



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**20/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ENRICO GIUSTOZZI**

CF: GSTNRC63H14E783V

con studio in MACERATA (MC) Via Valle, 23

telefono: 0733270083

fax: 0733270083

email: enrico.giustozzi@alice.it

PEC: enrico.giustozzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CINGOLI LOC. PIAN DELLA PIEVE 14, frazione PIAN DELLA PIEVE, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Trattasi di n. 2 unità immobiliari collegate internamente e facenti parte di un unico appartamento al piano secondo di una palazzina residenziale che si sviluppa su 4 piani fuori terra. All'interno dell'unità immobiliare esiste un accesso ad una soffitta da ritenersi condominiale. Per accedere all'appartamento c'è una scala esterna che collega la corte con una scala interna di collegamento al piano.

La suddivisione interna è composta da un ingresso con corridoio, una soggiorno, un angolo cottura, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è costituito da muratura portante in mattoni pieni e copertura con tetto a due falde spioventi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm. 275. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 51 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE N. 14, piano: 2, intestato a **GIUSTOZZI ENRICO** derivante da ATTO PUBBLICO PER PERMUTA E VENDITA DEL 27.03.2001 REP. N. 45007 NOTAIO GINESI PIER LUIGI  
Coerenze: SUB. 19 E VANO SCALA SUB. 9
- foglio 65 particella 51 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE N. 14, piano: 2, intestato a **GIUSTOZZI ENRICO** derivante da DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI MACERATA DEL 11.05.1988  
Coerenze: SUB. 18 - SUB. 22 E VANO SCALA (SUB. 9)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1981.

**B** deposito e cabina Telecom a CINGOLI LOC. PIAN DELLA PIEVE 14, frazione PIAN DELLA PIEVE, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Trattasi di n. 2 unità immobiliari ognuna con accesso esterno indipendente ma adiacenti e facenti parte della stessa struttura che si sviluppa su un piano fuori terra. Ad entrambe si accede dalla corte esterna.

La suddivisione interna del sub. 15 è composta da un vano deposito di più ampie dimensioni e due vani più piccoli, mentre il sub. 16 è costituito da un unico vano.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato costituito da muratura portante in blocchi di cemento e copertura a due falde in lamiera sorretta da travi in legno per il sub 15 e solaio in laterizio per il sub 16

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 330. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 51 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE, piano: T, intestato a **GIUSTOZZI ENRICO** derivante da DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI MACERATA DEL 11.05.1988  
Coerenze: SUB. 16 - CORTE



- foglio 65 particella 51 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 27.89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE, piano: T, intestato a derivante da COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE DEL 05.05.1994  
Coerenze: SUB. 15 - CORTE

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	264,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.400,00
Data della valutazione:	27/12/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal sopralluogo è emersa la presenza di materiale vario all'interno delle unità immobiliari che farebbe presagire ad un'occupazione (confermata anche da diversi testimoni), ma non risulta esistere nessun contratto d'affitto al riguardo.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/03/2014 a firma di NOTAIO CERRETO ALESSANDRA s.p.a. DEP. 36162/15256 di repertorio iscritta il 31/03/2014 a MACERATA, a favore di contro derivante da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 75.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.



La formalità è riferita solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUBB. 19 - 18 - 16 - 15

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

pignoramento, stipulata il 22/01/2019 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 135/2019 di repertorio. trascritta il 04/02/2019 a MACERATA, contro:

La formalità è riferita solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUBB. 19 - 18 - 16 - 15

#### 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:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO PER TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 11/05/1988), con atto stipulato il 11/05/1988 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 2226 di repertorio, trascritto il 08/02/2001 a MACERATA. Il titolo è riferito solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUB. 15 e SUB. 19 (EX SUB. 14).

Il sub. 14 e' diventato l'attuale sub. 19 in virtù della Variazione del 30/11/2000 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni

per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE (dal 05/05/1994), con atto stipulato il 05/05/1994, registrato il 10/11/1994 a MACERATA. Il titolo è riferito solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUB. 16.

Tale subalterno successivamente è stato oggetto di permuta e vendita con atto del 27/03/2001 rep. n. 45007 Notaio Ginesi Pier Luigi. La proprietà è rimasta invariata

per la quota di 1/1, in forza di PERMUTA E VENDITA (dal 27/03/2001), con atto stipulato il 27/03/2001 a firma di NOTAIO GINESI PIER LUIGI ai nn. REP. 45007 di repertorio, registrato il 06/04/2001 a MACERATA ai nn. REG. GEN. 4291 - REG. PART. 3084, trascritto il 03/04/2001 a MACERATA.

Il titolo è riferito solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUB. 18

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 183 e successive varianti, intestata a :  
per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO CON RICOSTRUZIONE DELLA COPERTURA DELLA RIMANENTE PORZIONE, presentata il 06/07/1980



con il n. 269 di protocollo, rilasciata il 31/07/1980 con il n. 183 di protocollo, agibilità del 05/01/1982 con il n. 1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUBB. 18-19.

La Variante n. 116 del 21/05/1981 riguarda l'esecuzione di una modifica alla scala esterna rispetto al progetto autorizzato con Concessione n. 183/80

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 291, intestata a L. [redacted], per lavori di REALIZZAZIONE DI UN LOCALE AD USO COMMERCIALE, presentata il 17/12/1985 con il n. PROT. N. 15229/85 di protocollo, rilasciata il 10/03/1999 con il n. 291 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUB. 16

DIA N. PROT. N. 8263, intestata a L. [redacted], per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN LOCALE DEPOSITO, presentata il 03/07/2006 con il n. PROT. N. 8263 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 65 P.LLA 51 SUB. 15

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 3 del 02.03.2015 - Approvazione definitiva variante parziale, l'immobile ricade in zona Residenziale di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 - sottozona B4 (frazioni) IF - Indice di Densità Fondiaria: 1,00 mc/mq H - Altezza Massima: 7,50 ml . Il titolo è riferito solamente al FG. 65 P.LLA 51 SUBB. 15 - 16 - 18 - 19

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei sub. 18 e 19 è stato demolito un muro portante tra le due camere e creati due vani di diverse dimensioni (un soggiorno più grande e la cucina più piccola). Inoltre è stato creato un vano ripostiglio diminuendo lo spazio di una camera. Nel sub. 16 è stato eliminato il divisorio interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Andrebbe verificata la staticità di parte dell'edificio in funzione della demolizione di una muratura portante al piano secondo

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei sub. 18 e 19 e nel 16 vanno aggiornate le difformità urbanistiche riscontrate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazioni catastali: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CINGOLI LOC. PIAN DELLA PIEVE 14, FRAZIONE PIAN DELLA PIEVE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINGOLI LOC. PIAN DELLA PIEVE 14, frazione PIAN DELLA PIEVE. della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ). Trattasi di n. 2 unità immobiliari collegate internamente e facenti parte di un unico appartamento al piano secondo di una palazzina residenziale che si sviluppa su 4 piani fuori terra. All'interno dell'unità immobiliare esiste un accesso ad una soffitta da ritenersi condominiale. Per accedere all'appartamento c'è una scala esterna che collega la corte con una scala interna di collegamento al piano.

La suddivisione interna è composta da un ingresso con corridoio, una soggiorno, un angolo cottura, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è costituito da muratura portante in mattoni pieni e copertura con tetto a due falde spioventi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm. 275. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 51 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE N. 14, piano: 2, intestato a , derivante da ATTO PUBBLICO PER PERMUTA E VENDITA DEL 27.03.2001 REP. N. 45007 NOTAIO GINESI PIER LUIGI  
Coerenze: SUB. 19 E VANO SCALA SUB. 9
- foglio 65 particella 51 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE N. 14, piano: 2, intestato a , derivante da DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI MACERATA DEL 11.05.1988  
Coerenze: SUB. 18 - SUB. 22 E VANO SCALA (SUB. 9)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1981.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CINGOLI). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno vetro singolo con persiane in legno, porte interne in legno, intonacato e tinteggiato internamente. Impianti presenti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Delle Componenti Edilizie:

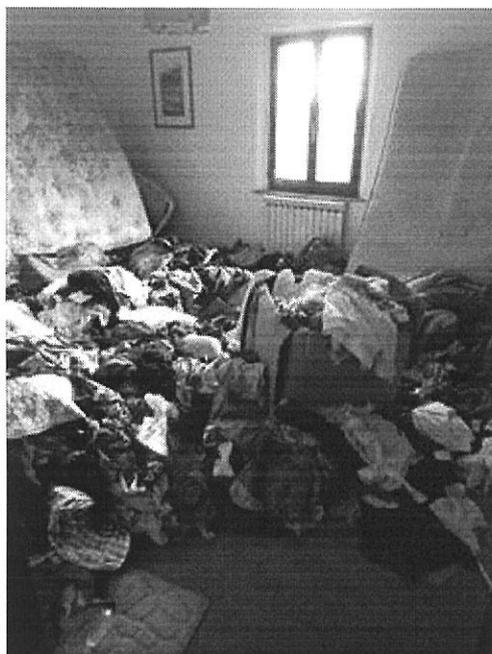
<i>infissi esterni:</i> Finestre realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica. Alcune pareti del soggiorno hanno rivestimento in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



gas: autonomo con caldaia con alimentazione a  
gas di città

nella media ★★★★★★★★★★





CLASSE ENERGETICA:



[240,07 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019-35045 registrata in data 27/12/2019

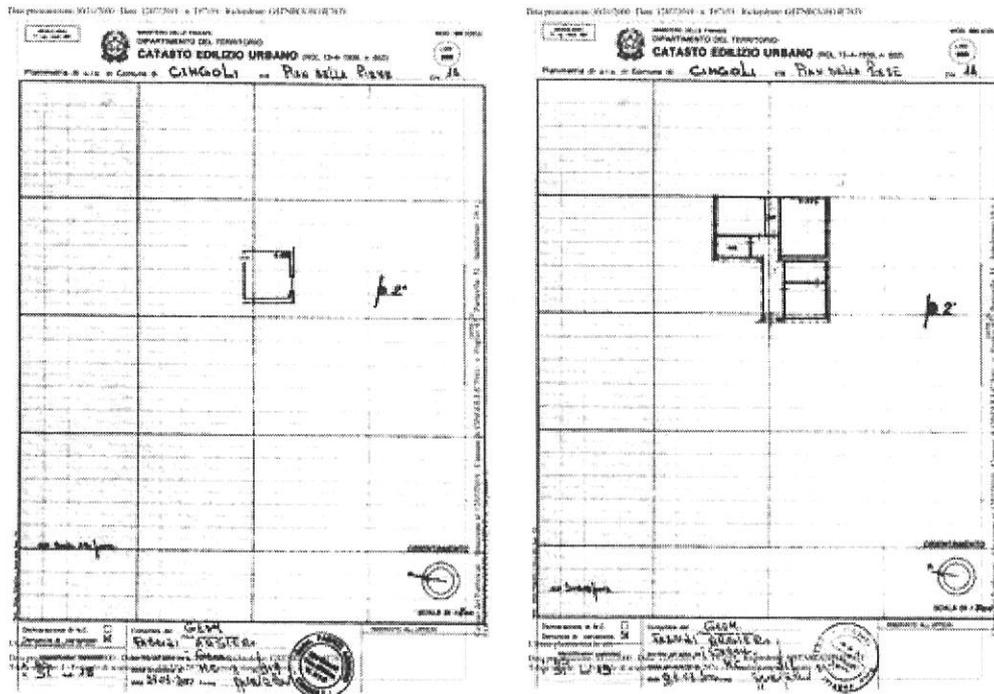
CONSISTENZA:

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	
APPARTAMENTO SUB. 18 e SUB. 19	106,00	x	100 %	=	106,00
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>				<b>106,00</b>





**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Indirizzo: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE N. 14

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 106,00 x 500,00 = **53.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.000,00**

**BENI IN CINGOLI LOC. PIAN DELLA PIEVE 14, FRAZIONE PIAN DELLA PIEVE**



## DEPOSITO E CABINA TELECOM

### DI CUI AL PUNTO B

**deposito e cabina Telecom** a CINGOLI LOC. PIAN DELLA PIEVE 14, frazione PIAN DELLA PIEVE, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di n. 2 unità immobiliari ognuna con accesso esterno indipendente ma adiacenti e facenti parte della stessa struttura che si sviluppa su un piano fuori terra. Ad entrambe si accede dalla corte esterna.

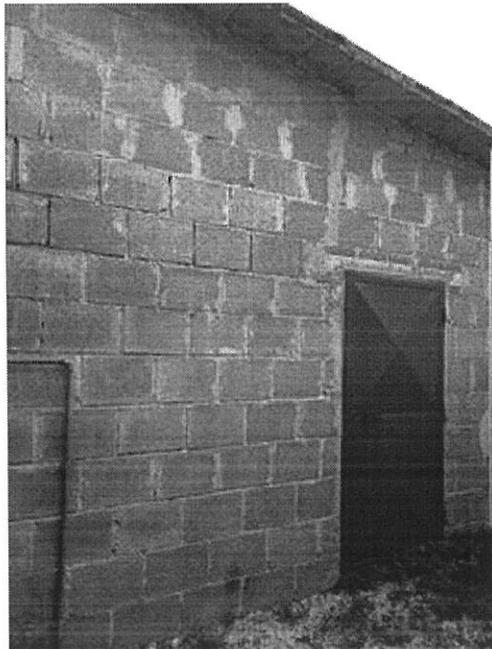
La suddivisione interna del sub. 15 è composta da un vano deposito di più ampie dimensioni e due vani più piccoli, mentre il sub. 16 è costituito da un unico vano.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato costituito da muratura portante in blocchi di cemento e copertura a due falde in lamiera sorretta da travi in legno per il sub 15 e solaio in laterizio per il sub 16

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 330. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 51 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 51.13 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE, piano: T, intestato a **ARUBAPEC S.P.A.** derivante da DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI MACERATA DEL 11.05.1988  
Coerenze: SUB. 16 - CORTE
- foglio 65 particella 51 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE, piano: T, intestato a **ARUBAPEC S.P.A.** derivante da COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE DEL 05.05.1994  
Coerenze: SUB. 15 - CORTE

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CINGOLI). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura presenta pavimenti in ceramica in alcuni vani, di marmo in altri, infissi in ferro vetro singolo con grate dello stesso materiale, porte esterne in alluminio, intonacato e tinteggiato internamente solo in alcuni vani. Impianti presente solo elettrico, idrico e acqua calda.

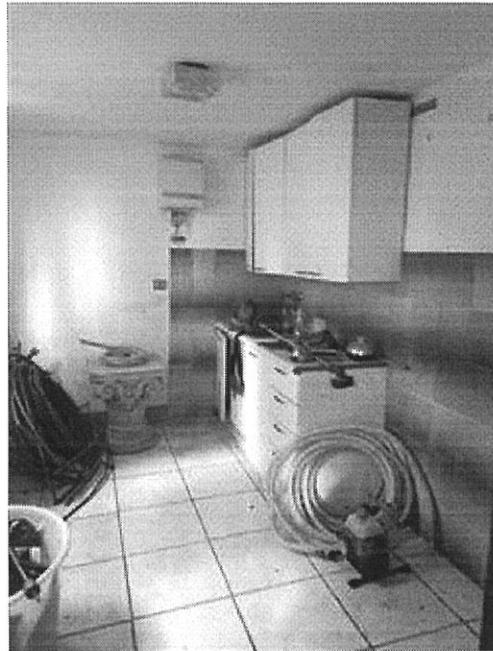
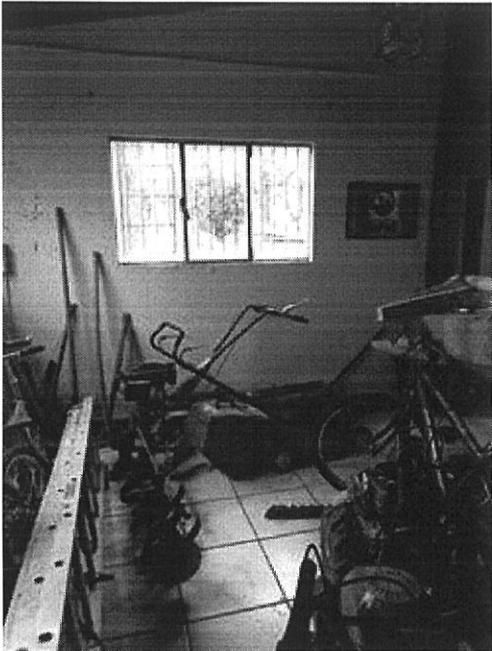
Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre realizzati in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Grate realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





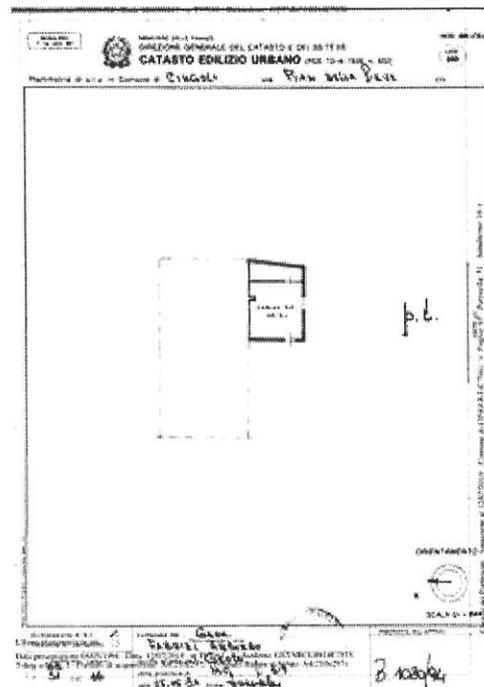


CONSISTENZA:

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
cantina ed ex cabina Telecom	158,00	x	100 %	=	158,00
<b>Totale:</b>	<b>158,00</b>				<b>158,00</b>



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI AGENZIE DELLE ENTRATE

Descrizione: DEPOSITO ED EX CABINA TELECOM

Indirizzo: LOCALITA' PIAN DELLA PIEVE

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,00 x 300,00 = 47.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che e' lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima comparativa assumendo come parametrico tecnico il mq. di superficie lorda coperta, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. I valori attribuiti alle singole porzioni sono frutto dell'esperienza e conoscenza professionale del mercato nonche' dei contatti con i colleghi e le agenzie immobiliari oltre alla consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio Mercato Immobiliare: essi tengono conto della vendita degli immobili simili nella zona e delle caratteristiche del bene in esame, quale esposizione, accessibilita' panoramicita' ecc.

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: DI ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE , ed inoltre: ESPERIENZA PROFESSIONALE

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,00	0,00	53.000,00	53.000,00
	deposito e				
B	cabina Telecom	158,00	0,00	47.400,00	47.400,00
				<b>100.400,00 €</b>	<b>100.400,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.400,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.400,00</b>

data 27/12/2019

il tecnico incaricato  
ENRICO GIUSTOZZI

