



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Rossella Tassetti

CF:TSSRSL66C66C770C

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Petrarca 29

telefono: 07331875620

fax: 07331871084

email: rossella.tassetti@gmail.com

PEC: rossella.tassetti@archiworldpec.it

alla documentazione fotografica del 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 494 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I N.37, piano: PIANO S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 54 p.la 494 subb 1-2-4-5-6-7 (frazionamento e fusione del 15/06/2007 pratica n.MC0173945 in atti dal 15/06/2007). Frazionamento e Fusione (n.4691.1/2007)
Coerenze: Lato Sud prospetta su via Umberto I; lato Nord con la corte esclusiva di proprietà; lato Est con altra proprietà (edificio mercato coperto); ad Ovest con edificio altra proprietà.
Unità collabente con corte esclusiva di mq 290 circa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 55.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Data della valutazione:	16/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'edificio non è agibile e definito catastalmente "collabente" in quanto in pessime condizioni statiche e con rilevanti porzioni crollate.

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 26/03/2009 a firma di NOTAIO VALERI LORENZO con sede in Matelica ai nn. REP. 35814/9214 di repertorio, iscritta il 01/04/2009 a Macerata ai nn. RG 5123-RP 1038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.400.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 96 mesi.

La formalità è riferita solamente a Bene sito a Matelica distinto al NCEU al Foglio 54 p.lla 494 sub 9, fabbricato sito in via Umberto I.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/01/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO-MACERATA ai nn. Rep. 858 di repertorio, trascritta il 06/06/2022 a Macerata ai nn. RG 8729- RP 6424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Bene sito a Matelica distinto al NCEU al Foglio 54 p.lla 494 sub 9, F2 unità collabenti.

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 *** , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/03/2009), con atto stipulato il 26/03/2009 a firma di NOTAIO VALERI LORENZO ai nn. REP.35813/9213 di repertorio, trascritto il 01/04/2009 a MACERATA ai nn. RG.5122- RP.3097

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 26/03/2009), con atto stipulato il 26/03/2009 a firma di NOTAIO VALERI LORENZO ai nn. Rep. 35813/9213 di repertorio, trascritto il 01/04/2009 a MACERATA ai nn. RG.5122- RP.3097

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il comparto unitario si colloca nel centro storico di Matelica tra Via Umberto I e il corso del fiume Esino.

Fanno parte del comparto due edifici appartenenti a diverse ditte proprietarie:

- fabbricato ex carceri, ditta proprietaria S.r.l., distinto al N.C.E.U. del Comune di Matelica al foglio 54 part. 494 sub. 9
- fabbricato mercato coperto, ditta proprietaria d.i., distinto al N.C.E.U. del Comune di Matelica al foglio 54 part. 495 sub. 2, 3 e 4
Si riporta quanto scritto nella Relazione Tecnico Illustrativa del Piano di Recupero: "Il fabbricato "Ex Carceri" ha una superficie coperta pari a Mq. 241,85 + Mq. 59,37 (*porzione di fabbricato demolita oggi occupata da una corte interna*), si articola su due piani fuori terra più uno seminterrato, e sviluppa un volume fuori terra pari a Mc.1 079,81 + Mc. 432,79 (*volume demolito in corrispondenza dell'angolo nord est lungo Via Umberto I*)".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 5993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione del fabbricato "ex carceri" , presentata il 11/02/2010 con il n. 2504 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La richiesta viene presentata così come previsto nel Piano di Recupero approvato con DCC n.13 del 10/02/2010. Con nota prot. 2296 del 19/05/2011 la Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici delle Marche ha avviato il procedimento, comunicando i motivi che non permettono l'accoglimento della domanda, imponendo per il fabbricato un intervento di restauro e risanamento conservativo.

Permesso di Costruire **N. 5993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO del fabbricato denominato "Ex carceri", presentata il 01/10/2010 con il n. 15137 di protocollo, rilasciata il 13/11/2011 con il n. 1 di protocollo.

In data 11/03/2011 PROT. 4222 viene presentata COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER OPERE DI SCAVO in prossimità delle murature portanti perimetrali e di spina al fine di eseguire gli interventi di fondazione previsti. La data per l'effettuazione è 24/03/2011. I lavori previsti con la pratica non sono stati mai eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGP 209/98, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.6 - Art.14 - Art.78

vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 06/06/2005, l'immobile ricade in zona A - comparto edificatorio n.59. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 Classe "EA1" Edifici di interesse storico artistico senza vincolo (riferito al prospetto principale); Art.21 Classe "EB0" Edifici d'interesse storico-ambientale (riferito al retro del fabbricato) delle NTA del PDCS. Art.47 Attuazione tramite comparto unitario

adottato, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 10/02/2010- Approvazione, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANO DI RECUPERO fabbricati "Mercato coperto" ed "Ex Carceri" (complesso di Sant'Agostino" COMPARTO EDIFICATORIO N.59. Il Piano di Recupero viene successivamente REVOCATO con Delibera di Consiglio Comunale n.76 del 27/09/2010 poichè il progetto contrasta con il parere e prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche. Tale revoca viene richiesta in data 22/09/2010 prot. 14565 dalle ditte proprietarie dei due fabbricati interessati dal Piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG e Piano di Recupero in attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Evidente stato di degrado e parti crollate delle murature che non rendono agibile l'immobile sia per motivi statici che impiantistici.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

L'edificio risulta collabente.

BENI IN MATELICA VIA UMBERTO I 37, QUARTIERE CENTRO STORICO

EDIFICIO COLLABENTE-RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

edificio collabente-residenziale a MATELICA VIA UMBERTO I 37, quartiere CENTRO STORICO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La presente perizia riguarda la stima del fabbricato collabente sito a Matelica in Via Umberto I di proprietà della ditta **.....** S.r.l.

Il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Matelica inserisce il fabbricato in oggetto, distinto al N.C.E.U. del Comune di Matelica al foglio 54 part. 494 sub. 9, unitamente all'adiacente fabbricato del mercato coperto, all'interno del Comparto Unitario descritto dal P.P.C.S. al n°59 che prevede l'attuazione tramite Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o privata. L'edificio delle ex carceri (in oggetto) è classificato come EBO, edificio d'interesse storico-ambientale. La fontana presente sul prospetto lungo Via Umberto I è classificata come MEO, ovvero manufatto di valore storico-documentativo o monumentale, ed è stata oggetto di restauro. (vedi foto 1-2-5). In data 18.04.2009 viene presentato dalle ditte interessate il Piano di Recupero d'iniziativa privata per il

recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del Comparto Unitario di cui sopra. Il Piano approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 10.02.2010 prevedeva il recupero funzionale del fabbricato delle ex carceri e la ristrutturazione con ricomposizione volumetrica secondo nuovi profili, del vicino mercato coperto. Era prevista la demolizione senza ricostruzione di una modesta porzione di entrambi i fabbricati per la realizzazione di una rampa carrabile e pedonale al fine di consentire in primo luogo lo spostamento della cabina ENEL, posta all'interno del fabbricato dell'ex carceri e l'accesso ai piani seminterrati da destinare ad autorimessa. La presenza della cabina ENEL all'interno del fabbricato dell'ex carceri non consentiva la destinazione d'uso residenziale dell'edificio. In data 27.01.2010 è stato acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientale delle Marche che si è riservata di esprimere parere sul progetto esecutivo. Successivamente in data 11.02.2010 prot. 2504 viene presentato dalla ditta **..... srl** il progetto per il recupero funzionale del fabbricato delle ex carceri che il Comune trasmette alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientale delle Marche in data 17.02.2010 che esprime parere negativo con la motivazione che non si ritiene plausibile la demolizione di una porzione di immobile sottoposto a vincolo del DLgs n° 42/04 che ha obbiettivi di conservazione delle caratteristiche storico-tipologiche del bene. Per il fabbricato la Soprintendenza prescrive l'intervento di restauro e risanamento conservativo. Di seguito in data 22.09.2010 le due ditte interessate **..... srl**, chiedono la revoca del Piano di Recupero approvato con delibera di C.C. n°13 del 10.02.2010 che contrasta con le prescrizioni dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientale delle Marche. Con successiva delibera di C.C n°76 del 27/09/2010 il Piano di Recupero viene revocato.

Viste le precarie condizioni statiche del fabbricato, ed in attesa degli iter procedurali del Piano di Recupero, in data 23.04.2009 prot. 0006876 era stato richiesto il permesso di costruire per la demolizione parziale del fabbricato; il Comune con comunicazione del 29.05.2009 prot. 8917 ha autorizzato la messa in sicurezza dell'edificio con demolizione delle parti pericolanti, al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità. (vedi anche documentazione fotografica dell'anno 2010 allegata). Ancora oggi non sono stati effettuati interventi sull'edificio, se non il puntellamento delle strutture rimaste. L'ultimo progetto che interessa l'edificio fa riferimento al Permesso di Costruire n.1 del 13/01/2011 per il restauro e risanamento conservativo del fabbricato "ex carceri"; tale progetto non ha avuto seguito, i lavori previsti non sono stati mai realizzati e lo stato di precarietà e pericolosità dell'immobile è ulteriormente peggiorato. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, attualmente l'edificio risulta puntellato ed altre porzioni sono crollate rispetto alla documentazione fotografica del 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 494 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I N.37, piano: PIANO S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 54 p.la 494 subb 1-2-4-5-6-7 (frazionamento e fusione del 15/06/2007 pratica n.MC0173945 in atti dal 15/06/2007). Frazionamento e Fusione (n.4691.1/2007)
Coerenze: Lato Sud prospetta su via Umberto I; lato Nord con la corte esclusiva di proprietà; lato Est con altra proprietà (edificio mercato coperto); ad Ovest con edificio altra proprietà.
Unità collabente con corte esclusiva di mq 290 circa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI MATELICA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 METRI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si riporta quanto descritto nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n.1 del 13/01/2011 per il restauro e risanamento conservativo del fabbricato "ex carceri":

Il fabbricato, in precarie condizioni statiche, fa parte del più ampio complesso conventuale annesso alla Chiesa, è composto da tre corpi di fabbrica adiacenti accorpati, a due piani fuori terra, analoghi nella tipologia e nei materiali costruttivi, ma con aspetto esteriore diverso nei fronti. I diversi corpi di fabbrica con struttura portante in muratura, unitamente ai tratti murari residui, interessati da crolli più o meno estesi, si presentano comunque ancora collegati nella continuità distributiva degli ambienti interni. Tutti realizzati in muratura mista di pietra locale (prevalentemente arenaria) e mattoni a ricorsi irregolari, con orizzontamenti e copertura in elementi lignei in parte crollati, e quelli che restano versano in condizioni di generale degrado e abbandono, con situazioni di estrema precarietà. Le due facciate risultano in parte crollate, sulla facciata principale di corso Umberto I è presente una fontana settecentesca; una piccola porzione al Piano Terra ospita una cabina elettrica. Il fabbricato ha una superficie coperta pari a Mq. 241,85 + Mq. 59,37 (*porzione di fabbricato demolita oggi occupata da una corte interna*), si articola su due piani fuori terra più uno seminterrato, e sviluppa un volume fuori terra pari a Mc. 2.079,81 + Mc 432,79 (*volume demolito in corrispondenza dell'angolo nord-est su Via Umberto I*). L'intervento di restauro e risanamento conservativo, (Permesso di Costruire n.1 del 13/01/2011) prevede la ricostruzione del volume demolito in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato (Mc. 445,26). Lo spazio del cortile interno (Mq. 59,37), era occupato dal sedime del fabbricato. La piccola corte interna si è formata a seguito della demolizione di una porzione del fabbricato attuata nel tempo in uno dei tanti interventi e adattamenti funzionali che hanno mutato la struttura originaria. I resti di muratura d'ambito visibile lungo Via Umberto I (*vedi foto n° 5 - 6 - 7 - 8 della documentazione fotografica del 2010 ed in parte in quella prodotta dalla sottoscritta*) e lateralmente in prossimità del mercato coperto indicano che il fabbricato aveva lungo la strada, una facciata continua e uno schema planimetrico pressoché rettangolare.

Le destinazioni d'uso di progetto previste per il fabbricato delle ex carceri sono:

Residenza - intendendo per residenze unità d'uso costituite da locali di abitazione e relativi accessori (quali autorimesse, depositi, cantine, soffitte, ecc.). E' consentito il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad autorimessa del piano seminterrato.

Uffici - i locali posti a piano terra del fabbricato a uso residenziale possono subire il cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio.

SUPERFICI DI PROGETTO

- PIANO SEMINTERRATO mq 183,47
- PIANO TERRA mq 301,22

- PIANO PRIMO mq 301.22
- PIANO SOTTOTETTO mq 301.22 (H media 1.30 ml)

VOLUMI DI PROGETTO

- PIANO SEMINTERRATO mq 183,47 x 3.00 ml = mc 275.20
- PIANO TERRA mq 301.22 x 3.15 ml = mc 948,84
- PIANO PRIMO mq 301.22 x 3.00 ml = mc 903,66
- PIANO SOTTOTETTO mq 301.22 (H media 1.30 ml) = mc 391,58

Totale mc 2.519,28

Visto lo stato di degrado e di fatiscenza l'edificio attualmente è classificato catastalmente come **COLLABENTE** (VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA).

Le **unità collabenti** sono i cosiddetti ruderi o fabbricati fatiscenti che in pratica hanno bisogno di una ristrutturazione radicale e che, per le loro caratteristiche, possono essere iscritti a catasto senza attribuzione di rendita catastale. Per gli interventi edilizi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, è necessario che sia possibile accertare la preesistente consistenza dell'edificio stesso.

I dati sopra riportati ed il progetto sopra descritto attestano la preesistente consistenza e quella potenziale del manufatto oggetto di stima, perché prevista nel progetto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

PIANO SEMINTERRATO	183,47	x	%	=	0,00
PIANO TERRA	301,22	x	0 %	=	0,00
PIANO PRIMO	301,22	x	0 %	=	0,00
Totale:	785,91				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA IMMOBILIARE MOSCIATTI via F.Filzi n.10 Matelica (14/11/2023)

Valore minimo: 50.000,00

Valore massimo: 60.000,00

Note: Viste le condizioni dell'immobile si è concordato di stimare a partire dal valore iniziale stimato dal Comune.

C.M.L. IMMOBILIARE DI COICCHIO MARIA LAURA spiazza Mattia Beata n.12- Matelica (14/11/2023)

Valore minimo: 50.000,00

Valore massimo: 50.000,00

Note: Viste le condizioni dell'immobile si è concordato di stimare a partire dal valore iniziale stimato dal Comune.

Geom. Giovanni Trampini (14/11/2023)

Note: Viste le condizioni dell'immobile ha concordato con il criterio di stima, ma non ha fornito un valore per l'immobile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene oggetto di stima si è fatto riferimento alla definizione e natura di edificio collabente per il quale non è sufficiente che si dimostri che un immobile è esistito e che attualmente risulta crollato per potere accedere alla sua ricostruzione, ma è necessario che in concreto si dimostri non solo il profilo della preesistenza, ma anche quello del *quantum*, che cioè si dimostri l'esatta consistenza dell'immobile del quale si richiede la ricostruzione: la sua **volumetria**. Il riferimento per valutare l'effettiva consistenza del manufatto edilizio è stato il progetto di restauro e risanamento conservativo (Permesso di Costruire n.1 del 13/01/2011) che dà contezza della destinazione d'uso e dell'ingombro planivolumetrico complessivo del fabbricato crollato, profilo quest'ultimo che richiede certezza in punto di murature perimetrali e di strutture orizzontali di copertura e di consistenza.

Accertata la consistenza si è determinato il valore dell'immobile. Dallo studio della documentazione reperita all'ufficio tecnico del comune di Matelica in sede di accesso agli atti, è risultata presente una stima del fabbricato redatta dal responsabile dei lavori pubblici e datata luglio 2018 tesa a stabilire il valore dell'immobile per la vendita dello stesso alla ditta *_____*. Come si legge nel documento, la stima (che si allega) è stata redatta valutando la capacità edificatoria dell'area e quindi le potenzialità espresse dalla stessa. Il volume considerato è stato pari a mc 1971,00 ed il valore a mc stimato è stato pari ad €/mc 89,00, per un valore complessivo del bene pari ad € 175.000,00. Dal confronto anche con gli operatori ed il tecnico consultati, si è ritenuto necessario partire da questo dato certo per valutare il bene, apportando le opportune correzioni in funzione dei parametri e criteri sopra descritti. Dal confronto con gli stessi è emerso che il mercato immobiliare odierno rispetto a quello dell'epoca della stima è cambiato nel senso che al momento non c'è richiesta per edifici residenziali e/o uffici all'interno del centro storico; che nonostante la presenza dell'Università con la presenza di studenti in loco, la remuneratività delle locazioni non è sufficientemente elevata da giustificare l'investimento necessario per il recupero dell'immobile; che in seguito al Sisma il centro storico ha visto diminuire la domanda di acquisizione di immobili nel centro abitato. A quanto sopra si aggiunge il fatto che l'intervento di restauro e risanamento conservativo e le prescrizioni obbligati dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali comportano costi di costruzione ancora più elevati rispetto ad un

semplice intervento di ristrutturazione; che la realizzazione dell'intervento comporta lo spostamento della cabina dell'Enel e non ultimo l'aumento dei costi di costruzione negli ultimi anni rispetto a quelli dell'anno 2008.

Tutto ciò considerato, si è ritenuto in base ai valori forniti dalle due agenzie immobiliari frutto della conoscenza diretta del bene oggetto di stima e condivise con la sottoscritta, tenendo conto di quanto sopra indicato, si è ritenuto dare un valore a corpo pari ad € 55.000,00 pari a circa un terzo del valore di stima dell'Ufficio Tecnico del 2008.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile nel centro storico del comune di Matelica, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, presenza della cabina dell'Enel, dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto della stima. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato con riferimento al bene in oggetto intervistando gli operatori del settore immobiliare del luogo. Trattandosi di un immobile con situazioni e peculiarità specifiche, non si è potuta effettuare una comparazione mediante indagine di mercato con altri beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MATELICA, agenzie: MATELICA, ed inoltre: Agenzie immobiliari e tecnici 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	edificio collabente- residenziale	0,00	0,00	55.000,00	55.000,00
				55.000,00 €	55.000,00 €

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: **€. 55.000,00**

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: **€. 55.000,00**

data 16/11/2023

il tecnico incaricato
Rossella Tassetti