



# TRIBUNALE DI MACERATA EX TRIBUNALE DI CAMERINO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**1/2014**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. Luigi Reale

CURATORE:

Dott. Roberto Pistarelli

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 09/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Antonella Mercorelli**

CF: MRCNNL83R46L191X

con studio in TOLENTINO (MC) Via Guglielmo Oberdan, 5

telefono: 0733972337

fax: 0733972337

email: antonellamercorelli@gmail.com

PEC: antonella.mercorelli@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA EX TRIBUNALE DI CAMERINO - NUOVO RITO  
FALLIMENTARE 1/2014

## LOTTO 1

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

**A** **deposito artigianale** a SAN SEVERINO MARCHE località Serralta 23, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di un **LOCALE DI RICOVERO MEZZI ED ATTREZZI AGRICOLI**, della superficie commerciale pari a 119,00 mq, situato al piano terra di un piccolo complesso immobiliare, costituito da immobili residenziali/agricoli/commerciali, sito nel Comune di San Severino Marche (MC), località Serralta n. 23. Il locale è composto da un unico grande vano, che si presenta internamente allo stato grezzo, avente altezza utile pari a 3,70 ml. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Severino AMrche al Foglio n. 18 particella 285 sub 11 ed ha diritto alle parti comuni come per legge e come catastalmente identificate (Foglio 18 particella 285 sub 3 - corte comune).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 285 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 566,00 Euro, indirizzo catastale: Località Serralta n. 23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 02/10/2002 Pratica n. 173784 in atti dal 02/10/2002 Frazionamento per trasferimento di diritti- Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 45170.1/2002)  
Coerenze: - Sub 12( prop. \*\*\*\*\*) , sub 4 (b.c.n.c. ai sub 9 e 10 - scala e C.T.), sub 3 corte comune, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, in data 24/01/2024, si certifica che, alla data della verifica, l'immobile ricadente all'interno del lotto n. 1 risulta NON gravato da contratti di locazione.

Al fine di accertare le condizioni dell'immobile di che trattasi, sito nel Comune di San Severino Marche (AN), Località Serralta n. 23, in data 22 Gennaio 2024 alle ore 12:00, la Sottoscritta ha effettuato un sopralluogo presso lo stesso, previa accordo intercorso tramite le vie brevi con il curatore fallimentare redigendo, a fine delle operazioni peritali, apposito verbale che si allega alla presente.

Sul posto sono convenuti, oltre al C.T.U.:

il signor Roberto Pistarelli, quale curatore del fallimento.

La scrivente C.T.U., durante il sopralluogo ha potuto prendere visione dei luoghi, analizzando la qualità e lo stato di conservazione degli stessi, producendo testimonianza fotografica dello stato di fatto e si è proceduto altresì alla rilevazione dell'immobile interna al fine di verificare le varie regolarità edilizie/catastali.

#### **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 24/04/2013 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 672 RP e 5912 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 42.819,73 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18 particella 285 sub 11

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 6/2014 Rep. di repertorio, trascritta il 26/03/2024 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3434 RP e 4394 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**TRASCRIZIONE - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO PER AMMISSIONE A CONCORDATO**

PREVENTIVO, trascritta il 26/07/2013 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6892 RP e 9996 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto di ammissione concordato preventivo

## 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, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Sciapichetti di San Severino Marche ai nn. 85009 Rep. di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11756 RG / 7476 RP.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Severino Marche Foglio 18 particella 285 sub 11

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 25/08/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 25/08/2002 fino al 02/07/2008), registrato il 16/01/2003 a UU sede Tolentino ai nn. Volume 161 n. 27 .

Voltura n. 568.2/2003 - Pratica n. 12431 in atti dal 28/01/2003

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. **96/96** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione insegna luminosa, presentata il 09/04/1996 con il n. 6740/332 prot. di protocollo, rilasciata il 06/05/1996 con il n. 96/96 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art- 31 della Legge 47/85 N. **8281/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione d'uso di parte del fabbricato da magazzino in abitazione e costruzione accessorio in ampliamento all'immobile, presentata il 30/04/1986 con il n. 8281 prot. di protocollo, rilasciata il 30/06/1998.

Si fa presente che tra gli atti consultati NON è stata riscontrata la richiesta di agibilità dell'immobile sanato.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **10925/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Dismissione di due serbatoi contenenti oli combustibili ed installazione di un serbatoio da 50 mc di gasolio per autotrazione, presentata il 15/04/2002 con il n. 10925/437 prot. di protocollo

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. **92/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tinteggiatura pareti esterne del fabbricato

PROCEDIMENTO SUAP - Permesso di Costruire rilasciato n. 9 del 18/01/2013 N. **13225/23**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione e gestione dello scarico su corpo idrico superficiale di acque reflue di prima pioggia e/o lavaggio aree esterne previo trattamento di disoleazione, presentata il 06/06/2012 con il n. 8773 prot. di protocollo, rilasciata il 27/06/2013 con il n. 13225/23 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **12781/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione impianto di trattamento acque reflue - modifiche al progetto oggetto di P.C. 2013/9 del 18/01/2013, presentata il 22/06/2013 con il n. 12781/343 prot. di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 249 del 14/10/2014, l'immobile ricade in zona Zona produttiva D - Sottozona D0 - art. 31 delle N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31 Zone Produttive D 1. Tali zone sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale in forme anche integrate coerentemente con l'evoluzione del settore economico che, di fatto, ha determinato una sostanziale equiparazione tra le varie funzioni produttive. 2. Tutte le zone "D" individuate dal Piano sono assimilate alle zone D di cui al D.M. 1444/68. 3. Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, ai loro modelli di integrazione ed allo stato di edificazione, il Piano individua le seguenti sottozone: D0, D1, D2, D3, D4 e Dvn. 4. Le previsioni del Piano per le zone "D" si attuano mediante intervento edilizio diretto salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti relativi alle Aree di Trasformazione in cui le previsioni si attuano mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (Piano di lottizzazione convenzionata). 5. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione vincolata; ristrutturazione edilizia; demolizione con ricostruzione; nuove costruzioni su lotti liberi. 6. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri: Sottozona D0 If Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata). H Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti, fatti salvi i casi in cui detto parametro venga diversamente definito dal PRG per le previsioni incluse all'interno delle Aree di Trasformazione. Dc Distanza dai Confini: 5,00 ml Df Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml Ds Distanza dalle Strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n. 9 del D.M. n. 1444/1968 con un minimo assoluto di 5,00 ml.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Risultando possibile l'eventuale vendita all'incanto, ai sensi dell'articolo 567 del codice di procedura civile, ed alle disposizioni di legge successive, (ivi compresa la L. n. 47/85, art. 40, comma 4° e 5°, modificato e sostituito dall'art. 7, comma 2° del DL n. 2 del 12/01/88, convertito nella L. 68/88), successivamente all'acquisto ed al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui ci fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Art. 34 comma 2/ter e 36 del DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOCALITÀ SERRALTA 23

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a SAN SEVERINO MARCHE località Serralta 23, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di un **LOCALE DI RICOVERO MEZZI ED ATTREZZI AGRICOLI**, della superficie commerciale pari a 119,00 mq, situato al piano terra di un piccolo complesso immobiliare, costituito da immobili residenziali/agricoli/commerciali, sito nel Comune di San Severino Marche (MC), località Serralta n. 23. Il locale è composto da un unico grande vano, che si presenta internamente allo stato grezzo, avente altezza utile pari a 3,70 ml. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Severino AMrche al Foglio n. 18 particella 285 sub 11 ed ha diritto alle parti comuni come per legge e come catastalmente identificate (Foglio 18 particella 285 sub 3 - corte comune).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 285 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 566,00 Euro, indirizzo catastale: Località Serralta n. 23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 02/10/2002 Pratica n. 173784 in atti dal 02/10/2002 Frazionamento per trasferimento di diritti- Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 45170.1/2002)  
Coerenze: - Sub 12( prop. \*\*\*\*\*), sub 4 (b.c.n.c. ai sub 9 e 10 - scala e C.T.), sub 3 corte comune, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Matelica, Comune di Camerino, Comune di Cingoli), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona rurale nord del Comune di San Severino Marche nella località denominata Serralta che dista circa 8 km dal centro città e circa 12 km dal limitrofo Comune di Cingoli. Tale località amena, raggiungibile percorrendo la SP 502 di Cingoli, risulta abitata da una trentina di persone e non fornita dei principali servizi, strutture ed infrastrutture, sia private che pubbliche.

Il bene è un locale adibito al ricovero dell'attrezzatura agricola realizzato negli anni settanta, a tergo dell'abitazione principale sul prospetto nord/ovest (vedi foto n. 1,2,3), avente struttura portante propria intelaiata (sprovvista di giunto sismico) costituita da travi in c.a. con tamponatura in blocchi di cls, sui soli prospetti nord/est e sud/est, solaio piano di copertura in latero-cemento. L'immobile ricade all'interno di tale struttura che risulta costituita da n. 2 unità immobiliari, aventi stessa destinazione d'uso, le quali internamente non risultano separate in quanto vi sono esclusivamente delle colonne e piccole porzioni di muratura a dividerle pertanto risultano comunicanti (vedi foto n. 8). La seconda unità immobiliare ricadente all'interno della struttura (sub. 12) risulta di altra proprietà. Il solaio piano della copertura della porzione oggetto di stima funge da lastrico solare, ma non risulta accatastato, in quanto è accessibile dal sub 14 di altra proprietà e vi risulta installata una scala in ferro che conduce all'unità immobiliare del piano secondo del fabbricato principale (vedi foto n. 1).

Il locale è composto da un unico grande ambiente, della superficie commerciale pari a 119,00 mq, e non presenta alcuna finitura interna alle pareti, in quanto risulta sprovvisto di intonaci e tinteggiatura sia sui muri perimetrali di tamponatura, sia al soffitto (vedi foto n. 5,6,7). L'immobile risulta pavimentato con una pavimentazione del tipo industriale con finitura al quarzo di colore grigio dove risulta essere stata realizzata una fossa di ispezione, coperta da tavole in legno, per la manutenzione dei

mezzi (vedi foto n. 5,9,12). L'accesso allo stesso è garantito esclusivamente sul prospetto sud/ovest ove è presente un'ampio accesso carrabile, delle dimensioni pari a 5,73 ml per un'altezza pari a 3,60 ml, dotato di serranda in acciaio zincata motorizzata con chiave. L'immobile è sprovvista di impianto di riscaldamento anche se al suo interno è presente una canna fumaria metallica per lo scarico dei fumi dei locali del fabbricato principale adibiti ad uso residenziale/ufficio (vedi foto n. 10,13). L'unico impianto tecnologico presente è l'impianto elettrico, del tipo fuori traccia, dotato di n. 5 plafoniere (vedi foto n. 6,11,14). L'altezza media utile interna del locale è pari a 3,70 ml.

Degli Impianti:

*idrico*: ASSENTE

*elettrico*: fuori traccia conformità: non conforme



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ASSENTI



CLASSE ENERGETICA:



[273,206 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016-15105 registrata in data 30/04/2026

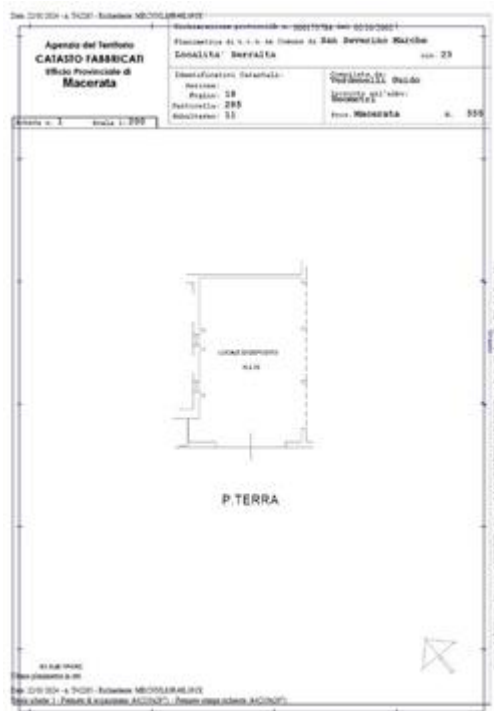
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Ricovero mezzi	119,00	x	100 %	=	119,00
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>119,00</b>





## 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: 03/01/2024

Fonte di informazione: sito immobiliare.it

Descrizione: Accessorio agricolo con corte esclusiva

Indirizzo: località Pieve - San Severino Marche

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 486,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 171.500,00 pari a 476,39 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: sito immobiliare.it - Agenzia Europa immobiliare - rif annuncio: 220/L

Descrizione: Locale ad uso magazzino

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 189

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 661,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 628,31 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (caratteristica tipologica): la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=Scarso 2=Mediocre 3=Sufficiente 4=Discreto 5=Buono;

- Servizi igienici (caratteristica tipologica): il numero rappresenta quanti ne sono presenti: Unità misura: 0=assenti 1=1 etc.

- Livello di piano (caratteristica posizionale): tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile: Unità misura: 0=piano terra 1=1° piano etc.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	171.500,00	118.750,00
Consistenza	119,00	360,00	189,00
Data [mesi]	0	4,00	8,00
Prezzo unitario	-	486,11	661,38
Servizi igienici	0,00	0,00	1,00
Stato di manutenzione	3,00	3,00	4,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	476,39	476,39
Servizi igienici		7.500,00	7.500,00
Stato di manutenzione		20.000,00	20.000,00
Livello di piano		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	171.500,00	118.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00

Prezzo unitario	-114.809,72	-33.347,22
Servizi igienici	0,00	-7.500,00
Stato di manutenzione	0,00	-20.000,00
Livello di piano	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>56.690,28</b>	<b>57.902,78</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **57.296,53**

Divergenza: 2,09% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 481,48 = **57.296,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-296,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore venale di mercato all'attualità dell' immobile oggetto di esecuzione si è adottato il criterio di stima di valutazione con il metodo del Market

Comparison Approach (M.C.A.), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore dell'immobile è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "CORPO", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del CORPO. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del CORPO.

**NOTA:** Il sottoscritto valutatore ha eseguito accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati utili alla stima. Dalle indagini svolte, non sono emersi utili elementi comparabili riferiti alla compravendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Data l'assenza di beni comparabili recentemente compravenduti, nonché la mancanza di redditi significativi che consentano di valutare gli immobili per capitalizzazione diretta, la sottoscritta ha ritenuto attendibile utilizzare proposte in vendita di immobili simili, considerando adeguatamente le possibili variazioni di valore finale per effetto della trattativa di compravendita, ai sensi di quanto riportato al Paragrafo 4.1 della norma UNI 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili) e al paragrafo 4.2.3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – quinta edizione.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet del settore

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	deposito artigianale	119,00	0,00	57.000,00	57.000,00
				<b>57.000,00 €</b>	<b>57.000,00 €</b>

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: **€. 57.000,00**

**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: **€. 57.000,00**

data 09/05/2024

il tecnico incaricato  
Antonella Mercorelli