppa su circa 178 mq lordi in planimetria e su tre piani fuori terra in alzato: la struttura portante è in muratura realizzata con pietrame non squadrate e mattoni faccia vista; gli orizzontamenti sono in laterocemento; il solaio di copertura è in legno del tipo non spingente.

La destinazione d'uso al piano terra è di deposito, mentre al piano primo e soffitta è civile abitazione.

L'edificio risulta essere stato ristrutturato nel 2000 con lavori riguardanti il nuovo solaio di copertura, l'irrigidimento dei solai, la realizzazione di opere di scuci-cuci sulle murature portanti con inserimento di porzioni di muratura in mattoni pieni in luogo delle pietre e opere di sottofondazione e, nel 2018, a seguito degli eventi sismici del 2016, sono stati eseguiti interventi di scuci-cuci, di rifacimento paramenti murari con applicazione di rete di rinforzo, di inserimento di tiranti in acciaio e interventi vari di riparazione e rafforzamento.

L'abitazione, dislocata interamente in tutto il piano primo, è accessibile da un ingresso esclusivo posto al piano terra mediante una scala interna in cemento con pedate ed alzate rivestite in piastrelle di gress, mentre l'accesso alla soffitta avviene tramite una scala in ferro con gradini in piastrelle ubicata nell'ampio disimpegno del piano primo. L'abitazione è composta da ampio locale cucina-



soggiorno con camino in muratura, due bagni, due camerette e una camera matrimoniale dotata di cabina armadio. I due bagni sono completi di water, bidet, lavabo e doccia, quello posto nella zona notte è dotato, oltre che della doccia, anche di vasca idromassaggio. L'unità è dotata di impianto elettrico, di illuminazione, idrico e termico con riscaldamento a pavimento e caldaia a gas. Il piano secondo a soppalco è destinato a soffitta ed è dotato di un terrazzo a tasca nella copertura, a cui ci si accede da un ballatoio, che divide il terrazzo dall'unico ampio locale soffitta.

Tutti gli ambienti si presentano rifiniti con pavimento e battiscopa in gress, con pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimenti nei bagni. Gli infissi esterni sono in legno con vetro termo-acustico, le persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, così come il portoncino di ingresso posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di cm 270-280-430 P.1.; cm min. 20 cm max 230 P.2.. **Identificazione catastale:**

- foglio 101 particella 72 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BERTA, 12/A, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] a (1/2) e [REDACTED] a (1/2)

Coerenze: l'unità immobiliare confina con la corte comune individuata con il subalterno 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. **Immobile ristrutturato** nel 2000.

B.1 mansarda, composto da soffitta con terrazzo, sviluppa una superficie commerciale di 38,50 Mq.

B.2 altro terreno, composto da area urbana, sviluppa una superficie commerciale di 3,50 Mq, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 15 sub. 6 (catasto terreni), superficie 35, indirizzo catastale: Contrada Berta, 12, piano: T, intestato a [REDACTED]

C cantina a TREIA Contrada Berta 12/A, frazione Passo di Treia, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'accessorio esterno è ubicato all'interno del lotto di proprietà, adiacente al passo di ingresso dalla strada Berta. Ha una superficie utile pari a cm. 450 x 613, un'altezza minima di cm. 193 e un'altezza massima di cm. 300. E' interamente in muratura faccia vista e copertura con struttura in legno e pannelle con soprastanti coppi. E' sprovvisto di pavimentazione e viene utilizzato come ripostiglio e vano tecnico in quanto contiene l'impianto di depurazione dell'acqua a servizio dell'edificio principale. Il locale non è riscaldato ed è dotato di un modesto impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media 246,5 cm. **Identificazione catastale:**

- foglio 101 particella 72 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA BERTA, 12/A, piano: TERRA, intestato [REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2)

Coerenze: l'unità immobiliare confina con la corte comune individuata con il subalterno 4 trattasi di unità collabente

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	388,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	42,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 230.000,00



trova:

Data della valutazione:

22/02/2022

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 20/11/2014 a firma di Sciapichetti Benedetto ai nn. 92604 / 24941 di repertorio, trascritta il 21/11/2014 a San Severino Marche ai nn. 12642 / 9601, a favore di [redacted] f. [redacted] e [redacted] f. [redacted] contro [redacted] [redacted] a (c.f. [redacted]).

La formalità è riferita solamente a Unità collabente Foglio 101 - Particella 72 - Sub. 2 + Area Urbana Foglio 101 - Particella 15 - Sub. 6.

Il fondo risulta annotato di inefficacia parziale n.1644 del 14/10/2019, emessa dal Tribunale di Macerata del 10/05/2019 rep. 564/2019, nei confronti di Intesa San Paolo SpA.

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 28/01/2002 a firma di Alessandrini Calisti Claudio ai nn. 68218 / 29024 di repertorio, registrata il 30/01/2002 a Macerata ai nn. 1535 / 208, a favore di Banca delle Marche SpA (p.iva 01377380421), contro [redacted] a (c.f. [redacted]) e [redacted] c.f. [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 77.468,53.

Importo capitale: € 154.938,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Si rileva annotamento di surrogazione del 16/09/2009 al n.3209 di formalità, con il quale la Banca delle Marche SpA cede il credito alla Banca Monte dei Paschi di Siena.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2002 a firma di Alessandrini Calisti Claudio ai nn. 68218 / 29024 di repertorio, registrata il 07/01/2022 a Macerata ai nn. 248 / 19, a favore di Banca delle Marche SpA (p.iva 01377380421), contro [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (c.f. [redacted]) derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 77.468,53.

Importo capitale: € 154.938,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

RINNOVO IPOTECA ISCRITTA IN DATA 30/01/2002 REGISTRO PARTICOLARE 208 E REGISTRO GENERALE 15 35 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO DEL 28/01/2002 REPERTORIO 68218/29024

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, registrata il 22/02/2020 a Macerata ai nn. 296/2020, trascritta il 07/05/2020 a Macerata ai nn. 4452 / 3305 a favore di Intesa San Paolo SpA (p.iva 00799960158), contra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà gravante sugli immobili in oggetto

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di Alessandrini Calisti ai nn. 65281/27317 di repertorio, trascritto il 26/01/2000 a Macerata ai nn. 707

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di Alessandrini Calisti ai nn. 65281/27317 di repertorio, trascritto il 26/01/2000 a Macerata ai nn. 707

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 158, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia globale, presentata il 26/04/2000 con il n. 2000/6906 di protocollo, rilasciata il 21/12/2000 con il n. 2000/157 di protocollo, agibilità del 15/12/2003 con il n. 2003/13734 di protocollo

Comunicazione opere di messa in sicurezza a seguito di ordinanza N. 22607, intestata a [REDACTED], per lavori di opere temporanee di messa in sicurezza, presentata il 03/12/2016 con il n. 22607 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2013, intestata [REDACTED], per lavori di sanatoria distribuzione interna e prospetti, presentata il 13/07/2017 con il n. 2017/12666 di protocollo, rilasciata il 06/12/2017 con il n. 2017/59 di protocollo

MUDE N. 18759, intestata a [REDACTED] per lavori di riparazione e rafforzamento locale di edificio ad uso abitativo danneggiato dagli eventi sismici, presentata il 16/10/2017 con il n. 18759 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.48 del 27/11/2001 e succ. varianti, l'immobile ricade in zona Zona Agricola Normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.29

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le **seguenti difformità**: diversa distribuzione interna del piano terra (normativa di riferimento: Art.20 del **RDL 13 Aprile 1939**, n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DoCFA per diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura Docfa compresi diritti catastali:: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - Depostio / Garage al piano terra individuato catastalmente con il Sub. 6

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le **seguenti difformità**: l'accessorio esterno, individuato con il sub. 2, risulta unità collabente, priva quindi di rendita catastale (normativa di riferimento: Art.20 del **RDL 13 Aprile 1939**, n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DoCFA per attribuzione categoria e classe catastale con relativa rendita

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura Docfa compresi diritti catastali:: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C - accessorio esterno al piano terra individuato catastalmente con il Sub. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



cantina a TREIA Contrada Berta 12/A, frazione Passo di Treia, della superficie commerciale di



165,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

L'immobile è situato in pianura nei pressi di Passo di Treia (Comune di Treia, MC).

L'edificio si sviluppa su circa 178 mq lordi in planimetria e su tre piani fuori terra in alzata: la struttura portante è in muratura realizzata con pietrame non squadrate e mattoni faccia vista; gli orizzontamenti sono in laterocemento; il solaio di copertura è in legno del tipo non spingente.

La destinazione d'uso al piano terra è di deposito e garage, mentre al piano primo e soffitta è civile abitazione.

L'edificio risulta essere stato ristrutturato nel 2000 con lavori riguardanti il nuovo solaio di copertura, l'irrigidimento dei solai, la realizzazione di opere di scuci-cuci sulle murature portanti con inserimento di porzioni di muratura in mattoni pieni in luogo delle pietre e opere di sottofondazione e, nel 2018, a seguito degli eventi sismici del 2016, sono stati eseguiti interventi di scuci-cuci, di rifacimento paramenti murari con applicazione di rete di rinforzo, di inserimento di tiranti in acciaio e interventi vari di riparazione e rafforzamento.

Il piano terra ha accesso direttamente dall'esterno, oltre che da una porta interna posta nell'ingresso del piano terra, comunicante con la scala di accesso all'abitazione soprastante.

E' suddiviso in locali destinati a depositi e una parte di esso a garage. Dotato di solo impianto elettrico, si presenta senza intonaco alle pareti e senza pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 72 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 45 24 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BERTA, 12/A, piano: T, intestato a

Coerenze: l'unità immobiliare confina con la corte comune individuata con il subalterno 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola e i più importanti centri limitrofi sono Treia - San Severino Marche - Tolentino - Pollenza - Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

palestra	5	5	5	5	5	5	5	5	5
scuola elementare	5	5	5	5	5	5	5	5	5
scuola per l'infanzia	5	5	5	5	5	5	5	5	5
farmacie	5	5	5	5	5	5	5	5	5
supermercato	5	5	5	5	5	5	5	5	5

COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 km	5	5	5	5	5	5	5	5	5
autostrada distante 40 km	5	5	5	5	5	5	5	5	5
aeroporto distante 59 km	5	5	5	5	5	5	5	5	5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---



esposizione:	altezza della tettoia	★★★★★	★★★★★
luminosità:	altezza media	★★★★★	★★★★★
panoramicità:	terreno	★★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	in buone condizioni	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★★★★★	★★★★★
servizi:	ottima media	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vista la destinazione d'uso dei locali non è necessaria la redazione dell'APE

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
Deposito e Garage	165,00	x	100 %	=	165,00
Totale:	165,00				165,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/02/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento in vendita
 Indirizzo: Contrada Berta
 Superfici principali e secondarie: 63
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 85.000,00 pari a 1.349,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/02/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento in vendita
 Indirizzo: Contrada Berta
 Superfici principali e secondarie: 79



Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.493,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/02/2022)

Domanda: Anno 2021 - Semestre I

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta stima del più probabile valore di mercato delle unità oggetto di stima, il sottoscritto CTU, mediante opportune indagini di mercato svolte sulle quotazioni immobiliari della zona interessata, mediante le informazioni raccolte dagli annunci immobiliari e mediante la consultazione della banca dati dei valori dell'osservatorio immobiliare pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al semestre I dell'anno 2021, tenendo conto delle caratteristiche locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e territoriale), delle caratteristiche posizionali (relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello di piano, esposizione, etc...), delle caratteristiche tipologiche (relative alle proprietà edilizie dell'immobile: superfici, impianti, stato conservativo, etc...) e delle caratteristiche economiche (condizioni di uso dell'immobile: libero o affittato, servitù, etc...), determina i valori di riferimento calcolando la media tra i valori raccolti nelle osservazioni di mercato e il valore massimo riportato nelle interviste (1350,00 + 1500,00 + 1400) : 3 = 1400,00 arrotondato. Considerando che la destinazione d'uso dell'unità in oggetto è Deposito / Garage, e tenendo conto delle caratteristiche di finitura e dotazione impiantistica dell'unità, si ritiene opportuno prendere come valore di riferimento il 50% del valore desunto per l'abitazione soprastante, ottenendo un valore di mercato pari ad euro/mq 700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 700,00 = 115.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.750,00

BENI IN TREIA CONTRADA BERTA 12/A, FRAZIONE PASSO DI TREIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TREIA Contrada Berta 12/A, frazione Passo di Treia, della superficie commerciale di 189,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

L'immobile è situato in pianura nei pressi di Passo di Treia (Comune di Treia, MC).

L'edificio si sviluppa su circa 178 mq lordi in planimetria e su tre piani fuori terra in alzato: la struttura portante è in muratura realizzata con pietrame non squadrato e mattoni faccia vista; gli orizzontamenti sono in laterocemento; il solaio di copertura è in legno del tipo non spingente.

La destinazione d'uso al piano terra è di deposito, mentre al piano primo e soffitta è civile abitazione. L'edificio risulta essere stato ristrutturato nel 2000 con lavori riguardanti il nuovo solaio di copertura, l'irrigidimento dei solai, la realizzazione di opere di scuci-cuci sulle murature portanti con inserimento di porzioni di muratura in mattoni pieni in luogo delle pietre e opere di sottofondazione e, nel 2018, a seguito degli eventi sismici del 2016, sono stati eseguiti interventi di scuci-cuci, di



rifacimento paramenti murari con applicazione di rete di rinforzo, di inserimento di tiranti in acciaio e interventi vari di riparazione e rafforzamento.

L'abitazione, dislocata interamente in tutto il piano primo, è accessibile da un ingresso esclusivo posto al piano terra mediante una scala interna in cemento con pedate ed alzate rivestite in piastrelle di gress, mentre l'accesso alla soffitta avviene tramite una scala in ferro con gradini in piastrelle ubicata nell'ampio disimpegno del piano primo. L'abitazione è composta da ampio locale cucina-soggiorno con camino in muratura, due bagni, due camerette e una camera matrimoniale dotata di cabina armadio. I due bagni sono completi di water, bidet, lavabo e doccia, quello posto nella zona notte è dotato, oltre che della doccia, anche di vasca idromassaggio. L'unità è dotata di impianto elettrico, di illuminazione, idrico e termico con riscaldamento a pavimento e caldaia a gas. Il piano secondo a soppalco è destinato a soffitta ed è dotato di un terrazzo a tasca nella copertura, a cui ci si accede da un ballatoio, che divide il terrazzo dall'unico ampio locale soffitta.

Tutti gli ambienti si presentano rifiniti con pavimento e battiscopa in gress, con pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimenti nei bagni. Gli infissi esterni sono in legno con vetro termo-acustico, le persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, così come il portoncino di ingresso posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di cm 270-280-430 P.1.; cm min. 20 cm max 230 P.2..Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 72 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BERTA, 12/A, piano: T-1-2, intestato a [redacted] (1/2) [redacted] (1/2)
 Coerenze: l'unità immobiliare confina con la corte comune individuata con il subalterno 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola e i più importanti centri limitrofi sono Treia - San Severino Marche - Tolentino - Pollenza - Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

palestra	nel territorio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nel territorio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nel territorio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	nel territorio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	nel territorio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 km	dal soprastello miglia	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada distante 40 km	dal soprastello miglia	☆☆☆☆	☆☆☆☆
aeroporto distante 59 km	dal soprastello miglia	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	bravo	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	molto buona	☆☆☆☆	☆☆☆☆



panoramicità:	ottima	★★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	ottima	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	eccellente	★★★★★	★★★★★
servizi:	ottima	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[152,71 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 20220222-043054-23194 registrata in data
 22/02/2022

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	189,00	x	100 %	=	189,00
Totale:	189,00				189,00

ACCESSORI:

mansarda, composto da soffitta con terrazzo, sviluppa una superficie commerciale di **38,50** Mq.

altro terreno, composto da area urbana, sviluppa una superficie commerciale di **3,50** Mq, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 15 sub. 6 (catasto terreni), superficie 35, indirizzo catastale: Contrada Berta, 12, piano: T, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in vendita

Indirizzo: Contrada Berta

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.349,21 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/02/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento in vendita
 Indirizzo: Contrada Berta
 Superfici principali e secondarie: 79
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 118.000,00 pari a 1.493,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/02/2022)
 Domanda: Anno 2021 - Semestre 1
 Valore minimo: 1.150,00
 Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta stima del più probabile valore di mercato delle unità oggetto di stima, il sottoscritto CTU, mediante opportune indagini di mercato svolte sulle quotazioni immobiliari della zona interessata, mediante le informazioni raccolte dagli annunci immobiliari e mediante la consultazione della banca dati dei valori dell'osservatorio immobiliare pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al semestre 1 dell'anno 2021, tenendo conto delle caratteristiche locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e territoriale), delle caratteristiche posizionali (relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello di piano, esposizione, etc.), delle caratteristiche tipologiche (relative alle proprietà edilizie dell'immobile: superfici, impianti, stato conservativo, etc...) e delle caratteristiche economiche (condizioni di uso dell'immobile: libero o affittato, servitù, etc...), determina i valori di riferimento calcolando la media tra i valori raccolti nelle osservazioni di mercato e il valore massimo riportato nelle interviste (1350,00 + 1500,00 + 1400) : 3 = 1400,00 €/mq (arrotondato). Viste le caratteristiche dell'unità abitativa, del grado di finitura, delle dotazioni impiantistiche e dello stato conservativo dell'intero edificio, si ritiene opportuno il valore scaturito applicato al 100% al piano primo e al 50% al piano secondo (pari a 700,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	189,00	x	1.400,00	=	264.600,00
Valore superficie accessori:	42,00	x	1.400,00	=	58.800,00
					<u>323.400,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 323.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 161.700,00

BENI IN TREIA CONTRADA BERTA 12/A, FRAZIONE PASSO DI TREIA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C



cantina a TREIA Contrada Berta 12/A, frazione Passo di Treia, della superficie commerciale di **34,00 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà [redacted]

L'accessorio esterno è ubicato all'interno del lotto di proprietà, **adiacente** al passo di ingresso dalla strada Berta. Ha una superficie utile pari a cm. 450 x 613, un'altezza minima di cm. 193 e un'altezza massima di cm. 300. E' interamente in muratura faccia vista e copertura con struttura in legno e pannelle con soprastanti coppi. E' sprovvisto di pavimentazione e viene utilizzato come ripostiglio e vano tecnico in quanto contiene l'impianto di depurazione dell'acqua a servizio dell'edificio principale. Il locale non è riscaldato ed è dotato di un modesto impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media 246,5 cm. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 72 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA BERTA, 12/A, piano: TERRA, intestato a [redacted] [redacted] 2)
Coerenze: l'unità immobiliare confina con la corte comune individuata con il subalterno 4 trattasi di unità collabente

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola e i più importanti centri limitrofi sono Treia - San Severino Marche - Tolentino - Pollenza - Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

palestra	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
autostrada distante 40 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 59 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vista la destinazione d'utilizzo dell'accessorio non è necessaria la redazione dell'APE

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
Deposito	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in vendita

Indirizzo: Contrada Berta

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.349,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in vendita

Indirizzo: Contrada Berta

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.493,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/02/2022)

Domanda: Anno 2021 - Semestre 1

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.400,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta stima del più probabile valore di mercato delle unità oggetto di stima, il sottoscritto CTU, mediante opportune indagini di mercato svolte sulle quotazioni immobiliari della zona interessata, mediante le informazioni raccolte dagli annunci immobiliari e mediante la consultazione della banca dati dei valori dell'osservatorio immobiliare pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al semestre I dell'anno 2021, tenendo conto delle caratteristiche locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e territoriale), delle caratteristiche posizionali (relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello di piano, esposizione, etc.), delle caratteristiche tipologiche (relative alle proprietà edilizie dell'immobile: superfici, impianti, stato conservativo, etc...) e delle caratteristiche economiche (condizioni di uso dell'immobile: libero o affittato, servitù, etc...), determina i valori di riferimento calcolando la media tra i valori raccolti nelle osservazioni di mercato e il valore massimo riportato nelle interviste (1350,00 + 1500,00 + 1400) : 3 = 1400,00 arrotondato. Considerando che la destinazione d'uso dell'unità in oggetto è Deposito, e tenendo conto delle caratteristiche di finitura e dotazione impiantistica dell'unità, si ritiene opportuno prendere come valore di riferimento il 50% del valore desunto per l'abitazione principale, ottenendo un valore di mercato pari ad euro/mq 700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 700,00 = 23.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.800,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di una corretta stima del più probabile valore di mercato delle unità oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU, mediante opportune indagini di mercato svolte sulle quotazioni immobiliari della zona interessata, mediante le informazioni raccolte dagli annunci immobiliari e mediante la consultazione della banca dati dei valori dell'osservatorio immobiliare pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al semestre I dell'anno 2021, tenendo conto delle caratteristiche locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e territoriale), delle caratteristiche posizionali (relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello di piano, esposizione, etc.), delle caratteristiche tipologiche (relative alle proprietà edilizie dell'immobile: superfici, impianti, stato conservativo, etc...) e delle caratteristiche economiche (condizioni di uso dell'immobile: libero o affittato, servitù, etc...), determina i valori di riferimento calcolando la media tra i valori raccolti nelle osservazioni di mercato e il valore massimo riportato nelle interviste. L'abitazione è stata considerata al 100% della superficie lorda, mentre il garage / deposito e la mansarda, così come l'accessorio esterno, al 50% della superficie lorda, moltiplicato per il valore di riferimento calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Treia, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I Anno 2021 - 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	cantina	165,00	0,00	115.500,00	57.750,00
B	appartamento	189,00	42,00	323.400,00	161.700,00
C	cantina	34,00	0,00	23.800,00	11.900,00
				462.700,00 €	231.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 230.350,00

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: €. 350,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 230.000,00

data 22/02/2022

il tecnico incaricato
Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

