

## TRIBUNALE DI MACERATA

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE procedura promossa da: BCC DI RECANATI E COLMURANO

contro:

R.G.E. 21/2011

Giudice: Luigi Reale

### ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: EMANUELE COSTANTINI  
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Macerata al N. 1356  
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N. 163  
con studio in Macerata (MC) Via Mesaglie d'Oro, 27

telefono: 3397356645

fax: 0733470661

email: ena.costantini@gmail.com

email (pec): emanuele.costantini@ingpca.eu

elaborato in base con titolo n. 5 - Assigge sui Cpa

## PROCEDURA BCC DI RECANATI E COLMURANO LOTTO 1

### I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/4 [redacted] appartamento, della superficie commerciale di 61,85 Mq.

L'immobile in analisi consiste in una unità per abitazione di tipo economico (A3), sita in un più ampio corpo strutturato con finalità residenziale costituita da dieci unità abitative e dieci garage.

L'appartamento è situato al piano 2° dell'edificio, complessivamente articolato in 4 piani fuori terra ed uno interrato (ve sono localizzati i garage, nel Comune di Montefiano, in Via Cestri del Lago n. 2 (catasto: Contrada Imbrescia snc). Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche contemporanee e di gusto attuale (essendo stato edificato tra il 2002-2004), caratterizzata da un grado di finitura piuttosto elevato. L'appartamento è prevalentemente esposto a Sud, Est ed Ovest (come evidenziato nella documentazione di cui all'ALLEGATO 2).

L'immobile è costituito da un monolocale, separato in due zone per mezzo di alcuni mobili, a ricreare la zona giorno e la zona notte, con angolo cottura e bagno.

Beni comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato condominiale, oggetto di pignoramento, in quota parte indivisa, sono i locali e spazi in comune di cui alle norme di Legge che regolano le cose comuni quali i vani scala, i vani macchine ed ascensori, i corridoi condominiali. Il tutto convenzionato secondo il regolamento condominiale e relative tabelle millesimali di proprietà e riparto delle spese (come visibile nella planimetria catastale di cui all'ALLEGATO 1).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui sono localizzati i beni oggetto di stima (appartamento, box auto) si trova nel comune di Montefiano, in Contrada Imbrescia, a soli 200 metri dalla Strada denominata Via Don Minzoni ed a soli 880 metri dalla Strada Provinciale che conduce a Macerata ed Ancona. Il fabbricato è ben collocato in relazione alle vie di comunicazione, trovandosi a soli 1000 m dalla piazza del Comune, ma risulta comunque collocato in una zona a carattere residenziale, ricca di verde pubblico, ben dotata di parcheggi e esente da traffico e dai rumori che esso comporta. A livello di servizi, nella zona si annoverano luoghi di culto, parcheggi, centri commerciali. Nel raggio di 1 km sono altresì presenti scuole di ogni ordine e grado, centri di infanzia. Zone di verde e parchi pubblici sono nelle immediate vicinanze come pure il campo sportivo, sito a soli 400 metri dall'immobile. A tal proposito, si dichiarano le immagini relative al contesto di ubicazione del fabbricato (fig. 9.10.20.24).

#### EDIFICIO CONDOMINIALE CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED ARCHITETTONICHE

Trattasi di corpo strutturale di tipo residenziale costruito recentemente, negli anni 2002- 2004 (come da documentazione attestante l'epoca di edificazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune - ALLEGATO 3), costituito da 4 piani fuori terra (incluso il piano terra) ed un piano interrato che accoglie i box auto. Il corpo strutturale presenta uno sviluppo in pianta di forma allungata, pressoché rettangolare, dotato di nucleo ascensore ed atrigge scale e di box auto al piano primo sottoterra.

Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da un telaio in cemento armato, i solai di piano sono tutti in latero cemento. Le pareti interne sono realizzate con tramezze di spessore 10 cm,



internamente e marrone all'esterno. Nel bagno trova luogo una doccia. I due balconi, accessibili dal vano principale per mezzo di porte-finestra, sono localizzati sul prospetto Sud ed Ovest e presentano parapeti in cemento verniciato grigio (balconi principale) e porzioni in cemento armato verniciato grigio e parte in vetro e ferro zincato verniciato grigio per quanto riguarda il secondo balcone, con pavimentazione in gres/ceramica di colore grigio scuro. Le finiture paleseano un ottimo stato di conservazione. Si allegano le foto relative al vano principale (fig. 13-14-15-17), all'angolo adibito a cucina (fig. 16), al bagno (fig. 18), ai balconi 1 e 2 e rispettiva visuale (fig. 19-20-21) ed al Balcone 2 con rispettiva visuale (fig. 22-23-24).

#### IMPANTI DELL'APPARTAMENTO

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo (caldaia su apposito cavetto predisposto su balcone B1) e presenta termosifoni in alluminio e termoarredo; l'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica; l'impianto sanitario è funzionante, collegato alla rete pubblica di smaltimento dei rifiuti reflui; l'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese. Si noti la presenza dell'impianto di condizionamento con uno split nel vano principale, ed ubicazione del rispettivo motore nel balcone 2. L'appartamento è dotato di antenna condominiale lineare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 28, particella 751, sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 133,57 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciana, piano: 2, [REDACTED]

Coerente: La particella di cui l'immobile in analisi fa parte confina a Nord Ovest con la p.la 795, a sud ovest con la p.la 707 e 755, a sud con la p.la 707 e a Est e Nord Est con le p.la 662-519-518-441-440 del medesimo foglio catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**B. Pigna proprietà per la quota di 1/1.** [REDACTED] box singolo, della superficie catastale di 26,00 Mq.

L'immobile in analisi consiste in un box auto coperto (C6), situato al piano primo sottostada del medesimo corpo strutturale dell'immobile del corpo A, fabbricato questo con finalità assistenzialistiche. Il posto auto è situato al piano S1 dell'edificio, complessivamente articolato in 4 piani fuori terra ed uno interrato, nel Comune di Montefano, in Via Caduti del Lavoro n°2 (catastalmente C.da Imbrecciana snc). Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche contemporanee e di gusto attuale (essendo stato edificato tra il 2002-2004), caratterizzato da un grado di finitura piuttosto ricercato. Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

Il posto auto è raggiungibile con autoveicolo mediante la rampa di accesso collegata al contiguo piazzale asfaltato in adiacenza al prospetto Ovest, mentre pedonalmente con scala interna al condoppio.

La rampa di accesso ai garage pressoché piana risulta asfaltata come il contiguo piazzale, che garantisce ulteriore disponibilità di parcheggi al condominio (fig. 8-9-20-24). Il piano interrato dove sono situati i posti auto condominiali è dotato di impianto elettrico a garantire l'illuminazione. Il pavimento del vano è in calcestruzzo (pavimentazione industriale) e le pareti sono tinteggiate di colore bianco ed in un ottimo stato di conservazione. Il vano comune presenta una porta esterna (fig. 8), ad ulteriore protezione delle autorimesse singole, a loro volta chiuse con porte basculanti di colore bianco (fig. 26).

Il bene in esame è concepito per accogliere un autoveicolo e risulta, data la sua apertura che garantisce illuminazione naturale e ventilazione al vano, il vano è dotato di impianto elettrico. L'

comprendivo di intonaco, mentre le pareti perimetrali sono a doppia parete di mattoni forati con isolamento termico interno, dello spessore complessivo di 40-45 cm. La copertura è piana ed anch'essa in latero cemento. La struttura non risponde alle attuali NTC 2008 e quindi ai più recenti criteri sismici data la costruzione precedente alla loro entrata in vigore.

La proprietà è delimitata da termini certi rappresentati dal corpo strutturale stesso ed annessa corte condominiale.

L'ingresso pedonale al condominio (per raggiungere peraltro l'appartamento ed il posto auto) avviene attraverso un accesso pedonale realizzato in contiguità al prospetto Ovest, direttamente comunicante con un piazzale asfaltato sito ai confini con il medesimo prospetto che funge da parcheggio pubblico, a servizio delle unità abitative del corpo condominiale descritto. L'accesso carrabile per raggiungere il posto auto sito al piano primo sottostada avviene unicamente per mezzo di una rampa accessibile dal medesimo prospetto Ovest (fig. 8). La rampa di accesso ai garage risulta asfaltata come il prossimo parcheggio pubblico appena descritto (fig. 8-9).

#### FINITURE ESTERNE CONDOMINIO

L'edificio esternamente è intonacato e presenta facce integgiate di grigio e zone di colore rosso; si trova in un ottimo stato di conservazione, giustificato anche per le recenti costruzioni, come si può constatare nelle foto dell'esterno, da cui si evincono anche gli aspetti descrittivi di cui sopra (fig. 9 da 1 a 8). I balconi presentano una soletta in cemento armato tinteggiata di colore grigio, i parapeti sono in parte in cemento armato integgiato di colore grigio ed in parte in ferro zincato e verniciato di colore grigio chiaro, con vetro trasparente, il tutto in una gradevole alternanza a ritocco un preciso disegno architettonico. Le soglie sono in travertino. Sono presenti discendenti e canali di gronda di colore grigio. Tutti gli immobili presentano avvolgibili in pvc bianchi ed infissi di colore chiaro. Il portone di ingresso condominiale (fig. 6) è realizzato in vetro ed alluminio di colore grigio chiaro e di ordinaria fattura, mentre il scintorio di accesso pedonale presenta una pavimentazione chiara e di ordinaria fattura, mentre il scintorio di accesso pedonale presenta una pavimentazione con piastrelle da esterno di colore grigio scuro (fig. 5-6).

#### FINITURE INTERNE CONDOMINIO E DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il condominio è dotato di un androne al piano terra rivestito a terra con mattonelle di gres ceramica di colore grigio, analoghe a quelle da esterno del scintorio condominiale, di ordinaria fattura. Il palazzo è tinteggiato, in buono stato, e presenta ringhiere in ferro verniciato di colore grigio chiaro (fig. 11). I portoni d'ingresso delle singole unità immobiliari sono blindati, con finitura in legno di colore marrone scuro esternamente e di colore bianco internamente all'unità abitativa oggetto di perizia (fig. 12, 13). Si noti la presenza dell'ascensore (fig. 12). Complessivamente lo stato di conservazione è buono, con scelte architettoniche gradevoli e contemporanee.

#### DIVISIONE DELL'APPARTAMENTO E FINITURE INTERNE

L'unità immobiliare è suddivisa nel seguente modo: un monolocale, suddiviso grazie al mobilio in zona soggiorno e zona notte, un angolo cottura ed un bagno. Si annota altresì la presenza di due balconi (il primo accessibile dalla zona giorno ed il secondo dalla zona notte del vano principale). La casa presenta per la sua interezza pavimenti flottanti con listoni di parquet di dimensione 2x0,3mq di colore noce, di ordinaria fattura, come ben visibile nelle foto allegate; il bagno presenta invece rivestimenti alle pareti con piastrelle di colore nocciola delle dimensioni di 20x20 cmq.

Le pareti sono tinteggiate per lo più bianche e non sono state rilevate tracce di umidità; gli avvolgibili sono in pvc bianco con apertura e chiusura elettrica; i vetri alle finestre sono doppi e gli infissi sono in legno di colore marrone; le porte finestre hanno un meccanismo di apertura a scorrimento, per contenere gli ingombri, la porta interna di separazione del bagno è in legno laccato chiaro di ordinaria fattura con meccanismo a scriccio ed in un ottimo stato di conservazione, ed il portone di ingresso blindato è anch'esso rivestito in legno con finitura chiara

immagini relative al presente immobile sono numerate da fig. 25 a 27.  
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60.

• foglio 28 particella 751 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciata, piano: S1, intestato [REDACTED]

**Coerenze:** La particella di cui l'immobile in analisi fa parte conferma a Nord Ovest con la p.lla 795, a sud ovest con le p.lle 707 e 755, a sud con la p.lla 707 e a Est e Nord Est con le p.lle 662-519-518-441-440 del medesimo foglio catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 87,85**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.737,90**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.737,90**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: **€. 85.737,90**
- Data della valutazione: **31/07/2013**

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

Alla data del sopralluogo immobiliare risulta libero

## 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'assegno case contingiale:* **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 e spese della procedura:**
  - 4.2.1. *Inscrizioni:*
    - ipoteca volontaria attiva, stipulata il 03/12/2004 a firma di Notaio Bellaspiga Giampaolo ai nn. 170158/15598 di repertorio, iscritta il 16/12/2004 al nn. reg. part. 4865 reg. gen. 19090, a favore di Banca di Credito cooperativo di Recanati e Colmurano - sede di Recanati, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 120000.  
Importo capitale: 80000
    - ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 10/07/2009 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 41470 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 al nn. reg. part. 2796 reg. gen. 12638, a favore di Unicredit Corporate Banking Spa - Verona, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 250000.  
Importo capitale: 162179,51

• ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/08/2010 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 925/2010 di repertorio, iscritta il 16/08/2010 al nn. reg. part. 2772 reg. gen. 12502, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA - Siena, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 169433,27

• ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 02/09/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1675/2010 di repertorio, iscritta il 29/09/2010 al nn. reg. part. 3104 reg. gen. 13993, a favore di Banca di Credito cooperativo di Recanati e Colmurano - sede di Recanati, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 24946,36

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

• pignoramento, stipulata il 24/12/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 976/2010 di repertorio, trascritta il 21/01/2011 al nn. reg. part. 579 reg. gen. 899, a favore di Banca di Credito cooperativo di Recanati e Colmurano - sede di Recanati, contro [REDACTED]

## 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: **€. 741,35**
  - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
  - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**
- Ulteriori avvertenze:
- All'importo di 741,35 euro relativo alla gestione condominiale anno 2013 (di cui la prima rata di 247,11 € risulta scaduta al 10/06/2013 e non versata) si somma un debito relativo ai precedenti anni di € 178,99, anch'esso da versare entro il 10/06/2013 e non corrisposto.

## 6. ATTUALI PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1. **Attuale proprietario:**
  - [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2004 a firma di Notaio Bellaspiga Giampaolo ai nn. 170157/15597 di repertorio, trascritto il 16/12/2004 al nn. reg. part. 11570 reg. gen. 19089, in forza di atto di compravendita
- 6.2. **Precedenti proprietari:**
  - sede di Recanati per la quota di 1000/1000, in forza di costituzione società (dal 26/06/2003 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 26/06/2003 a firma di notaio Moricciotti Roberto ai nn. 40087 di repertorio, trascritto il 04/07/2001 al nn. reg. part. 6310 reg. gen. 8768, in forza di costituzione società.  
L'atto è riferito alle p.lle 427 del fg. 28 del comune di Recanati, su cui è stato edificato il fabbricato di cui agli immobili del Lotto 1.  
[REDACTED] ascuro per la quota di 1/2 in comunione legale) per la quota di 1/1 (fino al 26/06/2003).  
L'atto è riferito alle p.lle 427 del fg. 28 del comune di Recanati, su cui è stato edificato il fabbricato di cui agli immobili del Lotto 1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli articoli di riferimento delle norme tecniche di attuazione vigenti che interessano l'area su cui è ubicato l'immobile, nonché l'estratto del P.R.G. sono riportati per esteso nell'ALLEGATO 3.

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 3109 e successive varianti, intestata a Acciaroli Daniele, in qualità di amministratore unico della Ditta Euroimmobiliare 2001 srl con sede in Recanati, per lavori di costruzione di un complesso residenziale plurifamiliare in c.da Imbrecciata, presentata il 03/11/2001 con il n. 6450 di protocollo, rilasciata il 03/08/2002 con il n. 1856 di protocollo, agibilità del 30/10/2004 con il n. 6595 di protocollo

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente. Immobile ricade in zona B - zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 34 - 36

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta conforme.  
Criticità: nessuna

### 8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta conforme.  
Criticità: nessuna

### 8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta conforme.  
Criticità: nessuna

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

### 8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

Criticità: nessuna

## APPARTAMENTO

di viale al piano 4

Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di 61,85 Mg.

L'immobile in analisi consiste in una unità per abitazione di tipo economico (A3), situata in un più ampio corpo strutturale con finalità residenziale costituita da dieci unità abitative e dieci garage.

L'appartamento è situato al piano 2° dell'edificio, complessivamente articolato in 4 piani fuori terra ed uno interrato ove sono localizzati i garage, nel Comune di Montefano, in Via Castr. del Lavoro n°2 (catastalmente Contrada Imbrecciata sac). Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche contemporanee e di gusto attuale (essendo stato edificato tra il 2002-2004), caratterizzata da un grado di finitura piuttosto ricercato. L'appartamento è prevalentemente esposto a Sud, Est ed Ovest (come evidenziato nella documentazione di

cui all'ALLEGATO 2).

L'immobile è costruito da un monolocale, separato in due zone per mezzo di alcuni mobili, a ricreare la zona giorno e la zona notte, con angolo cottura e bagno.

Beni comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato condominiale, oggetto di pignoramento, in quota parte indivisa, sono i locali e spazi in comune di cui alle norme di Legge che regolano le cose comuni quali i vani scala, i vani macchina ed ascensori, i corridoi condominiali. Il tutto convenzionato secondo il regolamento condominiale e relative tabelle millesimali di proprietà e riparto delle spese (come visibile nella planimetria catastale di cui all'ALLEGATO 1).

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui sono localizzati i beni oggetto di stima (appartamento, box auto) si trova nel comune di Montefano, in Contrada Imbrecciata, a soli 200 metri dalla Strada denominata Via Don Minzoni ed a soli 800 metri dalla Strada Provinciale che conduce a Macerata e ad Ancona. Il fabbricato è ben collocato in relazione alle vie di comunicazione, trovandosi a soli 1000 m dalla piazza del Comune, ma risulta comunque collocato in una zona a carattere residenziale, ricca di verde pubblico, ben dotata di parcheggi e uscita da traffico e dai rumori che esso comporta. A livello di servizi, nella zona si annoverano luoghi di culto, parcheggi, centri commerciali. Nel raggio di 1 km sono altresì presenti scuole di ogni ordine a partire dal nido d'infanzia. Zone di verde e parchi pubblici sono nelle immediate vicinanze come pure il campo sportivo, sito a soli 400 metri dall'immobile. A tal proposito, si richiamano le immagini relative al contesto di ubicazione del fabbricato (fig. 9,10,20,24)

### EDIFICIO CONDOMINIALE - CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED ARCHITETTONICHE

Trattasi di corpo strutturale di tipo residenziale costruito recentemente, negli anni 2002-2004 (come da documentazione attestante l'epoca di edificazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune - ALLEGATO 3), costituito da 4 piani fuori terra (incluso il piano terra) ed un piano interrato che accoglie i box auto. Il corpo strutturale presenta uno sviluppo in pianta di forma allungata, pressoché rettangolare, dotato di nucleo ascensore ed attigue scale e di box auto al piano primo sotterraneo.

Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da un telaio in cemento armato, i solai di piano sono tutti in latero cemento. Le pareti interne sono realizzate con tramezze di spessore 10 cm, comprensivo di intonaco, mentre le pareti perimetrali sono a doppia parete di mattoni forati con isolamento termico interno, dello spessore complessivo di 40-45 cm. La copertura è piana ed anch'essa in latero cemento. La struttura non risponde alle attuali NTC 2008 e quindi ai più recenti criteri sismici data la costruzione precedente alla loro entrata in vigore.

La proprietà è delimitata da termini certi rappresentati dal corpo strutturale stesso ed annessa corte condominiale.

L'ingresso pedonale al condominio (per raggiungere pertanto l'appartamento ed il posto auto) avviene attraverso un accesso pedonale realizzato in continuità al prospetto Ovest, direttamente comunicante con un piazzale asfaltato sito al confine con il medesimo prospetto che funge da parcheggio pubblico, a servizio delle unità abitative del corpo condominiale descritto. L'accesso carrabile per raggiungere il posto auto sito al piano primo sotterraneo avviene unicamente per mezzo di una rampa accessibile dal medesimo prospetto Ovest (fig. 8). La rampa di accesso ai garage risulta asfaltata come il prossimo parcheggio pubblico appena descritto (fig. 8-9).

### FINITURE ESTERNE CONDOMINIO

L'edificio esternamente è intonacato e presenta fasce integrate di grigio e zone di colore rosso; si trova in un ottimo stato di conservazione, giustificato anche per la recente costruzione, come si può constatare nelle foto dell'esterno, da cui si evincono anche gli aspetti descrittivi di cui sopra (fig. da 1 a 8). I balconi presentano una soletta in cemento armato intagliata di colore grigio, i parapeti sono in parte in cemento

armato tinteggiato di colore grigio ed in parte in ferro zincato e verniciato di colore grigio chiaro, con vetro inesplosivo, il tutto in una gradevole alternanza a ricreare un preciso disegno architettonico. Le soglie sono in travertino. Sono presenti discendenti e canali di gronda di colore grigio. Tutti gli immobili presentano avvolgibili in pvc bianchi ed infissi di colore chiaro. Il portone di ingresso condominiale (fig. 6) è realizzato in vetro ed alluminio di colore grigio chiaro e di ordinaria fattura, mentre il sentiero di accesso pedonale presenta una pavimentazione con piastrelle da esterno di colore grigio scuro (fig. 5-6).

#### FINITURE INTERNE, CONDOMINIO E DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il condominio è dotato di un androne al piano terra rivestito a terra con mattonelle di gres ceramica di colore grigio, analoghe a quelle da esterno del settore condominiale, di ordinaria fattura. Il palazzo è tinteggiato, in buono stato, e presenta ringhiere in ferro verniciato di colore grigio chiaro (fig. 11). I portoni d'ingresso delle singole unità immobiliari sono blindati, con finitura in legno di colore marrone scuro esternamente e di colore bianco internamente all'unità abitativa oggetto di perizia (fig. 12, 13). Si noti la presenza dell'ascensore (fig. 12). Complessivamente lo stato di conservazione è buono, con scelte architettoniche graditevoli e contemporanee.

#### DIVISIONE DELL'APPARTAMENTO E FINITURE INTERNE

L'unità immobiliare è suddivisa nel seguente modo: un monolocale, suddiviso grazie al mobilio in zona soggiorno e zona notte, un angolo cottura ed un bagno. Si annota altresì la presenza di due balconi (il primo accessibile dalla zona giorno ed il secondo dalla zona notte del vano principale). La casa presenta per la sua interezza pavimenti flottanti con listoni di parquet di dimensione 2x0,3mq di colore noce/oliva, di ordinaria fattura, come ben visibile nelle foto allegate; il bagno presenta invece rivestimenti alle pareti con piastrelle di colore nocciola delle dimensioni di 20x20 cmq.

Le pareti sono tinteggiate per lo più bianche e non sono state rilevate tracce di umidità; gli avvolgibili sono in pvc bianco con apertura e chiusura elettrica; i vetri alle finestre sono doppi e gli infissi sono in legno di colore marrone; le porte finestre hanno un meccanismo di apertura a scorrimento, per contenere gli ingombri; la porta interna di separazione del bagno è in legno lamineggiato chiaro di ordinaria fattura con meccanismo a scricchio ed in un ottimo stato di conservazione, ed il portone di ingresso blindato è anch'esso rivestito in legno con finitura chiara internamente e marrone all'esterno. Nel bagno trova luogo una doccia. I due balconi, accessibili dal vano principale per mezzo di porte-finestra, sono localizzati sul prospetto Sud ed Ovest e presentano parapetti in cemento verniciato grigio (balcone principale) e portoni in cemento armato verniciato grigio e parte in vetro e ferro zincato verniciato grigio per quanto riguarda il secondo balcone, con pavimentazione in gres/ceramica di colore grigio scuro. Le finiture paesano un ottimo stato di conservazione. Si allegano le foto relative al vano principale (fig. 13-14-15-17), all'angolo adibito a cucina (fig. 16), al bagno (fig. 18), al balcone 1 e rispettiva visuale (fig. 19-20-21) ed al Balcone 2 con rispettiva visuale (fig. 22-23-24).

#### IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo (caldaia su apposito caveoio predisposto su balcone B1) e presenta termosifoni in alluminio e termoarredo; l'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica; l'impianto sanitario è funzionante, collegato alla rete pubblica di smaltimento dei rifiuti urbani; l'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese. Si noti la presenza dell'impianto di condizionamento con uno split nel vano principale, ed ubicazione del rispettivo motore nel balcone 2. L'appartamento è dotato di antenna condominiale lineare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

\* foglio 28 particella 751 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciata, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerente: La particella di cui l'immobile in analisi fa parte confina a Nord Ovest con la p.lia 795, a sud ovest con le p.lie 707 e 755, a sud con la p.lia 707 e a Est e Nord Est con le p.lie 662-519-518-441-440 del medesimo foglio catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

#### Descrizione della zona:

#### Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano: nella media
- esposizione: nella media
- luminosità: nella media
- panoramicità: nella media
- impianti tecnici: buono
- stato di manutenzione generale: nella media

#### Descrizione dettagliata:

#### Classe Energetica:

[172,7 kWh/Mq/anno]

#### Consistenze:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

- di calcolo: UNI 10750:2005

descrizione	consistenza	coefficiente commerciale
Superfici coperte, divisi interni, pareti perimetrali fino a 50 cm di spessore e pareti di volume fino a 25 cm di spessore	38,00	x 100 % = 38,00
Balconi	11,00	x 35 % = 3,85
Totale:	69,00	61,85

#### Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

#### Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	consistenza	accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
agenzia del Banco dati delle quotazioni	1	0	840,00	840,00	%	840,00
territorio immobiliari - Secondo semestre 2012 - valore minimo						
agenzia del Banco dati delle quotazioni	1	0	1.050,00	1.050,00	%	1.050,00
territorio immobiliari - Secondo						



semestre 2012 - valore  
 intasino

61,85 x 1.400,00 = **€ 86.590,00**

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**  
 Valore superficie principale:

<b>Decorazioni ed adeguamenti del valore:</b>	
descrizione	importo
Ventosa	-793,1
Non conformità norma sismica ed energetica	-3659

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):**  
**€ 70.137,90**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**  
**€ 70.137,90**

**BOX SINGOLO**  
 di cui al quarto B

Plena proprietà per la quota di 1/1 [redacted] di box singolo, della superficie commerciale di 26,00 Mq.

L'immobile in analisi consiste in un box auto coperto (C6), situato al piano primo sottostrada del medesimo corpo strutturale dell'immobile del corpo A, fabbricato questo con finalità residenziale. Il posto auto è situato al piano S1 dell'edificio, complessivamente articolato in 4 piani fuori terra ed uno interrato, nel Comune di Montefano, in Via Casca del Lavoro n°2 (catastalmente C.da Imbrecciata snc). Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche contemporanee e di gusto attuale (essendo stato edificato tra il 2002-2004), caratterizzato da un grado di finitura piuttosto ricercato. Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

Il posto auto è raggiungibile con autoveicolo mediante la rampa di accesso collegata al contiguo piazzale asfaltato in adiacenza al prospetto Ovest, mentre pedonalmente con scala interna al condominio. La rampa di accesso ai garage pressoché piana risulta asfaltata come il contiguo piazzale, che garantisce ulteriore disponibilità di parcheggi al condominio (fig.8-9-20-24). Il piano interrato deve essere situato i posti auto condominiali è dotato di impianto elettrico a garantire l'illuminazione. Il pavimento del vano è in calcestruzzo (pavimentazione industriale) e le pareti sono intonacate di colore bianco ed in un ultimo stato di conservazione. Il vano comune presenta una porta esterna (fig.8), ad ulteriore protezione delle autorimesse singole, a loro volta chiuse con porte basculanti di colore bianco (fig.26).

Il bene in esame è concepito per accogliere un autoveicolo e risulta dotato di un'apertura che garantisce illuminazione naturale e ventilazione al vano. Il vano è dotato di impianto elettrico. Le immagini relative al presente immobile sono numerate da fig. 25 a 27.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 751 sub. 39 (cassaio fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Contrada Imbrecciata, piano: S1, intestato a [redacted]
- Coerenza: La particella di cui l'immobile in analisi fa parte confina a Nord Ovest con la p.la 795, a sud ovest con le p.lle 707 e 755, a sud con la p.la 707 e a Est e Nord Est con le p.lle 662-519-518-441-440 del medesimo foglio catastale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



**Descrizione della zona:**

**Qualità e rating interno immobile:**

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- nella media
- nella media
- nella media
- nella media
- nella media
- buono
- nella media

**Descrizione dettagliata:**

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:  
 - di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari**  
 - di calcolo: **UNI 10750:2005**

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Totale:	26,00	x 100 %	= 26,00
			<b>26,00</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima **monoparametrica in base al prezzo medio**.

**Osservazioni del mercato immobiliare:**

tipo fonte	consistenza	cons.	accessori	valore complessivo	valore unitario	conto trattativa	valore unitario scontato
agenzia di/Banca dati	1	0	0	510,00	510,00	%	510,00
territoio immobiliare	Secondo semestre 2012	- valore					
minimo							
agenzia di/Banca dati	1	0	0	600,00	600,00	%	600,00
territoio immobiliare	Secondo semestre 2012	- valore					
massimo							

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:  
 26,00 x 600,00 = **€ 15.600,00**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):**  
**€ 15.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**  
**€ 15.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi minimi, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

a. viene definito il valore dell'immobile [€/m<sup>2</sup>] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) e tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguita presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contrattati nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);

b. vengono valutate le rispondenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica, vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m<sup>2</sup>] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto I. viene per l'appunto decurato ed adeguato;

c. per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m<sup>2</sup>]; laddove fosse stata effettuata una ristrutturazione, tale decurazione verrà conteggiata a partire dalla data, certificata o presunta, di detta ristrutturazione;

d. qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c. per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;

e. qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c. per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montefano, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenze	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A appartamento	61,85	0,00	70.137,99	70.137,90
B box singolo	26,00	0,00	15.600,00	15.600,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.737,99

**Valore di Vendita Giudiziarria (FV):**

-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 forfettario di eventuali spese condonabili insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

- Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.737,99



FOGLIO 25 PARTICOLA 133  
133/137

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 ( [redacted] ) di terreno agricolo, della superficie commerciale di 1.165,00 Mq.  
Il bene in oggetto trattato di un appezzamento di terreno, della superficie di circa 1165 mq. di forma irregolare, pressoché a ferro di cavallo, ad includere la p.la di cui all'immobile C, e posto al confine della strada provinciale Montefano - Ostera Nuova (SP 81), in contrada Intrigione in prossimità del casale di Intrigione in prossimità del vigno n°6 (di cui alla country house del corpo C del medesimo Loto di stima), classificato catastalmente come vigneto ma attualmente utilizzato come uliveto. L'accesso al terreno avviene per mezzo di un passo carribile regolarmente autorizzato dalla Provincia di Macerata ed insistente sul detto bene, da cui è possibile poi accedere anche agli altri immobili confinanti con la p.la in questione e della medesima proprietà di cui al Loto di vendita, confinante con l'immobile in analisi.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**  
L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Intrigione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Ostera Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, pur restando in un contesto prettamente agricolo. In particolare si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'intorno, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico. Urbanisticamente, la p.la che identifica catastalmente l'immobile ha destinazione agricola di interesse paesistico (EP) e si estende per lo più nella fascia di rispetto della strada provinciale, aspetti questi che ne limitano le possibilità di sfruttamento (se non per costruzioni pertinenziali alle finalità agricole di complessi attigi o per la realizzazione di manufatti a servizio delle strutture ricettive vicine come campi da tennis, parcheggi, etc.) e contemporaneamente preservano il carattere rurale della zona.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Catastralmente il terreno in analisi è censito come vigneto, ma esso attualmente risulta in parte utilizzato come oasi ecologica a servizio della vicina country house di cui al corpo C del presente lotto, ed in parte pianumato ad uliveto. Complessivamente si percepisce un senso di trascuratezza nei riguardi delle piantumazioni, con crescita diffusa e non controllata di erba.

Per le sopra esposte considerazioni si desume che la vendita in un unico lotto insieme con l'immobile di cui al corpo B è essenziale per usufruire del bene in analisi tramite l'accesso già autorizzato al fondo B senza costituire ulteriore accesso carribile; la vendita insieme con il corpo C (albergo) è invece suggeribile dato l'attuale utilizzo quale oasi ecologica a servizio della country house e per usufruire al meglio delle potenzialità del bene quale area pertinenziale e di espansione della country house.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 133 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie 1165, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 4,21 €, intestato [redacted]

Coerente: La particella confina a Nord con le p.lle 187 - 224, ad ovest con la p.la 224, a sud con le p.la 224 e 134, ad est con la p.la 134

Presenta una forma pressoché rettangolare, un'orografia del versante degradante da Nord Ovest a

Sud Est, una tessitura prevalente limoso sabbioso, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: uliveto, il terreno

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 ( [redacted] ) di terreno agricolo, della superficie commerciale di 5.762,80 Mq.

Il bene in oggetto trattato di un appezzamento di terreno, della superficie di circa 5762 mq. di forma irregolare, pressoché a ferro di cavallo, ad includere la p.la di cui all'immobile C, e posto al confine della strada provinciale Montefano - Ostera Nuova (SP 81), in contrada Intrigione in prossimità del vigno n°6 (di cui alla country house del corpo C del medesimo Loto di stima), classificato catastalmente come sommaro arborato ma attualmente utilizzato in parte come uliveto ed in parte come vigneto. L'accesso al terreno avviene per mezzo di un passo carribile regolarmente autorizzato dalla Provincia di Macerata ed insistente sul detto bene, da cui è possibile poi accedere anche agli altri immobili confinanti con la p.la in questione e della medesima proprietà di cui al Loto 2,3 e 4 di vendita.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Intrigione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Ostera Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, pur restando in un contesto prettamente agricolo. In particolare si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'intorno, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico. Urbanisticamente, la p.la che identifica catastalmente l'immobile ha in parte destinazione agricola di interesse paesistico (EP) ed in parte destinazione urbanistica di interesse pubblico per strutture turistico ricettive (D), aspetti questi che la rendono particolarmente strategica per le possibilità di espansione del complesso turistico già costituito con l'immobile di cui al corpo C (country house); vi è infatti la possibilità di edificare manufatti complementari quali piscine, campi da tennis, mini golf, parcheggi etc. nella porzione con destinazione agricola e realizzare edifici turistico ricettivi secondo i dettami dell'art. 41 ter delle norme tecniche di attuazione del PRG, preservando contemporaneamente il carattere rurale della zona.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Catastralmente il terreno è censito come seminativo arborato, ma esso attualmente risulta in parte pianumato come uliveto ed in parte come vigneto. Complessivamente si percepisce un senso di trascuratezza nei riguardi delle piantumazioni, con crescita diffusa e non controllata di erba nella zona adibita ad uliveto. Per le sopra esposte considerazioni si desume che la vendita, insieme con l'immobile di cui al corpo A, è funzionale soprattutto per l'immobile A al fine di garantire allo stesso un accesso carribile dalla strada provinciale; la vendita insieme con il corpo C (albergo) è invece da preferire per usufruire al meglio delle potenzialità del bene quale area pertinenziale e di espansione della country house. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 224 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato 3, superficie 5762, reddito agrario 28,27 €, reddito dominicale 22,32 €, intestato [redacted]

Coerente: A Nord confina con le p.lle 51 e 187, a ovest con la p.la 139, a sud con le p.lle 225, 136, 133 e a est con la p.la 187.

Presenta una forma rettangolare, con due accessi diretti alla strada provinciale, un'orografia del versante degradante da Nord Ovest a Sud Est, una tessitura prevalente limoso sabbioso, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: uliveto e vigneto. Il terreno



C. Piena proprietà per la quota di 1/4 di albergo, della superficie commerciale di 685,88 Mq.

L'immobile si trova in un complesso di strutture, originariamente di carattere turistico, trasformate di recente in country house per mezzo di un intervento di risanamento conservativo, situate nel comune di Montefano in C.da Intrigilione n. 8 (come da certificato catastale). Il complesso è costituito da un corpo principale (casa colonica) e tre annessi rurali, tutti integralmente ristrutturati, nonché dalla corte esclusiva pertinenziale agli stessi.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Intrigilione n. 8, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il complesso rurale è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, pur restando in un contesto prettamente agricolo. In particolare, l'edificio si trova sul versante di una collina, sovrastata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'intorno, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico. A livello di servizi, si annota la vicinanza al centro cittadino ove sono presenti complessi commerciali, luoghi di culto, scuole.

Urbanisticamente, la pila su cui ricade l'immobile è caratterizzata dalla destinazione D (strutture turistiche e ricettive) ma complessivamente il contesto presenta una destinazione agricola di interesse paesistico (PPA), che limita le possibilità di sfruttamento e contemporaneamente preserva il carattere rurale della zona, pur garantendo un'adeguata possibilità di sfruttamento urbanistico.

#### EDIFICI - CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED ARCHITETTONICHE

L'edificio colonico principale è un tipico fabbricato rurale delle campagne del mezzogiorno, di cui è difficile presumere l'epoca di prima edificazione, ipotizzata nella prima metà del 1900; esso è contraddistinto da un sistema di annessi colonici edificati in epoca successiva, in aderenza al corpo originario per caratteristiche tipologiche e costruttive. Tutto il sistema è stato oggetto di un considerevole intervento di risanamento conservativo che, pur conservando l'impianto generale dell'area, ha comportato un recupero strutturale dei fabbricati ed una riorganizzazione degli spazi in funzione della nuova destinazione dell'immobile a country house (lavori 2003-2006).

La documentazione attestante quanto assertedo, reperita presso gli uffici tecnici del Comune, è riprodotta in ALLEGATO 3.

L'edificio colonico principale si presenta a pianta centrale regolare, con scala esterna, ex loggia superiore. Lo sviluppo verticale del fabbricato prevede tre piani. Al piano terra, storicamente, troviamo luogo i locali destinati all'attività agricola, come la stalla ed i locali deposito adibiti a cantina, il piano primo ed il piano secondo (ottenuto sopralavando il primo) accoglievano la residenza del nucleo familiare colonico. Ad oggi, conseguentemente all'intervento di ristrutturazione ed alle nuove finalità degli spazi, il piano terra è destinato alle attività di preparazione e consumo dei cibi, articolato tra un salone, lavapiatti e forno per pizza; il piano primo e secondo sono invece preparazione, quasi la cucina, lavapiatti e forno per pizza; il piano primo e secondo sono invece destinati alla zona notte, filarata da una zona disimpegno con camino; al piano primo troviamo quattro camere da letto doppie, mentre altre due camere sono posizionate al piano superiore, tutte con servizi interni: doccia e scaldabagno.

Gli annessi agricoli, storicamente, avevano le seguenti finalità: il fabbricato posto sul lato Est ospitava il riavvolgimento degli aratri agricoli e la parcella. Sul retro dell'edificio si identificano altri due annessi destinati, invece allo stoccaggio delle scorte ed un piccolo forno. Ad oggi, grazie all'intervento di risanamento, detti annessi integralmente recuperati, hanno funzioni specifiche a servizio della ristorazione: il forno ha solamente la predisposizione con canna fumaria ed è

attualmente utilizzato come magazzino, mentre gli altri due locali sono adibiti a deposito e ufficio a servizio del personale della country house e sono dotati entrambi di servizi igienici.

La capacità ricettiva della struttura equivale a n° sei camere doppie, con una capacità massima di 14 posti letto (con l'aggiunta di due posti letto per bambini nelle due stanze magazzini poste al piano secondo, come normativa consentita).

Per ciò che riguarda la sola attività di ristorazione, si prevede un numero minimo di 40 coperti per la sala interna, fino a massimo 60 coperti nei periodi estivi utilizzando lo spazio verandato esterno.

Il lotto su cui sono edificati i fabbricati è accessibile usufruendo di accesso carrabile regolarmente autorizzato a realizzazione in corrispondenza della p.l.a. 224 del medesimo foglio catastale (corpo B del presente lotto), immediatamente confinante e delle stessa proprietà.

Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

L'edificio ha struttura portante in muratura; lo stato dei luoghi prima dell'intervento di risanamento, come evidenziato nella relazione tecnica depositata presso il Comune di Montefano, presentava evidenti sconnessioni dei setti murari per cedimenti localizzati delle fondazioni, che hanno suggerito interventi di riassetto statico (sottofondazioni e risanamento dei muri, tagli orizzontali e barriere all'umidità), rinnovo delle murature e dei solai irrimediabilmente compromessi). I solai di piano e di copertura sono rispettivamente ad oggi realizzati con orditura principale in travi di legno e piastrelle ovvero cassetti in legno e soletta collabonante in calcestruzzo; la copertura è realizzata in coppi (gran parte degli stessi originali e recuperati in occasione del restauro); i divisioni interni dei vani sono realizzati con mattoni forati e usufruendo dei massi murari portanti (dello spessore rispettivamente di circa 10 cm - 45 cm). Medesime caratteristiche strutturali riguardano gli annessi.

La proprietà corrispondente alla presente particella è ben identificabile, ma non delimitata da termini certi data la contiguità con altre particelle della medesima proprietà (fig. 25, p.lle 224-133-139), che complessivamente vanno a costituire la corte esclusiva e pertinenziale alla country house. Sul lato confinante con la strada provinciale si annota invece la presenza di un muretto di cinta e di un cancello in ferro lavorato, di gradevole fattura (fig. 5). Si noti la disponibilità di parcheggi in contiguità con il fabbricato, nella corte esclusiva (figure 6-9).

L'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dal passo realizzato lungo la SP Montefano-Osteria Nuova, in aderenza al prospetto Sud Est (fig. 5) e realizzato in corrispondenza della p.l.a di cui al corpo B (p.lle 224 del lotto in questione). L'accesso alla country house si ha invece sul prospetto Est del fabbricato (sia per accedere alla sala da pranzo al piano terra, sia per accedere autonomamente al piano primo alla zona delle camere da letto) (fig. 16-17-28-47-49). La corte presenta, in prossimità dei fabbricati e nella zona antistante il prospetto Sud Est del corpo principale, una pavimentazione in laterizio, con piastrelle messe in piano a corriere. Le restanti porzioni di corte sono invece sistemate con breccia. La corte presenta inoltre una sistemazione gradonata (con piano di imposta dei due annessi siti sul prospetto Nord dell'edificio sopravevata rispetto alla quota di fondazione del corpo strutturale principale) conseguentemente all'ubicazione sul versante acclive con pendenza graduale in direzione Sud Est (fig. 14).

#### FINITURE ESTERNE

Gli edifici esternamente presentano una finitura con mattoni a faccia a vista e si trovano in un ottimo stato di conservazione, data la recente ristrutturazione. Sono presenti dispendenti e canali di gronda in rame. Gli infissi sono in legno di douglas con verniciatura a legno naturale e vetro termico, con oscuri in legno. Le finestre sono in legno. I manufatti metallici, quali balconi e inferriate, sono tutti originali e restaurati, con verniciatura a polveri epossidiche e finitura grigia tipo ferro battuto.

La corte esclusiva presenta una sistemazione con piastrelle e zone di piazzale a breccia; è comunque



importante osservare come la stessa sia ben curata in quanto strategica per la finalità turistica dell'area: si annota la presenza di zone con tavolini e attrezzatura di un parco giochi per bambini (fig.9), la presenza di un pozzo con finalità decorativa e funzionale alla gestione dell'area (fig.7) e la presenza di una fontana decorativa (fig.27).

#### DESCRIZIONE INTERNA DELLE STRUTTURE

Il corpo principale del complesso edificio, come già detto, risulta articolato in tre piani fuori terra (di cui il secondo ricavato sovrappalando il piano primo), catastalmente il piano terra presenta tre vani adibiti a sala da pranzo (fig.re da 29 a 38), due wc ricavati nel sottotetto della scala esterna di accesso al piano primo di cui uno per disabili (fig.re 45-46), un'ampia cucina industriale, con annessa dispensa e forno a legna per cuocere (fig.re da 39 a 44), l'accesso al piano terra avviene in prospetto Est, per mezzo di due porte con finitura in legno e vetro di pregio (fig. 28). Al piano primo, accessibile unicamente dalla scala esterna (fig.47) e di lì per tramite di una porta in legno e vetro (fig.49), si evidenzia la presenza di quattro camere doppie, con autonomi servizi igienici tutti dotati di doccia (fig.re da 56 a 60), nonché di un disimpegno comune con caminetto (fig.50). Al piano secondo, accessibile dalla scala interna in legno che arriva ad un piccolo pianerottolo (fig.51), si annota la presenza di ulteriori due camere da letto (di maggiori dimensioni) con annessi servizi igienici tutti dotati di doccia (fig.re da 52 a 55). I vani al piano 2° risultano dotati di velux (due e tre rispettivamente nella camera posta a Nord e Sud) a garantire l'illuminazione, delle dimensioni di circa 2x0,90 mq. La suddivisione dei vani, riscontrata in occasione del sopralluogo, è perfettamente rispondente a quanto riprodotto nell'elaborato grafico di cui all'allegato 2 e nella documentazione consuale. L'immobile presenta per la maggiore parte della superficie pavimenti in maioliche di cotto di colore beige, in linea con lo stile rustico dell'immobile; diversamente, i bagni presentano rivestimenti in ceramica delle tonalità del marrone, delle dimensioni di 10x10 cmq anch'essi attuali e di ordinaria qualità. Le pareti sono in parte lasciate a mattoni a faccia a vista, nella cucina le pareti risultano rivestite con maioliche ordinarie per soddisfare i requisiti igienici richiesti, mentre il piano primo destinato agli alloggi e le camere da letto presentano pareti intagliate nei colori caldi, dal rosa al giallo tenue; non sono state rilevate tracce di umidità, le porte interne sono in legno di ordinaria fattura ed in un ottimo stato di conservazione, ed i portoni di ingresso sono in legno e vetro (fig.re 28-49). I bagni sono concepiti per essere fruibili anche da soggetti portatori di handicap (molte la larghezza delle porte è di almeno 80 cm), mentre le scale sono tutte predisposte per l'eventuale montaggio di servoscala a piattaforma, con tipologia di installazione rettilinea o curvilinea. Le finiture paletano un ottimo stato di conservazione.

Gli annessi agricoli presentano medesime finiture esterne e la loro consistenza corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali di cui agli allegati 1 e 2. Internamente, gli annessi A e B adibiti rispettivamente a reception e magazzino, presentano pareti intonacate, maioliche in cotto e ciascuno un bagno con le medesime dotazioni e stile delle finiture del corpo principale (fig. 61-62-63-64). L'annesso C adibito a magazzino/deposito presenta pavimentazione in cotto, predisposizione della canna fumaria per l'installazione del forno (originaria destinazione dello stesso) e pareti intagliate ed intonacate di colore bianco. Si annota unicamente lo stato di incompiutezza all'esterno dell'annesso C dove non è stato realizzato il forno, come progettualmente e storicamente previsto (sebbene si annota la presenza della canna fumaria e pertanto la predisposizione per lo stesso).

Si allega la documentazione fotografica relativa al corpo principale (prospetti esterni fig.re da 8 a 16 - interni da 29 a 60), annesso A (esterno fig.re 24-25-26- interni 61-62), annesso B (esterno fig.re 21-22-23- interni 63-64) e annesso C (esterno fig.re 18-19-20- interni 65).

La corte esclusiva in parte è pavimentata con mattoni ed in parte risulta sistemata con breccia. Si annota la presenza di una fontana decorativa e la predisposizione di tavoli e sedute all'esterno, per

usufruire nella stagione estiva anche delle aree esterne.

#### IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto GPL (caldaia all'interno dell'annesso B - fig. 63) e pertanto il riscaldamento è garantito sia dal sistema alimentato a caldaia (i bagni sono dotati di termoradiatori) con termostati di zona, sia dal sistema a pompa di calore che consente anche la refrigerazione in estate; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia GPL, mentre nei bagni delle camere da boiler elettrico; l'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica; l'impianto sanitario è funzionante, con sistema di smaltimento a dispersione mediante sub irrigazione (con rete disperdente di circa 200 mt); l'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese. Si annota la presenza di sensori di accensione automatica delle luci con fotocellule nelle parti comuni. Si annota infine la presenza dell'impianto antirumore (amfiteatro). Si segnala la presenza di un pozzo, presumibilmente presente in loco da molto tempo, per il cui impiego a fine irriguo si ipotizza debba essere in futuro effettuata la denuncia/regolarizzazione presso gli uffici competenti della Provincia di Macerata (invasi ed antirivimenti da falda). Si annota infine la presenza dell'impianto di sicurezza antirumore nel corpo residenziale principale. In merito agli annessi, il corpo A e B sono dotati di impianto di riscaldamento/refrigerazione con pompa di calore ed acqua calda sanitaria con boiler elettrico; si annota la presenza di impianto elettrico. Il corpo C (forno) è invece dotato del solo impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 mt PT -- da 3,30 a 2,40 P1 -- da 3 a 1,50 P2.

Identificazioni catastali:

- foglio 25 particella 225 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 4.666,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Intrigione n°6, Montefano, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coetenz: A Nord, Ovest ed Est confina con la particella 224, a sud con la p.lla 138.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, immobile ristrutturato nel 2006.

C.1. albergo, composto da annesso adibito a deposito posto in contiguità con il prospetto Est, sviluppa una superficie commerciale di 9,26 Mq, identificato con il numero A.

C.2. albergo, composto da annesso adibito a deposito posto in contiguità con il prospetto Nord, sviluppa una superficie commerciale di 6,90 Mq, identificato con il numero B.

C.3. albergo, composto da annesso adibito a forno posto in contiguità con il prospetto Nord, sviluppa una superficie commerciale di 3,60 Mq, identificato con il numero C.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Mq 7.612,88

Mq 19,76

€ 915.754,25

€ 915.754,25

€ 915.754,25

-Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, € 915.754,25

nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della

procedura:

-Data della valutazione: 31/07/2013

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da proprietario, con la propria attività di country





- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D (strutture ricettive) ed EP (zone agricole di interesse paesistico). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 41 - 44 delle N.T.A.. Gli articoli di riferimento delle N.T.A. sono così distinti per ciascun immobile: - fig. 25 p.lla 133 (corpo A) - zona EP art. 44 - fig. 25 p.lla 224 (corpo B) - in parte zona EP (art. 44) ed in parte zona D (art. 41 bis - 41 ter) - fig. 25 p.lla 225 (corpo C) zona D (art. 41 bis e ter) Per il testo integrale degli articoli di riferimento si rimanda all'allegato 3, ove si riporta anche il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui ai corpi A e B.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA' :

- 8.1. **Conformità edilizia:**
  - L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**
- 8.2. **Conformità catastale:**
  - L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**
- 8.3. **Conformità urbanistica:**
  - L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**
- 8.4. **Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità**
- 8.5. **Altre conformità:**
  - Conformità **piolarità/corrispondenza atti:**
    - L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

### TERRENO AGRICOLO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo, della superficie commerciale di 1.165,00 Mcq.  
Il bene in oggetto trattasi di un appezzamento di terreno, della superficie di circa 1165 mq, di forma regolare e posto in prossimità della strada provinciale Montefano - Osteria Nuova (SP 81), in contrada Intrigione in prossimità del civico n°6 (di cui alla country house del corpo C del medesimo Loto di stima), classificato catastalmente come vigneto ma attualmente utilizzato come uliveto. L'accesso al terreno avviene per mezzo di passo carrabile regolarmente autorizzato dalla Provincia di Matera e realizzato in corrispondenza della p.lla 224 di cui al corpo B del presente Loto di vendita, confinante con l'immobile in analisi.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Intrigione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, poste ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, pur restando in un contesto prettamente agricolo. In particolare si trova sul versante di una collina, sovrastata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'intorno, che conferisce all'immobile un

notevole valore paesaggistico.  
Urbanisticamente, la p.lla che identifica esattamente l'immobile ha destinazione agricola di interesse paesistico (EP) e si estende per lo più nella fascia di rispetto della strada provinciale, aspetti questi che ne limitano la possibilità di sfruttamento (se non per costruzioni pertinenziali alle finalità agricole di complessi agricoli o per la realizzazione di manufatti a servizio delle strutture ricettive vicine come campi da tennis, parcheggi, etc.) e contemporaneamente preservano il carattere rurale della zona.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Catastralmente il terreno in analisi è censito come vigneto, ma esso attualmente risulta in parte utilizzato come oasi ecologica a servizio della vicina country house di cui al corpo C del presente lotto, ed in parte piantumato ad uliveto. Complessivamente si percepisce un senso di trascuratezza nei riguardi delle piantumazioni, con crescita diffusa e non controllata di erba.

Per le sopra esposte considerazioni si deduce che la vendita in un unico lotto insieme con l'immobile di cui al corpo B è essenziale per usufruire del bene in analisi tramite l'accesso già autorizzato al fondo B senza costituire ulteriore accesso carrabile; la vendita insieme con il corpo C (albergo) è invece suggeribile dato l'attuale utilizzo quale oasi ecologica a servizio della country house e per usufruire al meglio delle potenzialità del bene quale area pertinenziale e di espansione della country house.

### Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 133 (catasto terreni), quinta/classe vigneto 2, superficie 1165, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 4,21 €, intestato a [REDACTED]
- Coenenze: La particella confina a Nord con le p.lle 187 - 224, ad ovest con la p.lla 224, a sud con le p.lle 224 e 134, ad est con la p.lla 134

Presenta una forma pressoché rettangolare, un orografia del versante degradante da Nord Ovest a Sud Est, una tessitura prevalente liriosa sabbiosa, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: uliveto, il terreno

### Descrizione della zona:

### Qualità e rating interno immobile:

- esposizione: nella media☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramici: nella media☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale: nella media☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

### Descrizione dettagliata:

### Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Catastrale - Visura catastale
- di calcolo: Personalizzato

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Estimazione del lotto	1.165,00	x 100 %	= 1.165,00
<b>Totale:</b>	<b>1.165,00</b>		<b>1.165,00</b>

### Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

### Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo	fonte	consistenza	cons.	valore	valore	scunto	valore
------	-------	-------------	-------	--------	--------	--------	--------



Fonte	accessori	complesivo	initiale	trattativa	valore scontato
agente del CPE della Provincia di Ausonia Macinaia ed approvati dalla C.E. con delibera n. 435 del 28/12/2012 - anno 2013	0	34.700,00	3,47	%	3,47

**Sviluppo valutazione:**

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere e delle condizioni di stasi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile come terreno agricolo non suscettibile di altra destinazione, riveste comunque un interesse commerciale quale area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi (nello specifico country house - possibilità di edificare manufatti complementari quali piscine, campi da tennis, mini golf, parcheggi etc.) o per altri usi correlabili con la destinazione del Regolamento Urbanistico (nello specifico zona Ep Agricola di interesse Paesistico con possibilità di edificare costruzioni pertinenziali o fabbricati rurali già esistenti). Nelle potenzialità di sfruttamento bisogna comunque considerare che detta area ricade prevalentemente nella fascia di rispetto stradale, che ne limita fortemente le possibilità di sfruttamento. Altro elemento che influenza la valutazione del bene è la posizione di particolare pregio ambientale in cui si trova e la relativa vicinanza al centro cittadino di Montefano (sito a soli 2 km).

In ultimo occorre valutare attentamente il potenziale interesse per immobili del genere che è prevalentemente locale (livello comunale).

Dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i modesti vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa.

In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale.

A tal proposito, si prenderà a riferimento il valore agricolo medio del bene, con una percentuale di rivalutazione pari al 20% per tenere in considerazione le potenzialità peculiari dello stesso.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'interno:

Valore superficie principale: 1.165,00 x 4,20 = 4.893,00  
 Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli agguistamenti): € 4.893,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli agguistamenti): € 4.893,00

**TERRENO AGRICOLO**  
 di cui al piano B

Piena proprietà per la quota di 1/3 di un terreno agricolo, della superficie commerciale di 5.762,00 Mq.

Il bene in oggetto consta di un appezzamento di terreno, della superficie di circa 5762 mq, di forma irregolare, pressoché a ferro di cavallo, ad includere la p.lia di cui all'immobile C, e posto al confine della strada provinciale Montefano - Osteria Nuova (SP 81), in contrada Intrigione in prossimità del civico n°6 (di cui alla country house del corpo C del medesimo Lotto di stima), classificato catastalmente come seminativo arborato ma attualmente utilizzato in parte come uliveto ed in parte come vigneto. L'accesso al terreno avviene per mezzo di un passo carrabile regolarmente autorizzato dalla Provincia di Macerata ed insistente sul detto bene, da cui è possibile poi accedere anche agli altri immobili confinanti con la p.lia in questione e della medesima proprietà di cui al Lotto 2,3 e 4 di vendita.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Intrigione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, pur restando in un contesto prettamente agricolo. In particolare si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scenario panoramico dell'interno, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico.

Urbanisticamente, la p.lia che identifica catastalmente l'immobile ha in parte destinazione agricola di interesse paesistico (EP) ed in parte destinazione urbanistica di interesse pubblico per strutture turistiche ricettive (D), aspetti questi che la rendono particolarmente strategica per le possibilità di espansione del complesso turistico già costituito con l'immobile di cui al corpo C (country house); vi è infatti la possibilità di edificare manufatti complementari quali piscine, campi da tennis, mini golf, parcheggi etc. nella porzione con destinazione agricola e realizzare edifici turistico/ricettivi secondo i dettami dell'art. 41 ter delle norme tecniche di attuazione del PRG, preservando contemporaneamente il carattere rurale della zona.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Catastralmente il terreno è censito come seminativo arborato, ma esso attualmente risulta in parte piantumato come uliveto ed in parte come vigneto. Complessivamente si percepisce un senso di trascuratezza nei riguardi delle piantumazioni, con crescita diffusa e non controllata di erba nella zona adibita ad uliveto.

Per le sopra esposte considerazioni si desume che la vendita, insieme con l'immobile di cui al corpo A, è funzionale soprattutto per l'immobile A al fine di garantire allo stesso un accesso carribile dalla strada provinciale; la vendita insieme con il corpo C (albergo) è invece da preferire per usufruire al meglio delle potenzialità del bene quale area pertinenziale e di espansione della country house.

Identificazione catastale:

- foglio 25, particella 224 (seminato terreni), qualità/classe seminativo arborato 3, superficie 5762, reddito agrario 28,27 €, reddito dominicale 22,32 €,

Catruzzese; A Nord confina con le p.lie 51 e 187, a ovest con la p.lia 139, a sud con le p.lie 225,136,133 e a est con la p.lia 187.

Presenta una forma rettangolare, con due accessi diretti alla strada provinciale, un'orografia del versante degradante da Nord Ovest a Sud Est, una tessitura prevalentemente limosa sabbiosa, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: uliveto e vigneto. Il terreno

Descrizione della zona:





agli alloggi e le camere da letto presentano pareti tinteggiate nei colori caldi, dal rosa al giallo tenue, non sono state rilevate tracce di umidità, le porte interne sono in legno di ordinaria fattura ed in un ultimo stato di conservazione, ed i portoni di ingresso sono in legno e vetro (fig.re 28-49). I bagni sono concepiti per essere fruibili anche da soggetti portatori di handicap (inoltre la larghezza delle porte è di almeno 80 cm), mentre le scale sono tutte predisposte per l'eventuale montaggio di servoscala a piattaforma, con tipologia di installazione rettilinea o curvilinea. Le finiture palessano un ottimo stato di conservazione.

Gli annessi agricoli presentano medesime finiture esterne e la loro consistenza corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali di cui agli allegati 1 e 2. Internamente, gli annessi A e B adibiti rispettivamente a reception e magazzino, presentano pareti intonacate, mattonelle in cotto e ciascuno un bagno con le medesime dotazioni e stile della finiture del corpo principale (fig. 61-62-63-64). L'annesso C adibito e magazzino/deposito presenta pavimentazione in cotto, predisposizione della camera fumaria per l'installazione del forno (originaria destinazione dello stesso) e pareti tinteggiate ed intonacate di colore bianco. Si annota unicamente lo stato di incompiutezza all'esterno dell'annesso C dove non è stato realizzato il forno, come progettualmente e storicamente previsto (sebbene si annota la presenza della camera fumaria e pertanto la predisposizione per lo stesso).

Si allega la documentazione fotografica relativa al corpo principale (prospetti esterni fig.re da 8 a 16 - interni da 29 a 60), annesso A (esterni fig.re 24-25-26- interni 61-62), annesso B (esterno fig.re 21-22-23- interni 63-64) e annesso C (esterno fig.re 18-19-20- interni 65).

La corte esclusiva in parte è pavimentata con mattoni ed in parte risulta sistemata con breccia. Si annota la presenza di una fontana decorativa e la predisposizione di tavoli e sedute all'esterno, per usufruire nella stagione estiva anche delle aree esterne.

**IMPVANTI**

L'immobile è dotato di impianto GPL (caldina all'interno dell'annesso B - fig. 63) e pertanto il riscaldamento è garantito sia dal sistema alimentato a catkina (i bagni sono dotati di termocarrelli) con termosistemi di zona, sia dal sistema a pompa di calore che consente anche la refrigerazione in estate; l'acqua calda sanitaria del ristorante è garantita dalla caldaia GPL, mentre nei bagni delle camere da boiler elettrici; l'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica; l'impianto sanitario è funzionante, con sistema di smaltimento a dispersione mediante sub irrigazione (con tette disperdente di circa 200 ml); l'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese. Si annota la presenza di sensori di accensione automatica delle luci con fotocellule nelle parti comuni. Si annota infine la presenza dell'impianto antiriuscita (antifurto). Si segnala la presenza di un pozzo, presumibilmente presente in loco da molto tempo, per il cui impiego a fine irriguo si ipotizza debba essere in futuro effettuata la denuncia/regolarizzazione presso gli uffici competenti della Provincia di Macerata (invasi ed attingimenti da falda). Si annota infine la presenza dell'impianto di sicurezza antintrusione nel corpo residenziale principale. In merito agli annessi, il corpo A e B sono dotati di impianto di riscaldamento/refrigerazione con pompa di calore ed acqua calda sanitaria con boiler elettrico; si annota la presenza di impianto elettrico. Il corpo C (forno) è invece dotato del solo impianto elettrico. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 m PT -- da 3.30 a 2.40 PT -- da 3 a 1,50 PT.

**Identificazione catastale:**

\* foglio 25, particella 225 (catasto fabbricati) categoria D/2, consistenza 0, reddito 4.666,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Infrigiore n°6, Montefavaro, piano: T-1-2, intestato a [redacted]

Coerenza: A Nord, Ovest ed Est confina con la particella 224, a sud con la p.lla 138.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

**Descrizione della zona:**

**Qualità e rating interno immobile:**

- livello di piano:

- esposizione:

- luminosità:

- panoramici:

- impianti tecnici:

- stato di manutenzione generale:

- servizi:

Table with 2 columns: quality indicator (e.g., 'nella media', 'al di sopra della media') and star rating (e.g., '☆☆☆☆', '☆☆☆☆☆').

**Descrizione dettagliata:**

Classe Energetica:

[337,8 KwH/Mq/anno]

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

- di calcolo: UNI 10759:2005

Table with 2 columns: description (e.g., 'Superfici calpestabili, divitori interni, pareti perimetrali fino a 50 cm di spessore - PT') and coefficient (e.g., '239,37 x 100 % = 239,37').

**Accessori:**

- 1. albergo, composto da annesso adibito a deposito posto in contiguità con il prospetto Est, sviluppa una superficie commerciale di 9,26 Mq, identificato con il numero A.
2. albergo, composto da annesso adibito a deposito posto in contiguità con il prospetto Nord, sviluppa una superficie commerciale di 6,90 Mq, identificato con il numero B.
3. albergo, composto da annesso adibito a forno posto in contiguità con il prospetto Nord, sviluppa una superficie commerciale di 3,60 Mq, identificato con il numero C.

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

685,88 x 1.250,00 = 857.350,00

Valore superficie principale:



#### EDIFICI - CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED ARCHITETTONICHE

L'edificio colonico principale è un tipico fabbricato rurale delle campagne del marescatese, di cui è difficile presumere l'epoca di prima edificazione, ipotizzata nella prima metà del 1900; esso è corredato da un sistema di annessi colonici edificati in epoca successiva, in aderenza al corpo originario per caratteristiche tipologiche e costruttive. Tutto il sistema è stato oggetto di un considerevole intervento di risanamento conservativo che, pur conservando l'impianto generale dell'area, ha comportato un recupero strutturale dei fabbricati ed una riorganizzazione degli spazi in funzione della nuova destinazione dell'immobile a country house (lavori 2/003-2/006).

La documentazione attestante quanto assetto, reperita presso gli uffici tecnici del Comune, è riprodotta in ALLEGATO 3.

L'edificio colonico principale si presenta a pianta centrale regolare, con scala esterna con loggia superiore. Lo sviluppo verticale del fabbricato prevede tre piani. Al piano terra, storicamente, trovavano luogo i locali destinati all'attività agricola, come la stalla ed i locali deposito adatti a cantina. Il piano primo ed il piano secondo (ottenuto sopralcando il primo) accoglievano la residenza del nucleo familiare colonico. Ad oggi, conseguentemente all'intervento di ristrutturazione ed alle nuove finalità degli spazi, il piano terra è destinato alle attività di preparazione e consumo dei cibi, articolato tra un salone su due livelli, dove vengono serviti i cibi, e spazi di servizio e preparazione, quali la cucina, lavapiatti e forno per pizza. Il piano primo e secondo sono invece destinati alla zona notte, filtrata da una zona distimpegnata con camino; al piano primo troviamo quattro camere da letto doppie, mentre altre due camere sono posizionate al piano superiore, tutte con servizi interni, doccia e scaldabagno.

Gli annessi agricoli, storicamente, avevano le seguenti finalità: il fabbricato posto sul lato Est ospitava il ricovero degli attrezzi agricoli e la porcellana. Sul retro dell'edificio si identificano altri due annessi destinati invece allo stoccaggio delle scorte ed un piccolo forno. Ad oggi, grazie all'intervento di risanamento, detti annessi integralmente recuperati, hanno funzioni specifiche a servizio della ristorazione: il forno ha solamente la predisposizione con camera fumaria ed è attualmente utilizzato come magazzino, mentre gli altri due locali sono adibiti a deposito e ufficio a servizio del personale della country house e sono dotati entrambi di servizi igienici.

La capacità ricettiva della struttura equivale a n° sei camere doppie, con una capacità massima di 14 posti letto (con l'aggiunta di due posti letto per bambini nelle due stanze maggiori poste al piano secondo come normativa consentita).

Per ciò che riguarda la sola attività di ristorazione, si prevede un numero minimo di 40 coperti per la sala interna, fino a massimo 60 coperti nei periodi estivi utilizzando lo spazio verandato esterno.

Il lotto su cui sono edificati i fabbricati è accessibile usufruendo di accesso carrabile regolarmente autorizzato e realizzato in corrispondenza della p.llo 224 del medesimo foglio catastale (corpo B del presente lotto), immediatamente confinante e della stessa proprietà.

Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

L'edificio ha struttura portante in elevazione in muratura; lo stato dei luoghi prima dell'intervento di risanamento, come evidenziato nella relazione tecnica depositata presso il Comune di Montefiano, presentava evidenti scassinamenti dei setti murari per cedimenti localizzati delle fondazioni, che hanno suggerito interventi di riassetto statico (soffondazioni e risanamento dei muri, tagli orizzontali e barriere all'umidità, rinnovo delle murature e dei solai irrimediabilmente compromessi). I solai di piano e di copertura sono rispettivamente ad oggi realizzati con struttura principale in travi di legno e pannelle ovvero casseri in legno e soletta collaborante in calcestruzzo; la copertura è realizzata in coppi (gran parte degli stessi originali e recuperati in occasione del restauro). I divisori interni dei vani sono realizzati con mattoni forati o usufruendo dei maschi murari portanti (dello spessore rispettivamente di circa 10 cm - 45 cm). Medesime caratteristiche strutturali riguardano gli annessi.

La proprietà corrispondente alla presente particella è ben identificabile, ma non delimitata da termini certi data la contiguità con altre particelle della medesima proprietà (fig. 25, p.lle 224-133-139), che complessivamente vanno a costituire la corte esclusiva e perimetrale alla country house. Sul lato confinante con la strada provinciale si annota invece la presenza di un muretto di cinta e di un cancello in ferro lavorato, di gradevole fattura (fig. 5). Si noti la disponibilità di parcheggi in contiguità con il fabbricato, nella corte esclusiva (fig. 6-9).

L'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dal passo realizzato lungo la SP Montefiano - Ostiana Nuova, in aderenza al prospetto Sud Est (fig. 5) e realizzato in corrispondenza della p.llo di cui al corpo B (p.llo 224 del lotto in questione). L'accesso alla country house si ha invece dal prospetto Est del fabbricato (sia per accedere alla sala da pranzo al piano terra, sia per accedere autonomamente al piano primo alla zona delle camere da letto) (fig. 16-17-28-47-49). La corte presenta, in prossimità dei fabbricati e nella zona antistante il prospetto Sud Est del corpo principale, una pavimentazione in laterizio, con pianelle messe in piano a corriere. Le restanti porzioni di corte sono invece sistemate con breccia. La corte presenta inoltre una sistemazione gradonata (con piano di imposta dei due annessi siti sul prospetto Nord dell'edificio sovralevata rispetto alla quota di fondazione del corpo strutturale principale) conseguentemente all'ubicazione sul versante acclive con pendenza graduale in direzione Sud Est (fig. 14).

#### FINITURE ESTERNE

Gli edifici esternamente presentano una finitura con mattoni a faccia a vista e si trovano in un ottimo stato di conservazione, data la recente ristrutturazione. Sono presenti discendenti e canali di gronda in rame. Gli infissi sono in legno di duglas con verniciatura a legno naturale e vetro termico, con oscuri in legno. Le finestre sono in legno. I manufatti metallici, quali balaustre e inferriate, sono tutti originali e restaurati, con verniciatura a polveri epossidiche e finitura grigia tipo ferro battuto.

La corte esclusiva presenta una sistemazione con pianelle e zone di piazzale a breccia; è comunque importante osservare come la stessa sia ben curata in quanto strategica per la finalità turistica dell'area: si annata la presenza di zone con tavolini e l'attrezzatura di un parco giochi per bambini (fig.9), la presenza di un pozzo con finalità decorativa e funzionale alla gestione dell'area (fig.7) e la presenza di una fontana decorativa (fig.27).

#### DESCRIZIONE INTERNA DELLE STRUTTURE

Il corpo principale del complesso edilizio, come già detto, risulta articolato in tre piani fuoriterza (di cui il secondo ricavato sopralcando il piano primo), casualmente il piano terra presenta tre vani adibiti a sala da pranzo (fig. 29 a 38), due ve ricavati nel sottoscala della scala esterna di accesso al piano primo di cui uno per disabili (fig. 45-46), un'ampia cucina industriale, con annessa dispensa e forno a legna per cuocere (fig. 49 a 44). L'accesso al piano terra avviene in prospetto Est, per mezzo di due porte con finitura in legno e vetro di pregio (fig. 28). Al piano primo, accessibile unicamente dalla scala esterna (fig.47) e di lì per tramite di una porta in legno e vetro (fig.49), si evidenzia la presenza di quattro camere doppie, con autonomi servizi igienici tutti dotati di doccia (fig. 56 a 60), nonché di un distimpegnato comune con caminetto (fig.50). Al piano secondo, accessibile dalla scala interna in legno che arriva ad un piccolo pianerottolo (fig.51), si annota la presenza di ulteriori due camere da letto (di maggiori dimensioni) con annessi servizi igienici tutti dotati di doccia (fig. 52 a 55). I vani al piano 2° risultano dotati di velux (due e tre rispettivamente nella camera posta a Nord e Sud) a garantire l'illuminazione, delle dimensioni di circa 2x0.90 mq. La suddivisione dei vani, riscontrata in occasione del sopralluogo, è perfettamente rispondente a quanto riproposto nell'elaborato grafico di cui all'allegato 2 e nella documentazione catastale. L'immobile presenta per la maggiore parte della superficie pavimenti in marmo di cotto di colore beige, in linea con lo stile rustico dell'immobile; diversamente, i bagni presentano rivestimenti in ceramica delle tonalità del marrone, delle dimensioni di 10x10 cm; anch'essi attuali e di ordinaria qualità. Le pareti sono in parte lasciate a faccia a vista, nella cucina le pareti risultano rivestite con mattoncini ordinari per soddisfare i requisiti igienici richiesti, mentre il piano primo destinato

Valore superficie accessori: 19,76 x 1.250,00 = 24.701,25  
 882.051,25 €.  
 Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): 882.051,25 €.  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): 882.051,25 €.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montefano, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio

**Valore di Mercato (OMT):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A. terreno agricolo	1.165,00	0,00	4.893,00	4.893,00
B. terreno agricolo	5.762,00	0,00	28.810,00	28.810,00
C. albergo	685,88	19,76	882.051,25	882.051,25

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 915.754,25

**Valore di Vendita Giudiziarla (FIV):**

- 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediata vendita giudiziarla.
- Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 915.754,25



**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo, della superficie commerciale di 5.932,00 Mq.

Il bene in oggetto trattasi di un appezzamento di terreno, della superficie di circa 7340 mq (a cui dettare la superficie edificata e corte esclusiva pari a circa 1408 mq), di forma regolare e posto in prossimità (a circa 80 mt) della strada provinciale Montefano-Osteria Nuova (SP 81), in confinazione in prossimità del civico n° 6 (di cui alla country house del corpo C del Loto 2 di stima), classificato caratterialmente come seminativo ma attualmente utilizzato in parte come corte della costruzione residenziale su di esso edificata, in parte occupata da un vigneto ed in parte da un uliveto. L'accesso al terreno avviene usufruendo del passo carrabile esistente come pianificato nel progetto complessivo di sfruttamento turistico/residenziale della zona di cui all'allegato 3) e realizzato in corrispondenza della p.la 139 del Loto 4. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Intrigione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, sebbene possa essere raggiunto dalla strada provinciale unicamente attraverso le p.la 139 (Lotto 4) o 224 (Corpo B Lotto 2), per una lunghezza lineare di circa 80 m usufruendo dei passi carrabili e delle strade a breccia sulle scasse partecello già realizzate. Il contesto risulta prettamente agricolo. In particolare, la particella si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano, l'abitazione con un gradevole scorcio panoramico dell'interno, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico.

Urbanisticamente, la p.la che identifica catastalmente l'immobile ha destinazione in parte agricola di interesse paesistico (BP) ed in parte di interesse pubblico per finalità ricettive (D), aspetti questi che ne caratterizzano le possibilità di sfruttamento (per costruzioni pertinenziali alle finalità agricole di complessi attigui o per la realizzazione di manufatti a servizio delle strutture ricettive) e contemporaneamente preservano il carattere rurale della zona. Il fabbricato residenziale che è stato realizzato sulla particella stessa (Corpo B del Loto 3) si tratta del primo edificio realizzato del ben più esteso progetto di edificazione di un contesto turistico ricettivo articolato (bungalows, etc), di cui esiste specifica richiesta di permesso di costruire depositata presso il comune (si veda l'allegato 3) ma che risulta ad oggi autorizzata per due soli sbalci esecutivi).

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Catastralmente il terreno è censito come seminativo, ma esso attualmente risulta in parte utilizzato come corte della villa su di esso costruita, in parte coltivato con piantumazioni di ulivi e viti. Nella stima di cui al presente immobile, si terrà conto della porzione attualmente occupata da vigneto ed uliveto, accompagnando la superficie adibita a corte esclusiva (la cui estensione in occasione del sopralluogo è stata stimata essere di circa 1410 mq, inclusa la superficie edificata) alla stima della villa (quale corte esclusiva della stessa). Il terreno presenta una sistemazione con terrazzamento realizzato con blocchi in pietra per contenere la pendenza del versante.

Si allega la documentazione fotografica dell'immobile, numerata da fig.7 a fig.12 della sezione dell'allegato 3 dedicata al lotto 3.

Identificazione catastale:



• foglio 255 particella 51 (catasto terreni), qualità classe agrario 2, superficie 7340, reddito agrario 45,46 €, reddito dominicale 28,43 €, [redacted]  
Coerenze: A Nord con la p.la 342, a Est con la p.la 187, a Sud con la p.la 224, a Ovest con la p.la 139

Presenta una forma rettangolare, un'orografia del versante degradante da Nord Ovest a Sud Est, una tessitura prevalentemente liscia sabbiosa il terreno

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 [redacted] di villa singola, della superficie commerciale di 410,22 mq.

Il bene in analisi, trattasi di un costrutto fabbricato residenziale, la cui edificazione è iniziata, come attestato dalla pratica edilizia reperita, nell'anno 2008, presso che ultimata ma per il quale non è stata ancora comunicata l'ultimazione dei lavori né richiesta l'agibilità. Per l'immobile si ipotizza il classamento catastale A2 (abitazione di tipo civile). L'immobile risulta edificato al di sopra del terreno di cui al presente lotto e descritto al corpo A, di proprietà esclusiva del [redacted]

Il fabbricato si articola in elevazione in un piano fuori terra ed un piano interrato, entrambi accessibili dalla corte residenziale esclusiva. Il piano terra accoglie l'unità abitativa di complessivi mq 197,58, mentre il piano interrato, adibito ad autorimessa e auto ad accogliere i veicoli necessari all'unità abitativa (vapo caldaia, disinieggio e deposito) ha una superficie commerciale lorda di 262,09 mq. I due piani risultano comunicanti per mezzo di una scala interna. L'accesso all'unità abitativa avviene, attraverso un portico, in corrispondenza della spoglia dell'immobile Nord Ovest (figg. 13-14), mentre l'accesso al piano dei garage è possibile usufruendo dell'apertura, contigua ad un piazzale staccato a breccia carrabile, sito sul prospetto Sud (ove il piano interrato risulta parzialmente fuori terra e pertanto l'edificio in elevazione presenta due piani complessivi fuori terra - figg. 19-20). La villa residenziale, parte del più ampio piano di edificazione con finalità turistico ricettiva dell'area oggetto della presente stima, è strettamente comunicante con la country house per mezzo di una scala in legno che costituisce un vero e proprio sentiero esterno (fig. 21); la villa sovrasta abitualmente il complesso rurale, trovandosi in una porzione dominante del versante e pertanto gode di una piacevole visuale sul paesaggio agricolo della periferia del comune di Montefano ove è ubicato. La villa, situata su di un fondo intercluso quale la p.la 51, è raggiungibile con autoveicolo per mezzo della strada impraticabile che per circa 80 mt. insiste sulla p.la 139 di cui al Lotto 4; nella porzione di stima si terrà in considerazione della necessità di costruire una strada di passaggio su detto immobile, avendo proposto la vendita degli stessi (date le caratteristiche architettoniche e le tipologie di sfruttamento urbanistico) in lotti separati. Le porzioni della p.la 51 eccedenti l'ingombro in pianta del fabbricato sono destinate in parte a corte esclusiva ed in parte presentano ancora delle connotazioni prettamente agricole; ciò ha suggerito la necessità di separare la parte di p.la adibita a corte (inclusa nel presente immobile quale corte esclusiva e pertinenza la villa), dalla porzione con finalità agricola, stimata invece in seno all'immobile di cui al corpo A del presente lotto di vendita, con superfici stimate. La proprietà è delimitata da termini certi rappresentati dalla corte esclusiva (che risulta ben curata e manutenuta), che degrada progressivamente nelle aree a verde circostanti, tutte della medesima proprietà.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Infrigliore in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Ostia Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, sebbene possa essere raggiunto dalla strada provinciale unicamente attraverso le p.la 139 (Lotto 4) o 224 (Corpo B Lotto 2), per una lunghezza lineare di circa 80 m usufruendo dei passi carrabili e delle strade a breccia sulle stesse particelle già realizzate.

Il contesto risulta prettamente agricolo. In particolare, l'immobile si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'insieme, che conferisce all'immobile un notevole gradiente paesaggistico. Pertanto, sebbene il fabbricato sia al margine delle zone edificative, risulta comunque prossimo al centro cittadino (a soli 2 km e ben collegato allo stesso), e conseguentemente ai servizi dello stesso caratterizzati (poste, supermercati, scuole, luoghi dedicati al culto ed allo sport).

#### EDIFICIO - CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED ARCHITETTONICHE

Trattasi di corpo strutturale di tipo residenziale, costruito a partire dal 2008 (come da documentazione attestante l'epoca di edificazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune ALLEGATO 3), costituito da 2 piani, di cui uno fuori terra (piano terra) ed un piano interrato. Il corpo strutturale presenta uno sviluppo in pianta regolare e di forma compatta, di pianta pressoché rettangolare, concepito per accogliere un'unità abitativa al piano terra ed un garage e vani tecnici annessi e pertinenziali al piano interrato, non dotato di ascensore ma di una scala interna di collegamento al piano interrato.

Tutte le immagini richiamate sono riportate in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

Il fabbricato ad oggi risulta completamente edificato a livello strutturale e nelle finiture, sebbene non sia ancora stata depositata l'ultimazione dei lavori né la richiesta di agibilità.

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da un telaio in cemento armato, i solai di piano sono tutti in latero cemento. Le pareti interne sono realizzate con tramezze di spessore 10 cm, compressivo di intonaco, mentre le pareti perimetrali hanno uno spessore complessivo di 40-45 cm.

La copertura, a più falde, ha una struttura portante con travi in legno e tavolato (fig. 24) e risulta articolata su più livelli, con un corpo centrale di maggiore altezza rispetto alle porzioni laterali (fig. 14). Sul corpo centrale, in prospetto sud, è ricavata una terrazza arretrata rispetto al prospetto e coperta con la medesima tipologia di copertura (sebbene progettualmente vi fosse previsto un terrazzo senza copertura fissa) (fig. 19).

La struttura non risponde alle attuali NTC 2008 e quindi ai più recenti criteri sismici data la costruzione precedente alla loro entrata in vigore.

#### FINITURE ESTERNE

L'edificio esternamente al momento risulta intonacato di colore giallo e presenta fasce introcipiane e spigoli rivestiti con mattoni a faccia a vista; si trova in un ottimo stato di conservazione, data la recente edificazione, come si può constatare nelle foto dell'esterno, da cui si evincono anche gli aspetti descrittivi di cui sopra (fig. 13 alla 20). I balconi presentano una soletta in cemento armato intonacata, i parapetti sono rifiniti con mattoni a faccia a vista. Le soglie sono in mattoni. I dispendenti ed i canali di gronda sono in rame. Le finestre, presentano vetri termici e infissi in legno, non presentano avvolgibili né persiane ma alcune sono dotate di pannelli oscuranti in legno. Ciascun piano è dotato di portoni di ingresso esterni blindati (fig. 13-14-39).

#### FINITURE INTERNE IMMOBILE E DOTAZIONE DI IMPIANTI

Il fabbricato al piano terra (unità abitativa) interamente è pressoché finito; si rilevano della finitura di alta qualità, caratterizzate dall'attenzione ai dettagli; a titolo esemplificativo, si richiamano i pavimenti in cotto e gres con diversa finitura e motivo geometrico di posa in ciascuna stanza, nonché le vetrate decorate nel corpo centrale, di maggiore ampiezza e sede del vano soggiorno. Le porte interne sono in legno massello, il portone è blindato. Le pareti risultano intonacate e intagliate nei colori delle terre (dal giallo tenue all'arancio), in linea con lo stile rurale del contesto. Non si rilevano tracce di umidità e si annota l'ottimo stato delle finiture.



Il piano interrato risulta ancora allo stato grezzo, con le pareti costruite in cemento armato a vista, le tramezzature e il soffitto senza intonaco e laterizi a vista. Il piano di calpestio è privo di pavimentazione.

A livello di impianti si annota la presenza dell'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio (termoarredi) alimentato da un impianto autonomo con caldaia allacciata alla rete privata con serbatoio GPL, dell'aria condizionata (installata a parete con split nei vari vani). Nel soggiorno è presente un camino. Il bagno principale risulta accessoriato con sauna, idromassaggio e doccia. Si annota la presenza di adeguati punti luce e prese. Complessivamente lo stato di conservazione delle opere fino ad ora realizzate è ottimo e rivela una particolare ricercatezza nei dettagli e nelle finiture. Si annota comunque come debbano ancora essere effettuati lavori di completamento, prevalentemente al piano primo sottostada.

Si rimanda alla documentazione fotografica di cui all'allegato 2, dove si riportano alcune prese fotografiche dei vani interni.

#### SUDDIVISIONE VANI

L'unità abitativa è costituita dai seguenti vani:

- un piccolo disimpegno con pavimentazione a mosaico (figg.22-23), sito in prossimità del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento al piano interrato con parapetti rivestiti in mattoni a faccia a vista;

- un ampio soggiorno, dotato di camino e split dell'impianto di condizionamento, ubicato in corrispondenza del corpo centrale di maggiore altezza, con soffitto in travi di legno e traviato; la pavimentazione è costituita da materielle in gres di dimensioni 37x37 cmq di colore beige; si notino le vetrate decorate poste in alto e le finestre in legno e vetro termico con oscuri in basso (figg.23-24-25-26);

- cucina; in essa è ubicata la porta finestra di accesso al terrazzo, la pavimentazione è in cotto della dimensione di 30x30cmq con inserti di 5x5 cmq del colore beige; le pareti sono tinteggiate di colore giallo;

- un terrazzo coperto con traviato, accessibile dalla zona soggiorno, dalla cucina e dal disimpegno della zona notte (fig.27);

- il bagno di servizio, rivestito alle pareti con materielle in gres delle dimensioni di 10x10 di ordinaria fattura, e dotato di sanitari sospesi, termoarredo, lavatoio e box doccia (fig. 29-30);

- due camere da letto (fig. 31-32-33-34); dalla seconda si accede al balcone sito in prospetto Sud ed in copertura e presente una velux;

- bagno principale; presenta rivestimenti in gres porcellanato di colore blu delle dimensioni di 60x24, con inserti di altri colori e disegni; lo stesso risulta accessoriato con sauna, idromassaggio e doccia (fig. 35-36);

- disimpegno della zona notte (fig. 37).

Per l'immobile sono state rilevate delle minime difformità in relazione al posizionamento delle aperture delle porte, pur sussistendo una corrispondenza globale nella suddivisione dei vani rispetto a quanto progettato e depositato presso il comune in allegato alla pratica edilizia.

Il piano interrato, a cui si accede dall'esterno e per mezzo della scala interna (fig.38) risulta allo stato attuale costituito da un unico vano (senza la suddivisione in vari vani di cui alla pratica edilizia), sebbene non si possa accertare che le lavorazioni siano effettivamente concluse. Le immagini relative sono identificate dal n°39 a 42. Si rileva comunque una diversa collocazione della scala di collegamento interna, come riproposto nella documentazione grafica di cui all'allegato 2 (documentazione fotografica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,42 m

(colmo parti basse), 6,20 colmo centrale.  
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 6.342,22**
  - Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 0,00**
  - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 514.437,74**
  - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 514.437,74**
  - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: **€. 526.383,70**
- Data della valutazione: **31/07/2013**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1. Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievole: Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di oscuramento urbanistico: Nessuna.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

### **4.2.1. Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 24/10/2008 a firma di Notaio Soccianni Andrea ai nn. 21048/9043 di repertorio, iscritta il 27/10/2008 al nn. reg. part. 3992 reg. gen. 16592, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata, società cooperativa per azioni - sede di Matera, c/ [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 1400000.  
Importo capitale: 700000.
- La formalità è riferita solamente a immobili di cui alle p.ile 133-224 (Lotto 2), p.lla 51 (di cui al presente Lotto 3) e 139 (di cui al Lotto 4)
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 10/07/2009 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 41470 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 al nn. reg. part. 2796 reg. gen. 12688, a favore di Unicredit Corporate Banking Spa - sede di Verona, contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo.  
importo ipoteca: 250000.  
Importo capitale: 162179,51
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/08/2010 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 925/2010 di repertorio, iscritta il 16/08/2010 al nn. reg. part. 2772 reg. gen. 12502, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - sede di Siena, contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo.  
importo ipoteca: 200000.  
Importo capitale: 169433,27



- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 02/09/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1675/2010 di repertorio, iscritta il 29/09/2010 al nn. reg. part. 3104 reg. gen. 13993, a favore di Banca di Credito cooperativo di Recanati e Colmarano - sede di Recanati, [redacted] derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 40000. Importo capitale: 24946,36

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

- pignoramento, stipulato il 24/12/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 967/2010 di repertorio, trascritto il 21/01/2011 al nn. reg. part. 579 reg. gen. 899, a favore di Banca di Credito cooperativo di Recanati e Colmarano - sede di Recanati, [redacted]

#### 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 insolite alla data della perizia: €. 0,00

### 6. ATTUALI PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuale proprietario:

- [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dati 03/12/2002), con atto stipulato il 03/12/2002 a firma di Novato Bellaspiga Giampaolo ai nn. 157211/14569 di repertorio, trascritto il 16/12/2002 al nn. reg. part. 11478 reg. gen. 16403, in forza di atto di compravendita

#### 6.2. Precedenti proprietari:

- Istituto diocesano per il sostentamento del clero della diocesi di Macerata, Recanati, Tolentino, Cingoli e Treia con sede in Macerata per la quota di 1/1 ( fino al 05/12/2002)

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di costruire N. 4201/A e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Edificazione di un villaggio turistico - Realizzazione di edificio A. destinato alla Residenza, presentata il 30/11/2007 con il n. 6585 di protocollo, rilasciata il 28/03/2008 con il n. 05 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'annobite ruade in zona D (strutture ricettive) ed EP (zone agricole di interesse paesistico). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 41 - 44 delle N.T.A.. Per il testo integrale degli articoli di riferimento si rimanda all'allegato 3, ove si riporta anche il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento ma risulta difforme dal reale stato dei luoghi, poiché è in corso sulla particella 51 del fog. 25 la realizzazione di un fabbricato residenziale.

#### 8.1. Conformità utilità: Nessuna difformità.

### 8.2. Conformità catastale: Nessuna difformità.

### 8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pratica urbanistica reperita, è stato creato un volume in una porzione del piano terra ove era previsto un portico senza copertura fissa (attualmente si constata la presenza di una copertura con tavolato in legno, delle medesime caratteristiche del tetto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria e pagamento della sanzione amministrativa ex art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 ed in alternativa ripristino dello stato dei luoghi, mediante rimozione del tavolato di copertura che genera detto volume

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- proposta di quantificazione della sanzione amministrativa per regolarizzazione del volume realizzato in difformità agli elaborati progettuali: 11.945,96 Euro

Criticità: bassa

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità



Piena proprietà per la quota di 1/1 [redacted] terreno agricolo, della superficie commerciale di 5,932,06 Mt.

Il bene in oggetto fruttifica di un apprezzamento di terreno, della superficie di circa 7340 mq (a cui detrarre la superficie edificata e corte esclusiva pari a circa 1408 mq), di forma regolare e posto in prossimità (a circa 80 mt) della strada provinciale Montefano - Osteria Nuova (SP 81), in contrada Infringione in prossimità del civico n°6 (di cui alla vanity house del corpo C del Lotto 2 di stima), classificato catastalmente come semiprevisto ma attualmente utilizzato in parte come corte della costruzione residenziale su di esso edificata, in parte occupato da un vigneto ed in parte da un uliveto. L'accesso al terreno avviene usufruendo del passo carraiabile esistente come pianificato nel progetto complessivo di sfruttamento turistico/residenziale della zona di cui all'allegato 3) e realizzato in corrispondenza della p.la 139 del Lotto 4. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C da Infringione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, sebbene possa essere raggiunto dalla strada provinciale unicamente attraverso le p.lle 139 (Lotto 4) o 224 (Corpo B Lotto 2), per una lunghezza lineare di circa 80 m usufruendo dei passi carraiabili e delle strade a breccia sulle stesse particelle già realizzate. Il contesto risulta prettamente agricolo. In particolare, la particella si trova sul versante di una collina, contiguita dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'infiorato, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico.

L'ubicazione, la p.la che identifica catastalmente l'immobile ha destinazione in parte agricola di interesse paesistico (EP) ed in parte di interesse pubblico per finalità ricettive (D), aspetti questi che ne caratterizzano le possibilità di sfruttamento (per costruzioni pertinenti alle finalità agricole di complessi artigiani o per la realizzazione di manufatti a servizio delle strutture ricettive) e contemporaneamente preservano il carattere rurale della zona. Il fabbricato residenziale che è stato realizzato sulla particella stessa (Corpo B del Lotto 3) si tratta del primo edificio realizzato dal ben più esteso progetto di

edificazioni di un contesto turistico ricettivo articolato (bungalows, etc), di cui esiste specifica richiesta di permesso di costruire depositata presso il comune (si veda l'allegato 3) ma che risulta ad oggi autorizzata per due soli stralci esecutivi.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Catastralmente il terreno è censito come seminativo, ma esso attualmente risulta in parte utilizzato come corte della villa su di esso costruito, in parte coltivato con piantumazioni di ulivi e viti. Nella stima di cui al presente immobile, si terrà conto della porzione attualmente occupata da vigneto ed uliveto, accorpando la superficie adibita a corte esclusiva (la cui estensione in occasione del sopralluogo è stata stimata essere di circa 1410 mq, inclusa la superficie edificata) alla stima della villa (quale corte esclusiva della stessa). Il terreno presenta una sistemazione con terrazzamento realizzato con blocchi in pietra per contenere la pendenza del versante.

Si allega la documentazione fotografica dell'immobile, numerata da fig. 7 a fig. 12 della sezione dell'allegato 3 dedicata al lotto 3.

- foglio 255, particella 51 (causato terreni), qualifica classe seminativo 2, superficie 7540, reddito agrario 45,49 €, reddito dominicale 28,43 €, intestato a [redacted]

Concozze: A Nord con la p.lla 342, a Est con la p.lla 187, a Sud con la p.lla 224, a Ovest con la p.lla 139

Presenta una forma rettangolare, un'orografia del versante degradante da Nord Ovest a Sud Est, una tessitura prevalentemente limoso sabbioso/terreno

**Descrizione della zona:**

**Qualità e rating interno immobile:**

- esposizione: ★★★★★
- panoramici: ★★★★★
- stato di manutenzione generale: ★★★★★

**Descrizione dettagliata:**

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: UNI 10750:2005

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Estensione lotto (a meno della superficie edificata e della corte esclusiva pertinenza alle ville e stima del porto)	5.932,00	x 100 %	5.932,00
<b>Totale:</b>	<b>5.932,00</b>		<b>5.932,00</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

**Osservazioni del mercato immobiliare:**

tipo fonte	fonte	consistenza	cons.	valore accessorio	valore complessivo	valore unitario	valore unitario scontato

tipo	di Valori	aggricati	totali	10000	0	19.850,00	1,99	%	1,99
comparabilità approvati dal CPE della Provincia di Macerata ed approvati dalla G.P. con delibera n. 456 del 28/12/2012 - anno 2013									

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale: 5.932,00 x 3,50 = 20.762,00  
 Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 20.762,00  
 Valore di mercato (valcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 20.762,00



PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/3... di villa singola, della superficie commerciale di 410,22 Mg.

Il bene in analisi tratta di un costruendo fabbricato residenziale, la cui edificazione è iniziata, come attestato dalla pratica edilizia reperita, nell'anno 2008, pressoché ultimato ma per il quale non è stata ancora comunicata l'abitazione dei lavori né richiesta l'agibilità. Per l'immobile si ipotizza il classamento catastale A2 (abitazione di tipo civile). L'immobile risulta edificato al di sopra del terreno di cui al presente lotto e descritto al corpo A, di proprietà esclusiva del sig. Scotti Covella Aniello. Il fabbricato si articola in elevazione in un piano fuori terra ed un piano interrato, entrambi accessibili dalla corte residenziale esclusiva. Il piano terra accoglie l'unità abitativa di complessivi mq 197,58, mentre il piano interrato, adibito ad autorimesse e atto ad accogliere i vari tecnici necessari all'unità abitativa (vano caldaia, disimpegno e deposito) ha una superficie commerciale lorda di 262,09 mq. I due piani risultano comunicanti per mezzo di una scala interna. L'accesso all'unità abitativa avviene, attraverso un portico, in corrispondenza dello spigolo dell'immobile Nord Ovest (figg.13-14), mentre l'accesso al piano dei garage è possibile usufruendo dell'apertura, cortigia ad un piazzale sistemato a brecia carrabile, sito sul prospetto Sud (ove il piano interrato risulta parzialmente fuori terra e pertanto l'edificio in elevazione presenta due piani complessivi fuori terra - figg.19-20). La villa residenziale, parte del più ampio piano di edificazione con finalità turistico ricettiva dell'area oggetto della presente stima, è strettamente comunicante con la country house per mezzo di una scala in legno che costituisce un vero e proprio sentiero esterno (fig.21): la villa sovrasta altimetricamente il complesso rurale, trovandosi in una porzione dominante del versante e pertanto gode di una piacevole visuale sul paesaggio agricolo della periferia del comune di Montefano ove è ubicata. La villa, situata su di un fondo intercluso quale la p.lla 51, è raggiungibile con autoveicolo per mezzo della strada imbroccata che per circa 80 mt insiste sulla p.lla 139 di cui al Lotto 4; nella porzione di stima si terrà in considerazione della necessità di costituire una servitù di passaggio su detto immobile, avendo proposto la vendita degli stessi (date le caratteristiche architettoniche e le tipologie di sfruttamento urbanistico) in lotti separati. Le porzioni della p.lla 51 eccedenti l'ingombro in pianta del fabbricato sono destinate in parte a corte esclusiva ed in parte presentano ancora delle comunicazioni prettamente agricole: ciò ha suggerito la necessità di separare la parte di p.lla adibita a corte (inclusa nel presente immobile quale corte esclusiva e pertinenza della villa) dalla porzione con finalità agricola, stimata invece in seno all'immobile di cui al corpo A del presente lotto di vendita, con superfici stimate. La proprietà è delimitata da termini certi rappresentati dalla corte esclusiva (che risulta ben curata e manutenuta), che degrada progressivamente nelle aree a verde



circostanti, tutte della medesima proprietà.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Imbriggione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, sebbene possa essere raggiunto dalla strada provinciale unicamente attraverso le p.le 139 (Lotto 4) o 224 (Corpo B Lotto 2), per una lunghezza lineare di circa 80 m usufruendo dei passi carrabili e delle strade a breccia sulle stesse particelle già realizzate. Il contesto risulta prettamente agricolo, in particolare, l'immobile si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'intorno, che conferisce all'immobile un notevole gradiente paesaggistico. Pertanto, sebbene il fabbricato sia al margine delle zone edificate, risulta comunque prossimo al centro cittadino (a soli 2 km e ben collegato allo stesso), e conseguentemente ai servizi dallo stesso caratterizzati (posta, supermercati, scuole, luoghi dedicati al culto ed allo sport).

#### EDIFICIO - CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED ARCHITETTONICHE

Trattasi di corpo strutturale di tipo residenziale costruito a partire dal 2008 (come da documentazione attestante l'epoca di edificazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune - ALLEGATO 3), costituito da 2 piani, di cui uno fuori terra (piano terra) ed un piano interrato. Il corpo strutturale presenta uno sviluppo in pianta regolare e di forma compatta, di pianta pressoché rettangolare, concepito per accogliere un'unità abitativa al piano terra ed un garage e vani tecnici annessi e pertinenziali al piano interrato, non dotato di ascensore ma di una scala interna di collegamento al piano interrato.

Tutte le immagini richiamate sono riprodotte in ALLEGATO 2 (Documentazione fotografica ed elaborato grafico).

Il fabbricato ad oggi risulta completamente edificato a livello strutturale e nelle finiture, sebbene non sia ancora stata depositata l'ultima parte dei lavori né la richiesta di agibilità.

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da un telaio in cemento armato, i solai di piano sono tutti in latero cemento. Le pareti interne sono realizzate con tramezzate di spessore 10 cm, comprensivo di intonaco, mentre le pareti perimetrali hanno uno spessore complessivo di 40-45 cm.

La copertura, a più falde, ha una struttura portante con travi in legno e tavolato (fig. 24) e risulta articolata su più livelli, con un corpo centrale di maggiore altezza rispetto alle porzioni laterali (fig. 14). Sul corpo centrale, in prospetto sud, è ricavata una terrazza arretrata rispetto al prospetto e coperta con la medesima tipologia di copertura (sebbene progettualmente vi fosse previsto un terrazzo senza copertura fissa) (fig. 19). La struttura non risponde alle attuali NTC 2008 e quindi ai più recenti criteri sismici data la costruzione precedente alla loro entrata in vigore.

#### FINITURE ESTERNE

L'edificio esternamente al momento risulta intonacato di colore giallo e presenta fasce marcapiano e spigoli rivestiti con mattoni a faccia a vista; si trova in un ottimo stato di conservazione, data la recente edificazione, come si può constatare nelle foto dell'esterno, da cui si evincono anche gli aspetti descrittivi di cui sopra (fig. 13 alla 20). I balconi presentano una soletta in cemento armato intonacata, i parapetti sono rifiniti con mattoni a faccia a vista. Le soglie sono in mattoni. I discendenti ed i canali di gronda sono in rame. Le finestre, presentano vetri termici e infissi in legno, non presentano avvolgibili né persiane ma alcune sono dotate di pannelli oscuranti in legno. Ciascun piano è dotato di portoni di ingresso esterni blindati (fig. 13-14-39).

#### FINITURE INTERNE, IMMOBILE E DOTAZIONE DI IMPIANTI

Il fabbricato al piano terra (unità abitativa) interamente è pressoché finito; si rilevano delle finiture di alta qualità, caratterizzate dall'attenzione ai dettagli; a titolo esemplificativo, si richiamano i pavimenti in cotto e gres con diversa finitura e motivo geometrico di posa in ciascuna stanza, nonché le vetrate decorate nel corpo

centrale, di maggiore ampiezza e sede del vano soggiorno. Le porte interne sono in legno massello, il portone è blindato. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate nei colori delle terre (dal giallo, tenue all'arancio), in linea con lo stile rurale del contesto. Non si rilevano tracce di umidità e si annota l'ottimo stato delle finiture.

Il piano interrato risulta ancora allo stato grezzo, con le pareti controterra in cemento armato a vista, le tamponature e il soffitto senza intonaco e laterizi a vista. Il piano di calpestio è privo di pavimentazione.

A livello di impianti si annota la presenza dell'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio (termoradi) alimentato da un impianto autonomo con caldaia allacciata alla rete privata con serbatoio GPL, dell'aria condizionata (installata a parete con split nei vari vani). Nel soggiorno è presente un camino. Il bagno principale risulta accessoriato con sauna, idromassaggio e doccia. Si annota la presenza di adeguati punti luce e prese. Complessivamente lo stato di conservazione delle opere fino ad ora realizzate è ottimo e rivela una particolare ricercatezza nei dettagli e nelle finiture. Si annota comunque come debbano ancora essere effettuati lavori di completamento, prevalentemente al piano primo sottostrada.

Si rimanda alla documentazione fotografica di cui all'allegato 2, dove si riportano alcune prese fotografiche dei vani interni.

#### SUDDIVISIONE VANI

L'unità abitativa è costituita dai seguenti vani:

- un piccolo disimpegno con pavimentazione a mosaico (fig. 22-23), sito in prossimità del pianotetto di arrivo della scala di collegamento al piano interrato con parapetti rivestiti in mattoni a faccia a vista;

- un ampio soggiorno, dotato di camino e split dell'impianto di condizionamento, abitato in corrispondenza del corpo centrale di maggiore altezza, con soffitto in travi di legno e tavolato; la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres di dimensioni 37x37 cmq di colore beige; si notano le vetrate decorate poste in alto e le finestre in legno e vetro termico con oscuri in basso (fig. 23-24-25-26);

- cucina; in essa è ubicata la porta finestra di accesso al terrazzo, la pavimentazione è in cotto della dimensione di 30x30 cmq con inserti di 5x5 cmq del colore beige; le pareti sono tinteggiate di colore giallo; un terrazzo coperto con tavolato, accessibile dalla zona soggiorno, dalla cucina e dal disimpegno della zona notte (fig. 27);

- il bagno di servizio, rivestito alle pareti con mattonelle in gres delle dimensioni di 10x10 di ordinaria fattura, e dotato di sanitari sospesi, terrazzo, lavatoio e box doccia (fig. 29-30);

- due camere da letto (fig. 31-32-33-34); dalla seconda si accede al balcone sito in prospetto Sud ed in copertura è presente una veranda;

- bagno principale; presenta rivestimenti in gres porcellanato di colore blu delle dimensioni di 60x24, con inserti di altri colori e disegni; lo stesso risulta accessoriato con sauna, idromassaggio e doccia (fig. 35-36);

- disimpegno della zona notte (fig. 37).

Per l'immobile sono state rilevate delle minime difformità in relazione al posizionamento delle aperture delle porte, pur assistendo una corrispondenza globale nella suddivisione dei vani rispetto a quanto progettato e depositato presso il comune in allegato alla pratica edilizia.

Il piano interrato, a cui si accede dall'esterno e per mezzo della scala interna (fig. 38) risulta allo stato attuale costituito da un unico vano (senza la suddivisione in vari vani di cui alla pratica edilizia), sebbene non si possa accertare che le lavorazioni siano effettivamente concluse. Le immagini relative sono identificate dal n°39 a 42. Si rileva comunque una diversa collocazione della scala di collegamento interna, come riproposto nella documentazione grafica di cui all'allegato 2 (documentazione fotografica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,42 m (colmo parti basso); 6,20 colmo centrale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**Descrizione della zona:**

**Qualità e rating interno immobile:**

- livello di piano: ★★★★★★★★★★
- esposizione: ★★★★★★★★★★
- luminosità: ★★★★★★★★★★
- panoramici: ★★★★★★★★★★
- impianti tecnici: ★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale: ★★★★★★★★★★
- servizi: ★★★★★★★★★★

**Descrizione dell'abitato:**

**Classe Energetica:**

**G** [439,2 KwWh/Mq/anno]

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:  
 - di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari**  
 - di calcolo: **UNI 10750:2005**

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Piano - 1 (autorimessa e vani tecnici)	262,09	x 50 %	= 131,04
Piano terra	197,09	x 100 %	= 197,09
Balconi-Portici-Terrazzo	72,70	x 35 %	= 25,45
Corte di villa	1.123,00	x 5 %	= 56,15
<b>Totale:</b>	<b>1.655,37</b>		<b>410,22</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima **monoparametrica in base al prezzo medio**.

**Osservazioni del mercato immobiliare:**

tipo fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	valore unitario scontato
agenzia di Banca dati delle quotazioni immobiliari - Secondo semestre 2012 - valore minimo	1	0	910,00	910,00	910,00
agenzia di Banca dati delle quotazioni immobiliari - Secondo semestre 2012 - valore minimo	1	0	1.150,00	1.150,00	1.150,00

**Sviluppo valutazione:**

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie del progetto depositato presso il comune di Monterosso, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche).

Importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'apprezzabilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

a. viene definito il valore dell'immobile [€/m2] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) e tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);

b. vengono valutate le rispondenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica, vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m2] in funzione della mancata rispondenza alle suddette normative ed il valore definito al punto 1. viene per l'appunto decurtato ed adeguato;

c. per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m2]; laddove fosse stata effettuata una ristrutturazione, tale decurtazione verrà conteggiata a partire dalla data, certificata o presunta, di detta ristrutturazione;

d. qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;

e. qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

Nello specifico, in forza della personale conoscenza del mercato immobiliare e sentite agenzie immobiliari locali, è stato valutato un prezzo di partenza per immobili nuovi con livelli ottimi di finiture. Tale valore trova riscontro nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, tenendo conto che tali valori fanno riferimento ad immobili non nuovi ed in normale stato di conservazione (non nuovi ed in ottimo stato come riscontrato da sopralluogo per l'immobile in analisi). Successivamente è stata applicata una decurtazione per tener in considerazione la necessità di ultimare lavori di finitura, la non conformità alle recenti normative sismiche e la necessità di regolarizzare a livello urbanistico le varianti approntate, che possono essere sanate con una Dia non incidendo sui volumi né sui parametri urbanistici.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale: 410,22 x 1.300,00 = 533.286,00

**Decurtazioni ed adeguamenti del valore:**

descrizione	importo
Costituzione servizi accessori (m 180)	-1000
Decurtazione per irregolarità lavori al prezzo stimato e loro conformità normativa sismica attuale	-26654,3



**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 e superficie commerciale di 13.990,00 Mg di terreno agricolo, della forma in oggetto trattata di un appezzamento di terreno, della superficie di circa 13990 mq, di forma regolare e posta in continuità della strada provinciale Montefano - Osteria Nuova (SP 81) in contrada Infrigiione in prossimità del civico n° 6 (di cui alla country house del corpo C del Lotto 2 di stima), classificato catastalmente come seminativo arborato ma attualmente pressoché incolto. L'accesso al terreno avviene per mezzo di passo carrabile realizzato in corrispondenza della medesima p.l.a. 139, che serve da accesso anche per la villa edificata sulla p.l.a. 51 del medesimo foglio catastale di cui al Lotto 3.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**  
 L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Infrigiione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, confinando direttamente con la strada provinciale, pur restando in un contesto prettamente agricolo. In particolare si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'intorno, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico. Urbanisticamente, la p.l.a. che identifica esattamente l'immobile ha destinazione in parte agricola di interesse paesistico (EP) ed in parte di interesse pubblico per finalità ricettive (D) e ricade in parte nella fascia di rispetto della strada provinciale, aspetti questi che ne caratterizzano le possibilità di sfruttamento (per costruzioni pertinenziali alle finalità agricole di complessi attigui o per la realizzazione di manufatti a servizio delle strutture ricettive) e contemporaneamente preservano il carattere rurale della zona.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**  
 Catastralmente il terreno è censito come seminativo arborato, ma esso attualmente risulta pressoché incolto data la manifesta volontà di edificarvi strutture ricettive a completamento e pertinenziali alla country house già esistente. L'immobile in parte è sede di una strada imbrocciata che dalla strada provinciale, attraversando la particella in direzione pressoché Nord Sud, congiunge alla particella 51 del Lotto 3 (ove è stata di recente edificata una villa privata per finalità residenziale) e pertanto risulta strategica per l'accesso alla nuova costruzione, diversamente non collegata né accessibile alla strada provinciale. Complessivamente si percepisce un senso di trascuratezza nei riguardi delle piantumazioni, con crescita diffusa e non controllata di erba.

Si allega la documentazione fotografica dell'immobile, numerata da fig.1 a fig.6 della sezione dell'allegato 3 dedicata al lotto 4.

Identificazione catastale:  
 • foglio 25 particella 139 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato 2, superficie 13990, reddito agrario 7978 €, reddito dominicale 61,41 €, intestato a

Coerente: A Nord Ovest p.l.a. 342, a Nord Est p.l.a. 51, a Est p.l.a. 224, a Su Est strada provinciale 81, a sud ovest con una strada privata



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):  
 €. 505.621,70  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  
 €. 505.621,70

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montefano, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	costa. accessori	valore intero	valore diritto
A. terreno agricolo	5.932,00	0,00	20.762,00	20.762,00
B villa singola	410,22	0,00	505.621,70	505.621,70

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):  
 €. 11.945,96  
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
 €. 514.437,74

**Valore di Vendita Giudiziarria (FV):**

- 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'incadutezza della vendita giudiziaria;
- Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente; €. 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente; €. 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 514.437,74

Presenta una forma rettangolare, un'orografia del versante degradante da Nord Ovest a Sud Est, una tessitura prevalente fessoso sabbioso/terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: Mg 13.990,00
  - Consistenza commerciale complessiva accessori: Mg 0,00
  - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 48.965,00
  - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 48.965,00
  - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: € 48.965,00
- Data della valutazione: 31/07/2013

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 pregiudizievole:* Nessuna.
  - 4.1.2. *Conversioni 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 e spese della procedura:**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 24/10/2008 a firma di Notario Secciamini Andrea ai nn. 21048/9043 di repertorio, iscritta il 27/10/2008 al nn. reg. part. 3992 reg. gen. 16592, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata, società cooperativa per azioni, contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 1400000.  
Importo capitale: 700000.  
La formalità è riferita solamente a immobili di cui alle p.le 133-224 (Lotto 2) p.lla 51 (Lotto 3) e 139 (di cui al presente Lotto 4)
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 10/07/2009 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 41470 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 ai nn. reg. part. 2796 reg. gen. 12688, a favore di Unicredit Corporate Banking Spa - sede di Verona, contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 250000.  
Importo capitale: 162179,51
- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/08/2010 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 925/2010 di repertorio, iscritta il 16/08/2010 ai nn. reg. part. 2772 reg. gen. 12502, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - sede di Siena, contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 200000.  
Importo capitale: 169433,27

- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 02/09/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1673/2010 di repertorio, iscritta il 29/09/2010 al nn. reg. part. 3104 reg. gen. 13993, a favore di Banca di Credito cooperativo di Recanati e Colmurano - sede di Recanati, contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 40000.  
Importo capitale: 24946,36

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

- pignoramento, stipulata il 24/12/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 967/2010 di repertorio, trascritta il 21/01/2011 ai nn. reg. part. 579 reg. gen. 899, a favore di Banca di Credito cooperativo di Recanati e Colmurano - sede di Recanati, contro [redacted]

## 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 delibere 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 1/1, in forza di atto di compravendita (del 03/12/2002), con atto stipulato il 03/12/2002 a firma di Notario Bellaspiga Gianpaolo ai nn. 157211/14569 di repertorio, trascritto il 16/12/2002 al nn. reg. part. 11478 reg. gen. 16403, in forza di atto di compravendita

### 6.2. Precedenti proprietari:

- Istituto diocesano per il sostentamento del clero della diocesi di Macerata, Recanati, Tolentino, Cingoli e Trecia con sede in Macerata per la quota di 1/1 ( fino al 03/12/2002)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona D (strutture ricettive) ed EP (zone agricole di interesse paesistico). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 41 - 44 delle N.T.A.. Gli articoli di riferimento delle N.T.A. sono: - fig. 25 p.lla 139 (corpo B) - in parte zona EP (art. 44 ) ed in parte zona D (art. 41 bis -41 ter) Per il testo integrale degli articoli di riferimento si rimanda all'allegato 3, ove si riporta anche il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. *Conformità edilizia:* Nessuna difformità.
- 8.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità.
- 8.3. *Conformità urbanistica:* Nessuna difformità.
- 8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:* Nessuna difformità

TERRENO AGRICOLA  
di cui al punto A

terreno agricolo, della superficie commerciale di 13.990,00 Mq.

Il bene in oggetto trattasi di un appezzamento di terreno, della superficie di circa 13990 mq, di forma regolare e posto in contiguità dalla strada provinciale Montefano - Osteria Nuova (SP 81), in contrada Intrigione in prossimità del civico n°6 (di cui alla country house del corpo C del Lotto 2 di strada), classificato catastalmente come seminativo arborato ma attualmente pressoché incolto. L'accesso al terreno avviene per mezzo di passo carrabile realizzato in corrispondenza della medesima p.la 139, che serve da accesso anche per la villa edificata sulla p.la 51 del medesimo foglio catastale di cui al Lotto 3.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile si trova nel comune di Montefano, nella periferia agricola in C.da Intrigione in prossimità del numero civico 6, lungo la Strada Provinciale 81 denominata Montefano - Osteria Nuova, posto ad Ovest ed a soli 2 km di distanza dal centro cittadino. Il bene è ben collocato rispetto alle vie di comunicazione, confinando direttamente con la strada provinciale, pur restando in un contesto prettamente agricolo. In particolare si trova sul versante di una collina, costeggiata dalla strada principale che serve la contrada e che collega agevolmente al centro del comune di Montefano; l'ubicazione consente un gradevole scorcio panoramico dell'intorno, che conferisce all'immobile un notevole valore paesaggistico.

Urbanisticamente, la p.la che identifica catastalmente l'immobile ha destinazione in parte agricola di interesse paesistico (EP) ed in parte di interesse pubblico per finalità ricettive (D) e ricade in parte nella fascia di rispetto della strada provinciale, aspetti questi che ne caratterizzano le possibilità di sfruttamento (per costruzioni pertinenziali alle finalità agricole di complessi attigui o per la realizzazione di manufatti a servizio delle strutture ricettive) e contemporaneamente preservano il carattere rurale della zona.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Catastralmente il terreno è censito come seminativo arborato, ma esso attualmente risulta pressoché incolto data la presunta volontà di edificarvi strutture ricettive a completamento e pertinenziali alla country house già esistente. L'immobile in parte è sede di una strada imbrecciata che dalla strada provinciale, attraversando la particella in direzione pressoché Nord-Sud, congiunge alla particella 51 del Lotto 3 (ove è stata di recente edificata una villa privata per finalità residenziale) e pertanto risulta strategica per l'accesso alla nuova costruzione, diversamente non collegata né accessibile alla strada provinciale. Complessivamente si percepisce un senso di trascuratezza nei riguardi delle piantumazioni, con crescita diffusa e non controllata di erba.

Si allega la documentazione fotografica dell'immobile, numerata da fig.1 a fig.6 della sezione dell'allegato 3 dedicata al lotto 4.

**Identificazione catastale:**

- foglio 25 particella 139 (antasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, 2, superficie 13990, reddito agrario 1948 €, reddito dominicale 6141 €, [redacted]

Coorrene: A Nord Ovest p.la 342, a Nord Est p.la 51, a Est p.la 224, a Su Est strada provinciale 81, a sud ovest con una strada privata

Presenta una forma rettangolare, un'orografia del versante degradante da Nord Ovest a Sud Est, una tessitura prevalentemente limosa sabbiosoli terreno

**Descrizione della zona:**

- qualità e rating interna immobile:
- esposizioni:
- panoramici:
- stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

**Descrizione dettagliata:**

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:  
- di misurazione: Superficie Catastrale - Visura catastale  
- di calcolo: Personalizzati

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Estensione del lotto	13.990,00	x 100 %	= 13.990,00
<b>Totale:</b>	<b>13.990,00</b>		<b>13.990,00</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

**Osservazioni del mercato immobiliare:**

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
alito	di Valori agricoli medi approvati dal C.P.E. della Provincia di Macerata ed approvati dalla G.P. con delibera n. 436 del 28/12/2012 - anno 2011	10000	0	20.200,00	2,02	%	2,02

**Sviluppo valutazione:**

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi detati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere e delle condizioni di stasi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, essendo classificabile in parte come terreno agricolo ed in parte come area di interesse pubblico per la localizzazione di strutture ricettive, riveste un interesse commerciale quale area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi (nello specifico country house - possibilità di edificare manufatti complementari quali piscine, campi da tennis, mini golf, parcheggi etc. nella porzione con destinazione agricola e realizzazione di edifici secondo i dettami dell'art. 41 ter delle norme tecniche di attuazione del PRG) secondo gli usi compatibili con la destinazione del Regolamento Urbanistico. Altro elemento che influenza la valutazione del bene è la posizione di particolare pregio ambientale in cui si trova e



la relativa vicinanza al centro cittadino di Montefano (sito a soli 2 km).  
E' importante inoltre considerare che su detto bene insiste l'autorizzazione di accesso carrabile lungo la strada provinciale per l'accesso ai beni del presente lotto nonché all'edificio residenziale di cui al Lotto 3 e pertanto lo stesso risulta strategico per l'accesso ad altri immobili.  
In ultimo occorre valutare attentamente il potenziale interesse per immobili del genere che è prevalentemente locale (livello comunale).

Dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano allestiti e pertanto la materia di comparazione è scarsa.  
In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale.

A tal proposito, si preleverà a riferimento il valore agricolo medio del bene, alla luce anche delle reali piantumazioni in atto (bene pressoché incolto), con una percentuale di rivalutazione per tenere in considerazione le potenzialità peculiari dello stesso.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 13.990,00 x 3,50 = 48.965,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 48.965,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 48.965,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montefano

#### Valore di Mercato (OMP):

- Ricupolo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons.	valore intero	valore diritto accessori
A terreno agricolo	13.990,00	0,00	48.965,00	48.965,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

€. 48.965,00

#### Valore di Vendita Giudiziarria (F.V):

-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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

data 31/07/2013

il tecnico incaricato

