



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 126/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL SRL

DEBITORE:

(OMISSIS)

GIUDICE:

DOTT.SSA WEGHER ANNA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Stefano Corradini**

CF:CRRSFN81A23E783K

con studio in POLLENZA (MC) c.da Piane di Chienti, 17/E

telefono: 3335714261

email: ste.corradini@email.it

PEC: stefano.corradini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTECOSARO Via F. Rosselli 4A, della superficie commerciale di **84,54** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS
- 1/2 di nuda proprietà (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS
- 1/2 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS
- 1/2 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un condominio nella zona residenziale nord della frazione di Montecosaro scalo, collegato con la viabilità locale al Comune al Comune di Montecosaro ed alle città limitrofe.

Il fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni Duemila (2005) e presenta una struttura portante multipiano in muratura in cemento armato, con tamponature perimetrali a cassa vuota finite esteriormente con mattoncini a facciavista. I solai di piano e di copertura sono in laterocemento. Il fabbricato è composto da 4 piani di cui uno interrato e i restanti tre fuoriterra.

I vari piani sono collegati verticalmente con una scala in cemento armato a doppia rampa, rivestita in marmo, in parte posta all'interno del fabbricato (PS1-PT e P1-P2) ed in parte situata all'esterno dell'edificio (PT-P1).

Il condominio è a destinazione residenziale, al piano seminterrato troviamo locali destinati a garage ed a cantine a servizio delle unità immobiliari, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 401 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Rosselli snc, piano: 1 e 2, intestato a OMISSIS (OMISSIS) nuda proprietà' 1/1; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2, derivante da VARIAZIONE del 07/11/2006 Pratica n. MC0123995 in atti dal 09/11/2006  
Coerenze: Fronte Nord/Est: altra proprietà Fronte Sud/Ovest: Altra proprietà Fronte Nord/Ovest: Esterno/Scala condominiale Fronte sud-Est: Esterno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1 sottotetto non abitabile**, identificato con il numero sub 13.

**A.2 box doppio**, identificato con il numero sub 8.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 401 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: via F.lli Rosselli, piano: interrato, intestato a OMISSIS (OMISSIS) nuda proprietà' 1/1; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2, derivante da COSTITUZIONE del 24/11/2005 Pratica n. MC0123500 in atti dal 24/11/2005  
Coerenze: Fronte nord-est: Altra unità immobiliare Fronte sud-ovest: Altra unità immobiliare Fronte nord-ovest: Altra unità immobiliare, vano scala condominiale Fronte sud-est: Esterno



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,54 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	49,39 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.005,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.005,50
Data della valutazione:	28/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 27/06/2006 a firma di Notaio Gentilucci , registrata il 30/06/2006 a Macerata ai nn. 12146/1748, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro OMISSIS, derivante da frazionamento in quota del 27/02/2006.

Importo ipoteca: 354.000,00.

Importo capitale: 177.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile Fg 23, part. 401, sub 8-13

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2001 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 39087/12477 di repertorio, registrata il 12/07/2011 a Macerata ai nn. 10595/1966, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro OMISSIS,

derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 66.000,00.

Importo capitale: 33.000,00.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/01/2013 a firma di Equitalia Centro Spa ai nn. 100/6313 di repertorio, registrata il 22/02/2013 a Firenze ai nn. 2863/283, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, contro OMISSIS, derivante da Ruolo del 30/11/2013.

Importo ipoteca: 54.657,02.

Importo capitale: 27.328,51.

Durata ipoteca: -



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/04/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 687/6318 di repertorio, registrata il 24/04/2018 a Macerata ai nn. 4597/598, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro OMISSIS, derivante da Avviso di accertamento del 18/04/2018.

Importo ipoteca: 559.280,32.

Importo capitale: 279.640,16.

Durata ipoteca: -

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

pignoramento, stipulata il 15/07/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1910 di repertorio, registrata il 09/08/2021 a Macerata ai nn. 12289/9645, a favore di SIRIO NPL S.R.L., contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

#### 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:

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, Nuda proprieta' per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 30346/6939 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 a Macerata ai nn. 5328/3183

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto in regime di comunione dei beni con OMISSIS per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 30346/6939 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 a Macerata ai nn. 5328/3183

OMISSIS, nata a OMISSISOMISSIS, OMISSIS, Usufrutto in regime di comunione dei beni con OMISSIS per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 30346/6939 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 a Macerata ai nn. 5328/3183

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SEVERINI CASA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2002 fino al 27/02/2006), con atto stipulato il 06/03/2002 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 17183 di repertorio, trascritto il 22/03/2002 a Macerata ai nn. 4050/2904

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia N. 61, intestata a OMISSIS, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 15/03/2003 con il n. 3369 di protocollo, rilasciata il 17/09/2023 con il n. 61 di protocollo, agibilità del 20/04/2006 con il n. 3 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 194/2005, intestata a OMISSIS, per lavori di Variante in corso d'opera per la costruzione di edificio di civile abitazione, presentata il 24/11/2005 con il n. 194 di protocollo

N. DIA 73/2006, intestata a OMISSIS, per lavori di Realizzazione di un pergolato in aderenza all'edificio principale

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 61/2009, intestata a OMISSIS, per lavori di Realizzazione di pergolati in aderenza all'edificio principale

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di Completamento B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 3.10 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato, in adiacenza al garage, da progetto, era previsto un terrapieno / corte esclusiva di circa 7 mq, anziché il bagno realizzato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia comprensiva dei costi indicativi di regolarizzazione: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al Foglio 23, particella 401, subalterno 8

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato, in adiacenza al garage, da progetto, era previsto un terrapieno / corte esclusiva di circa 7 mq, anziché il bagno realizzato. (normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e seguenti)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale a seguito della sanatoria edilizia, comprensiva dei costi indicativi di presentazione: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare distinta al Fg 23, particella 401, sub 8

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente))

L'immobile risulta **conforme**.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)  
L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)  
L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: D.P.R. 74/2013 e smi.)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTECOSARO VIA F. ROSSELLI 4A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTECOSARO Via F. Rosselli 4A, della superficie commerciale di **84,54** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS
- 1/2 di nuda proprietà (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS
- 1/2 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS
- 1/2 di usufrutto (OMISSIS) a favore dell'usufruttuario OMISSIS

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un condominio nella zona residenziale nord della frazione di Montecosaro scalo, collegato con la viabilità locale al Comune al Comune di Montecosaro ed alle città limitrofe.

Il fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni Duemila (2005) e presenta una struttura portante multipiano in muratura in cemento armato, con tamponature perimetrali a cassa vuota finite esteriormente con mattoncini a facciavista. I solai di piano e di copertura sono in laterocemento. Il fabbricato è composto da 4 piani di cui uno interrato e i restanti tre fuoriterra.

I vari piani sono collegati verticalmente con una scala in cemento armato a doppia rampa, rivestita in marmo, in parte posta all'interno del fabbricato (PS1-PT e P1-P2) ed in parte situata all'esterno dell'edificio (PT-P1).

Il condominio è a destinazione residenziale, al piano seminterrato troviamo locali destinati a garage ed a cantine a servizio delle unità immobiliari, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 401 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Rosselli snc, piano: 1 e 2, intestato a OMISSIS (OMISSIS) nuda proprietà' 1/1; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2, derivante da VARIAZIONE del 07/11/2006 Pratica n. MC0123995 in atti dal 09/11/2006 Coerenze: Fronte Nord/Est: altra proprietà Fronte Sud/Ovest: Altra proprietà Fronte Nord/Ovest: Esterno/Scala condominiale Fronte sud-Est: Esterno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Morrovalle). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'appartamento posto al primo e secondo piano di un edificio residenziale.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari al piano primo di 78,30 mq, con due balconi a sud est della superficie di 10,30 mq e 4,30 mq ed un balcone sul fronte nord-ovest di 6,20 mq.

I locali presenti nell'unità immobiliare sono: soggiorno/cucina della superficie netta di 24,10 mq, ripostiglio della superficie di 2,70 mq, disimpegno di 2,04 mq, camera matrimoniale della superficie netta di 13,90 mq, camera doppia della superficie calpestabile di 13,95 mq, bagno con superficie pari a 6,15 mq.

L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml.

Sul fronte nord-ovest, accessibile dal soggiorno è presente una terrazza della superficie di 6,20 mq, mentre sul fronte sud-est, accessibile da tutte le camere da letto è presente una terrazza scoperta della superficie calpestabile di 10,30 mq. In ultimo, accessibile dal bagno, è presente un balcone di



4,30 mq

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazioni di tutte le stanze in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi esterni sono tutti in PVC di colore effetto legno, muniti di vetrate termoacustiche, con all'esterno persiane in Pvc a lamella orientabile

I terrazzi esterni sono muniti di pavimentazione in gres porcellanato ed il parapetto è realizzato con ringhiera in ferro zincato

Le porte interne sono tutte in legno tamburato, mentre all'ingresso dell'appartamento è presente un portoncino blindato.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, munito di interruttore magnetotermico differenziale ed allacciato al contatore autonomo, l'impianto idrico allacciato alla rete comunale, munito di contatore autonomo, l'impianto di riscaldamento realizzato con pannelli radianti a pavimento e caldaia a condensazione installata sul balcone a sud-est accessibile dal bagno.

Le finiture interne risalgono all'epoca della costruzione e risentono in minima parte del normale stato di usura, risultando nel complesso in ottimo stato di conservazione.

Collegata tramite una scala interna in c.a., rivestita in marmo, si accede ad una mansarda collegata direttamente con l'abitazione, destinata a soffitta e ripostiglio.

La mansarda, posta al piano secondo del fabbricato, ha una superficie lorda commerciale di 47,15 mq e si compone di tre locali quali soffitta della superficie utile di 21,30, ripostiglio di 10,10 mq e bagno avente superficie netta di 6,00 mq. L'altezza libera interna è pari a 2,50 ml. Ciascun locale presenta una finestra sulle pareti esterne che consente la naturale illuminazione ed aerazione dei locali.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazioni di tutte le stanze in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Gli infissi esterni sono tutti in PVC di colore effetto legno, muniti di vetrate termoacustiche, con all'esterno persiane in Pvc a lamella orientabile, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, munito di interruttore magnetotermico differenziale, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento realizzato con pannelli radianti a pavimento. Tutti gli impianti sono allacciati alla sottostante abitazione.

Le finiture interne, come già descritto per l'abitazione sottostante, risalgono all'epoca della costruzione e risentono in minima parte del normale stato di usura, risultando nel complesso in ottimo stato di conservazione.

In ultimo al piano seminterrato troviamo un garage a servizio dell'abitazione, con accesso carrabile dalla corte condominiale ed ulteriore accesso pedonale dalla scala condominiale.

Il locale ha una superficie commerciale di 40,10 mq, con una superficie netta calpestabile di 36,40 mq, capace di ospitare due autovetture di medie dimensioni. L'altezza libera interna è di 2,60 ml

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazioni in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. La serranda di accesso è in lamiera zincata azionata da motore elettrico, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, l'impianto idrico e di scarico allacciati ai contatori a servizio dell'abitazione.

Le finiture interne, risalgono all'epoca della costruzione e risentono in minima parte del normale stato di usura, risultando nel complesso in ottimo stato di conservazione.

Accessibile dal garage posto al piano seminterrato è presente un bagno di servizio avente superficie netta di circa 6 mq, realizzato in totale difformità dalle autorizzazioni edilizie, poichè il progetto depositato prevedeva per quello spazio un terrapieno con corte esclusiva a servizio dell'abitazione. In fase di realizzazione dell'edificio, invece, al posto del terrapieno è stato realizzato questo locale interrato adibito e rifinito a bagno di servizio/lavanderia. Esso è munito di tutte le finiture e degli arredi tipici del locale descritto, e vi si accede tramite una porta interna dal garage. Nella presente perizia, ai fini della valutazione dell'immobile tale locale non è stato preso in considerazione, per via della sua difformità rispetto allo stato autorizzato, considerando lo spazio in questione come corte esclusiva.



CLASSE ENERGETICA:



[80,32 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20230726-043028-83272 registrata in data  
26/07/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P1 censita al sub 13	78,30	x	100 %	=	78,30
Terrazzi a servizio sub 13	20,80	x	30 %	=	6,24
<b>Totale:</b>	<b>99,10</b>				<b>84,54</b>

ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile**, identificato con il numero sub 13.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta	47,15	x	60 %	=	28,29
<b>Totale:</b>	<b>47,15</b>				<b>28,29</b>

**box doppio**, identificato con il numero sub 8.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 401 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: via F.lli Rosselli, piano: interrato, intestato a OMISSIS (OMISSIS) nuda proprietà 1/1; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2; OMISSIS (OMISSIS) usufrutto 1/2, derivante da COSTITUZIONE del 24/11/2005 Pratica n. MC0123500 in atti dal 24/11/2005

Coerenze: Fronte nord-est: Altra unità immobiliare Fronte sud-ovest: Altra unità immobiliare Fronte nord-ovest: Altra unità immobiliare, vano scala condominiale Fronte sud-est: Esterno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	40,10	x	50 %	=	20,05
Corte	7,00	x	15 %	=	1,05
<b>Totale:</b>	<b>47,10</b>				<b>21,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023



Fonte di informazione: Agenzia Tempocasa

Descrizione: Appartamento terzo piano con ascensore in edificio condominiale con garage

Indirizzo: via Brodolini

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.286,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2023

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Appartamento al secondo piano di un edificio condominiale con garage e corte

Indirizzo: via Caravaggio 9

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 967,74 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2023

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bifamiliare con magazzini al PT e corte esclusiva

Indirizzo: Via Raffello Sanzio 12

Superfici principali e secondarie: 262

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.259,54 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: Bedetta Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano rialzato con garage e posto auto esterno

Indirizzo: Trodica di Morrovalle

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.684,21 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata eseguita paragonando i prezzi medi rilevabili sul mercato immobiliare della zona per unità residenziali simili. Sulla base dei dati rilevati, il sottoscritto ritiene di stimare per unità immobiliari residenziali con normale stato di conservazione un valore unitario pari a 1300,00 €/mq. Tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile, del contesto residenziale in cui si inserisce e dello stato di conservazione del complesso edilizio il sottoscritto ritiene congruo apportare un incremento del 5% al valore unitario in precedenza individuato, determinando un valore di mercato per l'unità abitativa oggetto di stima, arrotondata per difetto pari



ad € 1350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,54	x	1.350,00	=	<b>114.129,00</b>
Valore superficie accessori:	49,39	x	1.350,00	=	<b>66.676,50</b>
					<b>180.805,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.805,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.805,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del presente immobile è stata eseguita mediante il metodo di stima comparativo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare locale, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecosaro, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	84,54	49,39	180.805,50	180.805,50
				<b>180.805,50 €</b>	<b>180.805,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente lotto, così come individuato, non può essere ulteriormente frazionato a meno di un forte deprezzamento dell'immobile per via della scarsa appetibilità che esso avrebbe sul mercato immobiliare locale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **174.005,50**

**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: €. **174.005,50**

data 28/07/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Stefano Corradini

