



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

████████████████████

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCIA SMORLESI

CF: SMRLCU58E42E783N

con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60

telefono: 073335621

fax: 073335621

email: studiosmorlesi@virgilio.it

PEC: lucia.smorlesi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2021

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

A appartamento a CINGOLI FRAZIONE TORRE 76, frazione TORRE, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di porzioni immobiliari composte da abitazione al piano primo e da cantina e da area esclusiva al piano terra di un fabbricato bifamiliare, di vetusta costruzione, edificato a schiera su via pubblica, site nel Comune di Cingoli, Frazione Villa Torre n. 76.

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra, presenta struttura in muratura piena con solai in parte in laterocemento ed in parte in legno, copertura a falde inclinate. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni di porte e di finestre sono in legno.

L'ingresso condominiale è posto sul fronte della via pubblica a mezzo di portoncino in legno; da questo si accede tramite porta in legno al locale cantina ed alla corte poste al piano terra ed a mezzo scala al piano primo in cui insistono gli ingressi alle unità abitative, uno dei quali è quello di accesso all'appartamento in esame.

L'appartamento si compone di ingresso, camera, corridoio, tinello, ripostiglio, cucinino, balcone, bagno e camera.

Le rifiniture sono di tipo popolare; pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina, porte in legno verniciate, finestre e porte finestre in legno verniciato, oscuramento con avvolgibili.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e termico non allacciati alle rispettive reti di distribuzione

Si accede alla cantina ed all'area da vano comune con altra proprietà da portone posto sul fronte principale del fabbricato. La cantina si compone da corridoio e da un unico vano, raggiungibile dal suddetto vano comune oltre che da porta posta sul pianerotto dell'ingresso della scala condominiale. Dalla cantina si accede alla corte esclusiva formata da piccolo appezzamento di terreno non coltivato.

Internamente lo stato è al grezzo, priva di rifiniture, intonaci, pavimenti ed impianti.

In generale le unità recano un elevato stato di degrado derivato sia dalla vetustà che dal totale abbandono degli spazi ed ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ML. 2,74 AL P1- ML. 2,53 AL PT .Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 357 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 76 , piano: T-1, intestato a ██████████ (CF ██████████) nato in ██████████ (██████████) il ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2020 Pratica n. MC0065111 in atti dal 26/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28122.1/2020)
Coerenze: PROPRIETA' ██████████, PROPRIETA' ██████████, VIA PUBBLICA, SSA
LA PARTICELLA 357 SUB 1 è GRAFFATA CON LA P.LLA 360 E LA PARTICELLA 834 DEL FOGLIO 61

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Data della valutazione:	04/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

DA VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI CINGOLI SI E' ACCERTATO CHE IL DEBITORE ESECUTATO [REDACTED], RISULTA ISCRITTO ALL' [REDACTED] [REDACTED] CON RESIDENZA IN: [REDACTED] - [REDACTED] ([REDACTED]); PER COMUNICARE LA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO IL SOTTOSCRITTO CTU HA INVIATO RACCOMANDATE A.R. ALL'INDIRIZZO DELL'IMMOBILE, ALL'INDIRIZZO DEL DEBITORE NEL [REDACTED] ED AL CONSOLATO GENERALE D'ITALIA A [REDACTED]. NON RICEVENDO RISPOSTE IL SOTTOSCRITTO HA PROVVEDUTO A COMUNICARE ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE TALE SITUAZIONE. IL GIUDICE RITENENDO ESAURIENTI LE RICERCHE DEL DEBITORE HA AUTORIZZATO IL CTU AD ACCEDERE ALL'IMMOBILE CON L'AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA- CARABINIERI DI CINGOLI-. IN DATA 22-03-2023 ALLE ORE 11,00, UNITAMENTE AI CARABINIERI DI CINGOLI, SI E' EFFETTAUTO ACCESSO ALL'IMMOBILE.

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 09/10/2006 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13485/4058 di repertorio, iscritta il 11/10/2006 a AGENZIA ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA ai nn. 4675, a favore di [REDACTED] [REDACTED]. Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] contro [REDACTED]. Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 60000.



Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a ABITAZIONE IN CINGOLI FRAZIONE TORRE, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL Foglio 61 Particella 357 Subalterno 1 GRAFFATA CON Particelle 360 E 834 PIANI T-1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1325 di repertorio, trascritta il 08/07/2021 a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA ai nn. 8067, a favore di [REDACTED] SEDE [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED], contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a ABITAZIONE IN CINGOLI FRAZIONE TORRE, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL Foglio 61 Particella 357 Subalterno 1 GRAFFATA CON Particelle 360 E 834 PIANI T-1

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
Millesimi condominiali:	NON ESISTE CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED]
A per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13484/4057 di repertorio, trascritto il 11/10/2006 a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA ai nn. 10927.

Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE IN CINGOLI FRAZIONE TORRE, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL Foglio 61 Particella 357 Subalterno 1 GRAFFATA CON Particelle 360 E 834 PIANI T-1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 13484/4057 di repertorio, trascritto il 11/10/2006 a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA ai nn. 10927.

Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE IN CINGOLI FRAZIONE TORRE, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL Foglio 61 Particella 357 Subalterno 1 GRAFFATA CON Particelle 360 E 834 PIANI T-1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



DA RICERCHE AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CINGOLI, EFFETTUATE SIA PER NOMINATIVO DELL'ESECUTATO CHE PER TUTTI I PRECEDENTI PROPRIETRI, SIA PER IMMOBILE, NON E' RISULTATA ESSERE DEPOSITATA NESSUNA PRATICA EDILIZIA RIFERIBILE ALL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ., intestata a ..

IMMOBILE EDIFICATO ANTE 01-09-1967 PER IL QUALE ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNEDI CONGOLI NON E' PRESENTE NESSUNA PRATICA EDILIZIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380 DEL 2001 E REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' SITA IN CINGOLI FRAZIONE TORRE DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61 P.LLE 357/1, 360, 834

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. (regio decreto) n. 1572/31 - R.D. n. 2153/38 - R.D.L. (regio decreto legge) n. 652/39 convertito il legge n. 1249/39 - il D.P.R. n. 650/72 ed il più recente D.P.R. n. 138/98 di riordino della materia)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' SITA IN CINGOLI FRAZIONE TORRE DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61 P.LLE 357/1, 360, 834

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' SITA IN CINGOLI FRAZIONE TORRE DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61 P.LLE 357/1, 360, 834

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' SITA IN CINGOLI FRAZIONE TORRE DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61 P.LLE 357/1, 360, 834

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i.)

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

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' SITA IN CINGOLI FRAZIONE TORRE DISTINTA



AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61 P.LLE 357/1, 360, 834.
IMPIANTI DI VETUSTA REALIZZAZIONE CONFORMI ALL'EPOCA DI INSTALLAZIONE MA
AD OGGI NON CONFORMI MA DI IMPOSSIBILE VERIFICA DI FUNZIONALITA' PER
DISTACCO DELLE UTENZE ALLE RETI DI FORNITURE ENERGETICHE ED IDRICHE

BENI IN CINGOLI FRAZIONE TORRE 76, FRAZIONE TORRE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINGOLI FRAZIONE TORRE 76, frazione TORRE, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzioni immobiliari composte da abitazione al piano primo e da cantina e da area esclusiva al piano terra di un fabbricato bifamiliare, di vetusta costruzione, edificato a schiera su via pubblica, site nel Comune di Cingoli, Frazione Villa Torre n. 76.

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra, presenta struttura in muratura piena con solai in parte in laterocemento ed in parte in legno, copertura a falde inclinate. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni di porte e di finestre sono in legno.

L'ingresso condominiale è posto sul fronte della via pubblica a mezzo di portoncino in legno; da questo si accede tramite porta in legno al locale cantina ed alla corte poste al piano terra ed a mezzo scala al piano primo in cui insistono gli ingressi alle unità abitative, uno dei quali è quello di accesso all'appartamento in esame.

L'appartamento si compone di ingresso, camera, corridoio, tinello, ripostiglio, cucinino, balcone, bagno e camera.

Le rifiniture sono di tipo popolare; pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina, porte in legno verniciate, finestre e porte finestre in legno verniciato, oscuramento con avvolgibili.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e termico non allacciati alle rispettive reti di distribuzione

Si accede alla cantina ed all'area da vano comune con altra proprietà da portone posto sul fronte principale del fabbricato. La cantina si compone da corridoio e da un unico vano, raggiungibile dal suddetto vano comune oltre che da porta posta sul pianerotto dell'ingresso della scala condominiale. Dalla cantina si accede alla corte esclusiva formata da piccolo appezzamento di terreno non coltivato.

Internamente lo stato è al grezzo, priva di rifiniture, intonaci, pavimenti ed impianti.

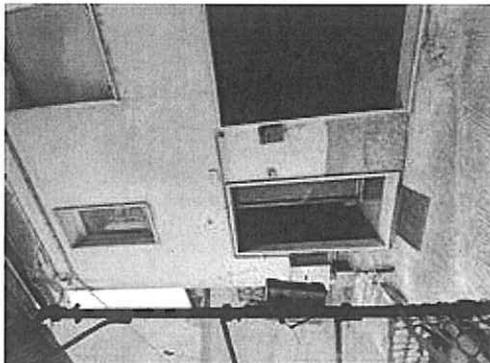
In generale le unità recano un elevato stato di degrado derivato sia dalla vetustà che dal totale abbandono degli spazi ed ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ML. 2,74 AL P1- ML. 2,53 AL PT .Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 357 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 76 , piano: T-1, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] (I) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2020 Pratica n. MC0065111 in atti dal 26/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28122.1/2020)
Coerenze: PROPRIETA' [REDACTED], PROPRIETA' [REDACTED], VIA PUBBLICA, SSA
LA PARTICELLA 357 SUB 1 è GRAFFATA CON LA P.LLA 360 E LA PARTICELLA 834 DEL FOGLIO 61



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



FRONTE PRINCIPALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CINGOLI- JESI- MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 M

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★

esposizione:

media ★★★★★★★★

luminosità:

media ★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★

impianti tecnici:

buono ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★

servizi:

buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[173,76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230426-043012-72294 registrata in data 26/04/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

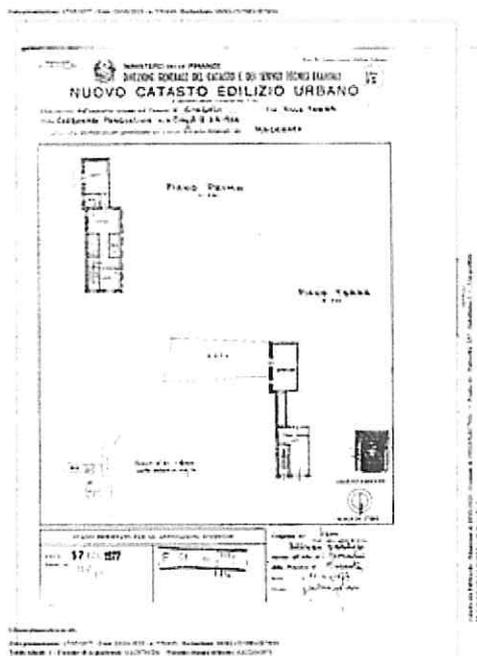
descrizione	consistenza	indice	commerciale
ABITAZIONE AI PIANI T-1	90,00	x 100 %	= 90,00



Totale:

90,00

90,00



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa indipendente con garage

Indirizzo: Cingoli Villa Torre

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 85.000,00 pari a 386,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/10/2022



Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Cingoli Immobiliare

Descrizione: abitazione con garage

Indirizzo: Cingoli Villa Torre

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 358,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 305,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2022

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Cingoli Immobiliare

Descrizione: abitazione con corte

Indirizzo: Cingoli Villa Torre

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 272,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 25.500,00 pari a 231,82 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	59.500,00	25.500,00
Consistenza	90,00	220,00	195,00	110,00
Data [mesi]	0	4,00	7,00	9,00
Prezzo unitario	-	454,55	358,97	272,73
livello di piano	1,00	2,00	2,00	2,00
servizi igienici	1,00	2,00	1,00	1,00
manutenzione	2,00	3,00	2,00	2,00
zona	0,00	0,00	1,00	-2,00
qualità	0,00	-2,00	0,00	-3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,08	-70,83	-49,58	-21,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	231,82	231,82	231,82
livello di piano	1 %	850,00	595,00	255,00



servizi igienici		8.000,00	8.000,00	8.000,00
manutenzione		25.000,00	25.000,00	25.000,00
zona	8 %	6.800,00	4.760,00	2.040,00
qualità	5 %	4.250,00	2.975,00	1.275,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	59.500,00	25.500,00
Data [mesi]	-283,33	-347,08	-191,25
Prezzo unitario	-30.136,36	-24.340,91	-4.636,36
livello di piano	-850,00	-595,00	-255,00
servizi igienici	-8.000,00	0,00	0,00
manutenzione	-25.000,00	0,00	0,00
zona	0,00	-4.760,00	4.080,00
qualità	8.500,00	0,00	3.825,00
Prezzo corretto	29.230,30	29.457,01	28.322,39

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **29.003,23**

Divergenza: 3,85% < 10%

LA VALUTAZIONE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO CON CORTE È STATA EFFETTUATA UTILIZZANDO IL METODO ESTIMATIVO “ MCA ” OVVERO A COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI E SIMILARI DELLA ZONA E GIÀ PRESENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE PER LA VENDITA (ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA RECENTEMENTE TRANSATI).

I RISULTATI OTTENUTI SONO STATI, POI, OPPORTUNAMENTE MEDIATI AL FINE DI OTTENERE UN “VALORE DI STIMA” O MEGLIO UN “GIUDIZIO DI VALORE”, CHE DEVE ESSERE OGGETTIVO, BENCHÉ POSSA ESSERE IL PIÙ PROBABILE, OVVERO, FRA TUTTI I POSSIBILI VALORI, QUELLO CHE HA MAGGIORI POSSIBILITÀ DI VERIFICARSI.

PERTANTO, PER L’IMMOBILE IN OGGETTO, IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO SOPRA SEGNALATO, VIENE INDICATO IN EURO 322,26 IL VALORE UNITARIO DI UN METRO QUADRATO COMMERCIALE COSÌ COME DERIVA DALLA APPLICAZIONE ESTIMATIVA A MCA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 322,26 = **29.003,23**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-3,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, immobili simili e similari presenti nella città di Cingoli ed opportunamente mediati anche con i valori tabellari dei dati contenuti nelle Banche Dati Nazionali oltre che da atti pubblici ed annunci immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di CINGOLI, agenzie: CINGOLI, osservatori del mercato immobiliare OMI- [REDACTED]

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,00	0,00	29.000,00	29.000,00
				29.000,00 €	29.000,00 €

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: **€ 29.000,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00

data 04/05/2023

il tecnico incaricato
LUCIA SMORLESI

