



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.r.l.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Beelli

CF: BLLMSM72H16H211M
con studio in RECANATI (MC) P.le San Vito, 3
telefono: 0717572830
fax: 0717572830
email: archimassimo@alice.it
PEC: massimo.beelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TOLENTINO C.da SAN MARTINO 27, della superficie commerciale di **127,19** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal vano scala comune a tutti gli appartamenti, si giunge al piano terra-rialzato da cui si accede all'appartamento, composto da ingresso soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. L'appartamento e' attualmente occupato dal Sig. e dalla sua famiglia. I pavimenti, in gres e i rivestimenti in ceramica, sono in ottime condizioni di manutenzione, in cucina e' presente una stufa a legna, nonostante disponga di caldaia a gpl con serbatoio esterno. Sono attive le utenze di acqua luce e gas, gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-RIALZATO, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 128 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2010- UU Sede Tolentino (MC) Registrazione Volume 9990 n. 139 Successione Voltura n. 3037.2/2010- pratica n. MC 0047248 in atti dal 29/03/2010
Coerenze: Confinante con vano scala comune, con il sub- 4 (altro appartamento, e con la corte comune ad altri subalterni censita al fg. 72 part. 646
L'appartamento si trova all'interno di un immobile plurifamigliare composto da n. 4 unità abitative e da un piano seminterrato adibito a garage e cantine, insistente nell'area comune censita al fg. 72 part. 646 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2+SEMINTERRATO E SOTTOTETTO piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

A.1 altro terreno, composto da CORTE COMUNE IN QUOTA PARTE, identificato con il numero 1. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 646 (catasto terreni), superficie 8770, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 13/11/2008 pratica n. MC 0177151 in atti dal 13/11/2008 n. 177151.2/2008
Coerenze: A Nord, con la particella n. 192, a Nord -Est con la particella n. 329, ad Est con la particella n. 343 (Villa Paci) e porz. 646 A sud con porz. della particella n. 646 assegnata ad altri corpi, ad Ovest, con altro foglio catastale
COMPRENDE IL FG. 72 PART. N. 6,333,334,335,339,340,341,342,344. Nella Presente valutazione, per il corpo in questione, e' stata assegnata alla particella n. 9 sub. 7, una parte dell'area occupata dalla ex particella n. 333, pari a mq 785,86 e porzione della ex particella n. 6 per mq 281,50, per un totale di mq 1.067,36. di questa superficie ne e' stata considerata, nella stima solo 1/6, che e' la porzione spettante al corpo in questione, pari a mq 177,89.

A.2 cantina, composto da LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO, identificato con il numero 2. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita

85,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/05/2008 Pratica n. MC 0084859 in atti dal 28/05/2008 Diversa Intestazione (n. 1642.1/2008)

L'immobile, per comodità di vendita e' stato diviso in due parti, attribuite, rispettivamente, al sub. 7 ed al sub. 8, cio' per garantire ad entrambi un magazzino ed un ricovero attrezzi.

B appartamento a TOLENTINO C.da SAN MARTINO 27, della superficie commerciale di **127,19** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal vano scala comune, si accede all'appartamento che si compone di : ingresso-corridoio che serve un locale cucina-soggiorno, quattro camere ed un bagno. L'appartamento risulta libero e privo di arredamento. I pavimenti sono in gres ed il bagno e' rivestito con ceramica, sono presenti gli impianti elettrico idrico e telefonico, l'impianto termico e' servito da caldaia a gasolio, sita al piano interrato, i terminali sono in alluminio e le finestre sono in legno con vetro singolo e persiane, anch'esse in legno. Si presenta in condizioni di manutenzione discrete. Catastalmente, l'appartamento e' legato ad un locale sottotetto, non abitabile, utilizzato come soffitta, con accesso dal vano scala, attualmente allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p. 1-2, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 160 mq, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: P. 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2010- UU Sede Tolentino (MC) Registrazione Volume 9990 n. 139 Successione Voltura n. 3037.2/2010- pratica n. MC 0047248 in atti dal 29/03/2010
Coerenze: Confinante con vano scala comune, con il sub- 4 (altro appartamento, e con la corte comune ad altri subalterni censita al fg. 72 part. 646
L'appartamento si trova all'interno di un immobile plurifamigliare composto da n. 4 unità abitative e da un piano seminterrato adibito a garage e cantine, insistente nell'area comune censita al fg. 72 part. 646 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2+SEMINTERRATO E SOTTOTETTO piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B.1 altro terreno, composto da CORTE COMUNE IN QUOTA PARTE, identificato con il numero 1. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 646 (catasto terreni), superficie 8770, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 13/11/2008 pratica n. MC 0177151 in atti dal 13/11/2008 n. 177151.2/2008
Coerenze: A Nord, con la particella n. 192, a Nord -Est con la particella n. 329, ad Est con la particella n. 343 [REDACTED] e porz. 646 A sud con porz. della particella n. 646 assegnata ad altri corpi, ad Ovest, con altro foglio catastale
COMPRENDE IL FG. 72 PART. N. 6,333,334,335,339,340,341,342,344. Nella Presente valutazione, per il corpo in questione, e' stata assegnata alla particella n. 9 sub. 7, una parte dell'area occupata dalla ex particella n. 333, pari a mq 785,86 e parte della ex particella n. 6 per mq 281,50, per un totale di mq 1.067,36. di questa superficie ne e' stata considerata, nella stima solo 1/6, che e' la porzione spettante al corpo in questione, pari a mq 177,89.

B.2 sottotetto non abitabile. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 160 mq, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: 2
Questo accessorio è riportato in planimetria catastale, con lo stesso sub. dell'Appartamento.

B.3 cantina, composto da MAGAZZINO E RICOVERO ATTREZZI.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 85,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/05/2008 Pratica n. MC 0084859 in atti dal 28/05/2008 Diversa Intestazione (n. 1642.1/2008)
L'immobile, per comodità di vendita e' stato diviso in due parti, attribuite, rispettivamente, al sub. 7 ed al sub. 8, cio' per garantire ad entrambi un magazzino ed un ricovero attrezzi.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	254,38 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	187,71 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 313.013,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 313.013,38
Data della valutazione:	09/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili di che trattasi risultano occupati e condotti da [REDACTED] [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2010 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. rep. 78737/19361 di repertorio, registrata il 08/10/2010 a MACERATA , iscritta il 08/10/2010 a MACERATA ai nn. R.G. 14410; R.P. 3224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 164000.

Importo capitale: 82000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Tolentino distinti catastalmente al fg. 72 part. 78, fg. 62 part.295-part. 296-part. 297-part. 63-part. 64-part.72-part. 81; fg. 72 part. 260-part. 338-part.345.

Debitore non datore di ipoteca, risulta essere:
con sede a Tolentino, C.F.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MACERATA ai nn. REP. 2521/2015 di repertorio, registrata il 13/07/2015 a MACERATA, trascritta il 13/07/2015 a MACERATA ai nn. R.G. 7678; R.P. 5705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni in Tolentino distinti catastalmente al fg. 72 part. 313 sub. 1-2, fg. 72 part.646 sub. 3-4-5-6-part. 9 sub. 6-7-8; fg. 72 part. 192

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIB. MACERATA ai nn. 878 di repertorio, registrata il 03/05/2022 a MACERATA, trascritta il 03/05/2022 a MACERATA ai nn. R.G. 6671; R.P. 4880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni in Tolentino distinti catastalmente al fg. 62 part. 313 sub. 1-2, fg. 72 part.646 sub. 3-4-5-6-part. 9 sub. 6-7-8; fg. 72 part. 192

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1+1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 09/06/2008), con atto stipulato il 09/06/2008 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 76235/17686 di repertorio, registrato il 18/06/2008 a MACERATA, trascritto il 18/06/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 9836; R.P. 6320.

Il titolo è riferito solamente a U.N. 1 Fabbricati in Tolentino distinti catastalmente al fg. 72 part. 9 subb. 2-3-4-5; terreni in Tolentino distinti catastalmente al fg. 72 part. 333-334-192-6.

acquista da _____ la quota di 1/1 dell' U.N. 1 e la quota di 1/2 dell' U.N. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6+1/3, in forza di PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE (dal 08/03/2010), con atto stipulato il 08/03/2010 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA ai nn. REP. 139/9990/10 di repertorio, registrato il 07/04/2010 a MACERATA, trascritto il 07/04/2010 a MACERATA ai nn. R.G. 5246; R.P. 3041.

Il titolo è riferito solamente a U.N. 1 Terreni in Tolentino fg. 72 part. 309-310- Fabbricati in tolentino fg. 72 part. 192-646 subb. 4-5-6; U.N. 2 terreni in Tolentino fg. 62 part. 63-72-295-296-297-64-81/AA-81/AB- fg. 72 part.338/AA-AB-15-260-345-fabbricati fg. 72 part. 78-646 sub. 3-9 subb. 6-8, part. 9.

Il passaggio e' avvenuto per la morte del _____, deceduto il _____

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6+1/3, in forza di PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE (dal 08/03/2010), con atto stipulato il 08/03/2010 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA ai nn. REP. 139/9990/10 di repertorio, registrato il 07/04/2010 a MACERATA, trascritto il 07/04/2010 a

MACERATA ai nn. R.G. 5246; R.P. 3041.

Il titolo è riferito solamente a U.N. 1 Terreni in Tolentino fg. 72 part. 309-310- Fabbricati in tolentino fg. 72 part. 192-646 subb. 4-5-6; U.N. 2 terreni in Tolentino fg. 62 part. 63-72-295-296-297-64-81/AA-81/AB- fg. 72 part.338/AA-AB-15-260-345-fabbricati fg. 72 part. 78-646 sub. 3-9 subb. 6-8, part. 9.

Il passaggio e' avvenuto per la morte _____ deceduto il _____

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12+1/6+1/8, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 22/12/2021), con atto stipulato il 22/12/2021 a firma di NOTAIO FABIO SCIAPICHETTI, registrato il 23/12/2021 a MACERATA, trascritto il 23/12/2021 a MACERATA ai nn. R.G. 19282; R.P. 15095.

Il titolo è riferito solamente a 1/12 beni in Tolentino fg. 72 part. 192; 1/6 beni in Tolentino fg. 72 part. 9 sub. 6-7-8; part. 646 sub. 4-6; 1/8 ed 1/6 superficie Tolentino fg. 72 part. 646 sub. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12+1/6+1/8, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 22/12/2021), con atto stipulato il 22/12/2021 a firma di NOTAIO FABIO SCIAPICHETTI, registrato il 23/12/2021 a MACERATA, trascritto il 23/12/2021 a MACERATA ai nn. R.G. 19282; R.P. 15095.

Il titolo è riferito solamente a 1/12 beni in Tolentino fg. 72 part. 192; 1/6 beni in Tolentino fg. 72 part. 9 sub. 6-7-8; part. 646 sub. 4-6; 1/8 ed 1/6 superficie Tolentino fg. 72 part. 646 sub. 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DIVISIONE DI BENI INDIVISI (dal 06/11/1980 fino al 26/06/1983), con atto stipulato il 06/11/1980 a firma di NOTAIO ALBERTO MARI ai nn. REP. 20542/2498 di repertorio, registrato il 20/11/1980 a MACERATA, trascritto il 20/11/1980 a MACERATA ai nn. R.G. 11544; R.P. 8955.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Tolentino, distinti catastalmente al fg. 62 part. 63-64-72-81; foglio 72 part. 9-78-10-329-328-192-13-15-260; fg. 72 part. 6/2.

L'atto riguarda lo scioglimento della comunione sugli immobili , ancora indivisi, tra _____ ed _____. Gli immobili e terreni sono: fg. 62 part. 63-64-72-81; fg. 72 part. 9-78-10-329-328-192-13-15; fg. 72 part 6/2 (area di risulta da demolizione di fabbricato). Rispettivamente, le quote, risultanti dalla divisione, sono le seguenti: _____ ha ricevuto in proprietà: porz. di terreno distinto al fg. 72 part. 10(ex 10/A)-337 (ex 10/C)-343 (ex 10/I)-13 (ex 13/A)-346 (ex 15/B)-347 (ex 15/C)-348 (ex 78/B)-228-329; fg. 62 part. 128-63-72; porzione di fabbricato rurale; accessori colonici, distinti catastalmente al fg. 72 part. 9 (ex 9/A)-334 (ex 9/C)-335 (ex 9/D)-340 (ex 10/F)-341 (ex 10/G)- 342 (ex 10/H). restano indivise la corte comune e l'area derivante dalla demolizione del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DIVISIONE DI BENI (dal 06/11/1980 fino al 08/03/2010), con atto stipulato il 06/11/1980 ai nn. REP. 20542/2498 di repertorio, registrato il 20/11/1980 a MACERATA, trascritto il 20/11/1980 a MACERATA ai nn. R.G. 11544; R.P. 8955.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Tolentino, distinti catastalmente al fg. 62 part. 63-64-72-81; foglio 72 part. 9-78-10-329-328-192-13-15-260; fg. 72 part. 6/2.

L'atto riguarda lo scioglimento della comunione sugli immobili , ancora indivisi, tra _____ ed _____. Gli immobili e terreni sono: fg. 62 part. 63-64-72-81; fg. 72 part. 9-78-10-329-328-192-13-15; fg. 72 part 6/2 (area di risulta da demolizione di fabbricato). Rispettivamente, le quote, risultanti dalla divisione, sono le seguenti: _____ ha ricevuto in proprietà: porz. di terreno distinto al fg. 72 part. 336(ex 10/B)-338 (ex 10/D)-345 (ex 13/B)-15 (ex 15/A)-78 (ex 78/A)-260; fg. 62 part. 81-64; porzione di fabbricato rurale; accessori colonici, distinti catastalmente al fg. 72 part. 9 (ex 9/A)-334 (ex 9/C)-335 (ex 9/D)-340 (ex 10/F)-341 (ex 10/G)- 342 (ex 10/H). restano indivise la corte comune e l'area derivante dalla demolizione del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 23/06/1983 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 23/06/1983 a firma di Notaio Alberto Mari ai nn. rep. 25134/3164 di repertorio, registrato il 29/06/1983 a MACERATA, trascritto il 20/10/2023 a MACERATA ai nn. R.G. 6673; R.P. 4795.

Il titolo è riferito solamente a Immobili e terreni in Tolentino C.da San Martino, distinti catastalmente al fg. _____

62 part. 63-72-128.

Dall'atto di donazione, risulta che [REDACTED] ha donato la proprietà alla [REDACTED]:
i terreni e la nuda proprietà degli immobili gravanti, riservandosi l'usufrutto a vita
per se e per la [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/01/2007 fino al 08/03/2010), con atto stipulato il 18/01/2007 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 74312/16563 di repertorio, registrato il 07/02/2007 a MACERATA, trascritto il 07/02/2007 a MACERATA ai nn. R.G. 2443; R.P. 16536.

Il titolo è riferito solamente a Immobili e terreni in Tolentino, distinti catastalmente al fg. 62 part. 63-72-295-296-297.

Con l'atto, [REDACTED] acquista la Nuda proprietà, dei beni indicati, da [REDACTED] e l'usufrutto, sui beni da [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1+1/2, in forza di DONAZIONE (dal 09/06/2008 fino al 09/06/2008), con atto stipulato il 09/06/2008 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 76234/17685 di repertorio, registrato il 18/06/2008 a MACERATA, trascritto il 18/06/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 9835; R.P. 6319.

Il titolo è riferito solamente a U.N. 1 Fabbricati in Tolentino distinti catastalmente al fg. 72 part. 9 subb. 2-3-4-5; U.N. 2 terreni in Tolentino distinti catastalmente al fg. 72 part. 333-334-192-6.

[REDACTED], dona ad [REDACTED] a quota di 1/1 dell' U.N. 1 e la quota di 1/2 dell' U.N. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6+1/3, in forza di PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE (dal 08/03/2010 fino al 22/12/2021), con atto stipulato il 08/03/2010 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA ai nn. REP. 139/9990/10 di repertorio, registrato il 07/04/2010 a MACERATA, trascritto il 07/04/2010 a MACERATA ai nn. R.G. 5246; R.P. 3041.

Il titolo è riferito solamente a U.N. 1 Terreni in Tolentino fg. 72 part. 309-310- Fabbricati in tolentino fg. 72 part. 192-646 subb. 4-5-6; U.N. 2 terreni in Tolentino fg. 62 part. 63-72-295-296-297-64-81/AA-81/AB- fg. 72 part.338/AA-AB-15-260-345-fabbricati fg. 72 part. 78-646 sub. 3-9 subb. 6-8, part. 9.

Il passaggio e' avvenuto per la morte del Sig [REDACTED], deceduto il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. C.E. 6497 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato colonico e demolizione edificio esistente, presentata il 05/06/1971 con il n. PROT. 8258 di protocollo, rilasciata il 29/04/1971 con il n. PROT. 6497 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 72 part. 9 .

Ricostruzione di solai del tetto e sottotetto con variante della copertura della casa rurale. L'edificio sarà poi demolito

LICENZA EDILIZIA N. C/1074 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio rurale con due alloggi e demolizione dell'edificio esistente, presentata il 13/03/1974 con il n. 4579 di protocollo, rilasciata il 24/01/1975 con il n. 1074 di protocollo, agibilità del 18/10/1976 con il n. 1324 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 72 part. 9

SANATORIA OPERE EDILIZIE N. C/188 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di N. 356 Cambio destinazione d'uso ad abitazione + annessi agricoli, presentata il 29/03/1986 con il n. 6036 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg. 72 part. 9 sub. 6-7-8; part. 646 sub. 3-4-5-6; .

Nel fascicolo e' presente la Licenza concessa, ma non e' mai stata firmata dal sindaco ne mai e' stata ritirata e risulta pertanto ancora aperta.

SANATORIA OPERE EDILIZIE N. **C/189** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di N. 359 Cambio destinazione d'uso P.T. da deposito mangimi ad abitazione (n. 2 alloggi), Costruzione annessi agricoli, presentata il 29/03/1986 con il n. PROT. 6039 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg. 72 part. 9 sub. 6-7-8; part. 646 sub. 3-4-5-6; .

Nel fascicolo Non risultano documenti relativi a tale pratica ed a nome di _____ sicuramente e' legata alla pratica presentata da _____ , (C188). risulta anch'essa ancora aperta.

Licenza di costruire N. **Prot. 4845/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una stalla per allevamento bovini, presentata il 23/03/1973 con il n. 4845 di protocollo, rilasciata il 06/04/1973 con il n. 4845 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 72 part. 646 sub. 3

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **Prot. 5425/1976** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione porcaia e ricovero attrezzi, presentata il 17/04/1976 con il n. 5425 di protocollo, rilasciata il 25/06/1976 con il n. 5425 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 72 part. 646 sub. 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 14 del 31/01/2022, l'immobile ricade in zona E1-E2 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE-Z. A. DI SALVAGUARDIA PAESISTICO AMBIENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI ALLEGATE NORME. Il titolo è riferito solamente al TUTTI I BENI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non e' stato possibile reperire il libretto relativo alla caldaia presente ed utilizzata nell'immobile. E' stato contattato il tecnico che riferisce che da molto tempo non effettua più le verifiche periodiche dell'impianto. pertanto non e' stato possibile redigere l' APE in ottemperanza di quanto disposto dal D.lgs.192/2005 e dal DPR 74/2013.

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**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non e' rintracciabile in alcun modo il libretto di impianto (normativa di riferimento: D.lgs.192/2005 e dal DPR 74/2013.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione di nuovi libretti e controlli di legge

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

Costi di regolarizzazione:

- Sopralluogo e redazione nuovo libretto di impianto: €.400,00
- redazione APE: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Occorre far redigere un nuovo libretto da un tecnico incaricato, far effettuare i controlli previsti dalla legge, quindi redigere l'APE, in conformità alla norma.

BENI IN TOLENTINO C.DA SAN MARTINO 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLENTINO C.da SAN MARTINO 27, della superficie commerciale di **127,19** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal vano scala comune a tutti gli appartamenti, si giunge al piano terra-rialzato da cui si accede all'appartamento, composto da ingresso soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. L'appartamento e' attualmente occupato dal _____ e dalla sua famiglia. I pavimenti, in gres e i rivestimenti in ceramica, sono in ottime condizioni di manutenzione, in cucina e' presente una stufa a legna, nonostante disponga di caldaia a gpl con serbatoio esterno. Sono attive le utenze di acqua luce e gas, gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-RIALZATO, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 128 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2010- UU Sede Tolentino (MC) Registrazione Volume 9990 n. 139 Successione Voltura n. 3037.2/2010- pratica n. MC 0047248 in atti dal 29/03/2010

Coerenze: Confinante con vano scala comune, con il sub- 4 (altro appartamento, e con la corte comune ad altri subalterni censita al fg. 72 part. 646

L'appartamento si trova all'interno di un immobile plurifamigliare composto da n. 4 unità abitative e da un piano seminterrato adibito a garage e cantine, insistente nell'area comune censita al fg. 72 part. 646 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2+SEMINTERRATO E SOTTOTETTO piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TOLENTINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DELLA RANCIA.