



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Belelli

CF: BLLMSM72H16H211M

con studio in RECANATI (MC) P.le San Vito, 3

telefono: 0717572830

fax: 0717572830

email: archimassimo@alice.it

PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59, della superficie commerciale di **146,68** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Appartamento sito al piano primo di un immobile bifamiliare isolato con corte comune, composto da tre piani fuori terra. Dalla scala comune, si accede all'appartamento che si compone di ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, tre camere ed un bagno. L'unità presenta pavimenti in gres e graniglia, infissi in legno con vetro singolo, ma dotate di controfinestre in alluminio anodizzato. presenta lesioni non preoccupanti, derivanti dagli eventi sismici che hanno colpito il comune nel 2016, inoltre si possono notare, in bagno e nella camera matrimoniale, grandi macchie di muffa, derivanti, probabilmente da perdite ora riparate. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico e del gas, presenta termosifoni in ghisa, collegati alla caldaia al piano terra, nel locale tecnico interno al sub. 4. le porte sono in legno tamburato tranne la porta d'ingresso dell'appartamento con pannellatura in vetro. L'immobile, inoltre, dispone in uso congiunto con l'appartamento al piano superiore, del locale cantina, sito al piano seminterrato, al quale si accede dal vano scala comune; esso si presenta allo stato grezzo con una piccola finestra in legno e vetro singolo. L'immobile può contare anche su una corte comune (bene comune non censibile) in uso a tutti i sub. con piccolo giardino e rampa di accesso al piano seminterrato, che conta su un'area di mq 124,65.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 323 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA 59, piano: S1-1, intestato a

Coerenze: confinante a nord-ovest e sud ovest con il sub. 10 corte comune, a nord est con il sub. 11 e con scala comune sub.9

Nel sub indicato è ricompreso anche il locale cantina in diritto d'uso anche al sub 7 di proprietà dei Sig. _____, in virtù dell'atto di compravendita del 26/07/1986, rep. 21116/9060, stipulato dal Notai _____ trascritto con R.G. 7247 e R.P. 5224.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.

B **box singolo** a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59, della superficie commerciale di **64,16** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà



- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Il locale, attualmente accessibile sia dall'esterno che dall'interno, si presenta intonacato con aperture verso l'esterno sul lato nord est. L'ingresso dalla corte comune (subalterno 10) presenta una porta avvolgibile di metallo. nella parte terminale del locale è stato realizzato un vano adibito a locale tecnico, caldaia. L'immobile è comunicante, con una porta in metallo, a parte della corte, (sub. 11) non ricompresa nella presente esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 39 mq, rendita 58,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA 59, piano: S1, intestato a

Coerenze. confinante a nord-ovest con il sub. 5 , a sud ovest, nord est ed est con il sub. 11. Nel sub. indicato sono ricomprese anche le superfici comuni del sub. 10 Bene comune non censibile, comune a tutti i sub.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.

C **laboratorio artigianale** a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59, della superficie commerciale di **132,59** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Il locale, attualmente accessibile sia dall'esterno che dalla scala comune si presenta intonacato con aperture verso l'esterno sui lati nord ovest e sud ovest. L'ingresso dalla corte comune (subalterno 10) presenta una porta di metallo. All'interno è presente un locale bagno con antibagno. L'immobile comunica per mezzo di una porta con il sub 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.10. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 323 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 213,19 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA 59, piano: S1, intestato a

Coerenze: confinante a nord-ovest con il sub. 10 , a sud ovest con il sub 9, nord est ed est con il sub. 4, a sud con il sub 11.

Nel sub. indicato sono ricomprese anche le superfici comuni del sub. 10 Bene comune non censibile, comune a tutti i sub e del vano scala comune dal quale si può accedere all'immobile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	343,43 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:	€. 246.523,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.523,72
Data della valutazione:	24/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 07/07/2008 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 76331/17740 di repertorio, registrata il 07/07/2008 a TOLENTINO , iscritta il 08/07/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 11109 R.P. 2840, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.a. ANCONA C.F. 01377380421. contro

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Immobili in San severino Marche distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/01/2023 a firma di UFFICIALE TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 3390 di repertorio, registrata il 04/01/2023 a MACERATA , trascritta il 30/01/2023 a



MACERATA ai nn. R.G. 1340 R.P. 1004, a favore di PURPLE SPV S.r.l. CONEGLIANO (TV) C.F. 04846340265, contrc

La formalità è riferita solamente a Immobili in San severino Marche distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-5-6-10

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 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/07/1986), con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di _____ i nn. REP. 21116/9060 di repertorio, registrato il 24/07/1986 a MACERATA ai nn. 3677 MOD. 71M, trascritto il 29/07/1986 a MACERATA ai nn. R.G. 7247 R.P. 5224.

Il titolo è riferito solamente a diritto di uso della cantina distinta catastalmente al fg. 154 part. 323, legata ai sub. 6 e 7.

Il sub. 7 è anch'esso oggetto dell'atto ma non rientra tra i beni pignorati. Gli immobili del presente atto sono stati acquistati in regime di comunione dei beni ed in parti uguali dai sig. _____ e _____

per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 24/12/2012), con atto stipulato il 24/12/2012 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. REP. 829/9990/12 di repertorio, registrato il 24/12/2012 a TOLENTINO, trascritto il 25/02/2013 a MACERATA ai nn. R.G. 2970 R.P. 2007.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in San Severino Marche, distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-5-6.

Data di morte di _____ precedente proprietario da più di vent'anni, (ha edificato l'immobile), 24/12/2012, successione testamentaria -rinunzia o morte di un chiamato.

per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 24/12/2012), con atto stipulato il 24/12/2012 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. REP. 829/9990/12 di repertorio, registrato il 24/12/2012 a TOLENTINO, trascritto il 25/02/2013 a MACERATA ai nn. R.G. 2970 R.P. 2007.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in San Severino Marche, distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-5-6.

Data di morte di _____, precedente proprietario da più di vent'anni, (ha edificato l'immobile),



24/12/2012, successione testamentaria -rinunzia o morte di un chiamato.

per la quota di 1/3, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 24/12/2012), con atto stipulato il 24/12/2012 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO, registrato il 24/12/2012 a TOLENTINO, trascritto il 25/02/2013 a MACERATA ai nn. R.G. 2970 R.P. 2007.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in San Severino Marche, distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-5-6.

Data di morte di _____ precedente proprietario da più di vent'anni, (ha edificato l'immobile), 24/12/2012, successione testamentaria -rinunzia o morte di un chiamato.

per la quota di 1/3, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 28/10/2021), con atto stipulato il 28/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 4905 di repertorio, registrato il 28/10/2021 a MACERATA, trascritto il 20/05/2022 a MACERATA ai nn. R.G. 7777 R.P. 5687.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in San Severino Marche, distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-5-6.

Data di morte di _____ precedente proprietario da più di vent'anni, (ha edificato l'immobile), 24/12/2012, successione testamentaria -rinunzia o morte di un chiamato.

per la quota di 1/3, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 02/02/2022), con atto stipulato il 02/02/2022 a firma di SCIAPICHETTI BENEDETTO ai nn. REP. 99162/29505 di repertorio, registrato il 02/02/2022 a SAN SEVERINO MARCHE, trascritto il 03/02/2022 a MACERATA ai nn. R.G. 1528 R.P. 1144.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in San Severino Marche, distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-5-6.

Data di morte di _____ precedente proprietario da più di vent'anni, (ha edificato l'immobile), 24/12/2012, successione testamentaria -rinunzia o morte di un chiamato.

per la quota di 1/3, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 30/07/2022), con atto stipulato il 11/01/2022 a firma di SCIAPICHETTI BENEDETTO ai nn. REP. 99113/29470 di repertorio, registrato il 11/01/2022 a SAN SEVERINO MARCHE, trascritto il 12/01/2022 a MACERATA ai nn. R.G. 405 R.P. 303.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in San Severino Marche, distinti catastalmente al Fg. 154 part. 323 subb. 4-5-6.

Data di morte di _____, precedente proprietario da più di vent'anni, (ha edificato l'immobile), 24/12/2012, successione testamentaria -rinunzia o morte di un chiamato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI N. **1954/12** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 23/10/1954 con il n. prot. 1954/5364 di protocollo, rilasciata il 24/10/1954, agibilità del 25/01/1961 con il n. 1961 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in San Severino Marche distinto catastalmente al foglio 154



part. 323.

Si tratta della prima costruzione dell'edificio.

LICENZA EDILIZIA N. **1962/81** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di una aggiunta di un locale da adibire a deposito, presentata il 18/07/1962 con il n. prot. 5514 di protocollo, rilasciata il 24/08/1962 con il n. prot. 5514 di protocollo, agibilità del 27/01/2016 con il n. 2016/12 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in San Severino Marche distinto catastalmente al fg. 154 part. 323 sub. 4

LICENZA DI COSTRUIRE N. **1968/163** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di chiusura di tre finestre e sostituzione degli infissi del fabbricato, presentata il 15/06/1968 con il n. prot. 1968/5068 di protocollo, rilasciata il 12/06/1968 con il n. prot. 58068 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in San Severino Marche distinto al fg. 154 part. 323

LICENZA DI COSTRUIRE N. **1975/335** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Restauro, Consolidamento e finitura del fabbricato, presentata il 21/08/1975 con il n. prot. 1975/8102 di protocollo, rilasciata il 02/09/1975 con il n. 8102 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in San Severino Marche distinto al fg. 154 part. 323

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **2015/560** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Realizzazione di opere interne ed apertura di porta e vedute su locale artigianale con annesso garage al piano terra del fabbricato., presentata il 19/10/2015 con il n. prot. 2015/25173 di protocollo, rilasciata il 12/11/2015 con il n. 2015/167 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in San Severino Marche distinto al fg. 154 part. 323 subb. 4-5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del C.C. n. 78 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Art. 29 Zone di completamento B Sottozona B3; art. 25.1 La Residenza (R), zona R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona B3: If= 3.00 mc/mq; H max= 14.50; Distanze= vedi art. 21 delle presenti norme R2 = Nel sistema della residenza il ruolo degli spazi aperti è quello di assicurare il collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi, di filtro al rumore e di attrezzatura di servizio per il gioco ed il tempo libero, soprattutto dei bambini e degli anziani. Il titolo è riferito solamente al intero immobile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e.s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno del sub. 4 è stata realizzata un locale adibito a centrale termica, senza autorizzazione (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e.s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scia in sanatoria e successiva rettifica planimetrica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e presentazione scia : €.1.000,00



- rettifica planimetria catastale: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 4.

Occorre presentare una scia in sanatoria per opere interne, quindi inviare al catasto la nuova planimetria con le modifiche apportate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità planimetrica del sub. 6, dove la porta del locale bagno risulta spostata rispetto alla effettiva posizione. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e.s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- rettifica planimetrica catasto : €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 6.

Occorre rettificare la planimetria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59, della superficie commerciale di **146,68** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Appartamento sito al piano primo di un immobile bifamigliare isolato con corte comune, composto da tre piani fuori terra. Dalla scala comune, si accede all'appartamento che si compone di ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, tre camere ed un bagno. L'unità presenta pavimenti in gres e graniglia, infissi in legno con vetro singolo, ma dotate di controfinestre in alluminio anodizzato. presenta lesioni non preoccupanti, derivanti dagli eventi sismici che hanno colpito il comune nel 2016, inoltre si possono notare, in bagno e nella camera matrimoniale, grandi macchie di muffa, derivanti, probabilmente da perdite ora riparate. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico e del gas, presenta termosifoni in ghisa, collegati alla caldaia al piano terra, nel locale tecnico interno al sub. 4. le porte sono in legno tamburato tranne la porta d'ingresso dell'appartamento con pannellatura in vetro. L'immobile, inoltre, dispone in uso congiunto con l'appartamento al piano superiore, del locale cantina, sito al piano seminterrato, al quale si accede dal vano scala comune; esso si presenta allo stato grezzo con una piccola finestra in legno e vetro singolo. L'immobile può contare anche su una corte comune (bene comune non censibile) in uso a tutti i sub. con piccolo giardino e rampa di



accesso al piano seminterrato, che conta su un'area di mq 124,65.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 323 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA 59, piano: S1-1, intestato a

Coerenze: confinante a nord-ovest e sud ovest con il sub. 10 corte comune, a nord est con il sub. 11 e con scala comune sub.9

Nel sub indicato è ricompreso anche il locale cantina in diritto d'uso anche al sub 7 di proprietà dei Sig. in virtù dell'atto di compravendita del 26/07/1986, rep. 21116/9060, stipulato dai Notari, trascritto con R.G. 7247 e R.P. 5224.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.

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 SAN SEVERINO MARCHE CENTRO STORICO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12 KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Purtroppo, si è rilevato che la caldaia esistente, non dispone di libretto di manutenzione, pertanto risulta impossibile redigere l'attestato di prestazione energetica. Per poter procedere alla redazione dell'APE, dovrà essere redatto il libretto della caldaia, corredato dal rapporto di manutenzione. Il MISE dichiara che nel momento in cui il proprietario dell'impianto emette l'APE senza il libretto,



egli stia indirettamente affermando che l'impianto sia stato "esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art.15 dello stesso D.lgs. 192/05".

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	112,36	x	100 %	=	112,36
cantina in uso per 1/2	9,80	x	50 %	=	4,90
terrazzo	12,63	x	60 %	=	7,58
vano scala comune in quota parte per 1/3	5,25	x	60 %	=	3,15
sub. 10, corte comune a tutti i sub. (Bene comune non censibile) per 1/4	31,16	x	60 %	=	18,70
Totale:	171,20				146,68

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: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIA TEMPOCASA

Descrizione: APPARTAMENTO IN CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Indirizzo: VIA PACIFICO INDIVINI

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 543,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT - AGENZIA TEMPOCASA

Descrizione: QUADRILOCALE IN CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Indirizzo: VIA NAZZARENO STRAMPELLI

Superfici principali e secondarie: 110



Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.318,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIA TEMPOCASA

Descrizione: TRILOCALE IN CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Indirizzo: VIA EUSTACHIO

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIA TEMPOCASA

Descrizione: QUADRILOCALE IN CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Indirizzo: VIALE MAZZINI

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 1.283,87 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT - ANNUNCIO DI PRIVATO

Descrizione: APPARTAMENTO IN CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Indirizzo: VIALE EUROPA, 43

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 927,42 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIA S.S. MARCHE CASA

Descrizione: TRILOCALE IN CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Indirizzo: VIALE G. MAZZINI

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.865,67 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (21/09/2024)

Domanda: Abitazioni civili in San Severino Marche condizioni normali.

Offerta: Abitazioni civili in condizioni normali, in San Severino Marche, zona B3 Rione Mazzini (vic: Matteotti, Mazzini, Alighieri) Viale Eustachio, via Gorgonero, Viale Europa, ecc.

Tempo di rivendita o di assorbimento: MEDIO

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: il valore medio della zona si attende ad € 975,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con il criterio per comparazione in base al prezzo medio,. In primis si è consultato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, desumendo il prezzo medio di immobili nella zona d'interesse, che dalle ricerche risulta essere di €/mq 975,00; il valore riportato è stato quindi comparato a quello richiesto dalle varie offerte di agenzie immobiliari in rete, anche in questo caso, individuando il valore medio richiesto. dei due valori trovati si è fatta la media e, quindi, sono state valutate le condizioni del nostro, aggiungendo o decurtando il valore in base a vari indici, tra cui lo stato di manutenzione e degli impianti, la luminosità e la posizione dell'immobile. Da quanto sopra, con apprezzabile sicurezza si è dedotto il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione. Va aggiunto che il valore indicato è stato riferito allo stato attuale dell'immobile nella sua interezza. Le parti scoperte, balconi terrazze o aree esterne, sono state valutate al 60% del valore attribuito alla superficie lorda dell'appartamento. Lo sviluppo della

valutazione è il seguente:

Valori OMI condizioni normali:

Min. 800,00 max 1.150,00= $(800,00+1.150)/2= 972,00$ €/mq

Valori mercato immobiliare:

$(1) 543,31 + (2) 1.318,18 + (3) 818,18 + (4) 1.283,87 + (5) 1.865,67 + (6) 927,42 / 6 = 1.126,10$ €/mq

media dei valori: $(972,00 + 1.126,10) / 2 = 1.049,05$ valore medio di appartamenti in buono /ottimo stato

Considerando la posizione dell'appartamento da periziare, lo stato di manutenzione, l'assenza di libretto d'impianto ed i fattori sopra indicati, si ipotizza una decurtazione del valore di circa il 12%, pertanto il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto può essere stabilito in €/mq 923,16, arrotondato a 923,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,68 x 923,00 = 135.385,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.385,64

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.385,64

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59, della superficie commerciale di **64,16** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Il locale, attualmente accessibile sia dall'esterno che dall'interno, si presenta intonacato con aperture verso l'esterno sul lato nord est. L'ingresso dalla corte comune (subalterno 10) presenta una porta avvolgibile di metallo. nella parte terminale del locale è stato realizzato un vano adibito a locale tecnico, caldaia. L'immobile è comunicante, con una porta in metallo, a parte della corte, (sub. 11) non ricompresa nella presente esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 39 mq, rendita 58,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA 59, piano: S1, intestato a

Coerenze: confinante a nord-ovest con il sub. 5 , a sud ovest, nord est ed est con il sub. 11.
Nel sub. indicato sono ricomprese anche le superfici comuni del sub. 10 Bene comune non censibile, comune a tutti i sub.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.

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 SAN SEVERINO MARCHE CENTRO STORICO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12 KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Autorimessa	45,46	x	100 %	=	45,46
sub. 10, corte comune a tutti i sub. (Bene comune non censibile) per 1/4	31,16	x	60 %	=	18,70
Totale:	76,62				64,16

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: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIA EUROPA IMMOBILIARE

Descrizione: GARAGE BOX IN VEWNDA

Indirizzo: RIONE CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIA EUROPA IMMOBILIARE

Descrizione: GARAGE BOX IN VENDITA

Indirizzo: SAN SEVERINO MARCHE CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT-AGENZIA EUROPA IMMOBILIARE

Descrizione: GARAGE BOX IN VENDITA

Indirizzo: RIONE CENTRO SAN SEVERINO MARCHE

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (21/09/2024)

Domanda: Abitazioni civili in San Severino Marche in condizioni normali

Offerta: Abitazioni civili in condizioni normali, in San Severino Marche, zona B3 Rione Mazzini (vie: Matteotti, Mazzini, Alighieri) Viale Eustachio, via Gorgonero, Viale Europa, ecc.

Tempo di rivendita o di assorbimento: MEDIO

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 680,00

Note: il valore medio della zona si attenda ad €/mq 565,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con il criterio per comparazione in base al prezzo medio. In primis si è consultato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, desumendo il prezzo medio di immobili nella zona d'interesse, che dalle ricerche risulta essere di €/mq 565,00; il valore riportato è stato quindi comparato a quello richiesto dalle varie offerte di agenzie immobiliari in rete, anche in questo caso, individuando il valore medio richiesto. dei due valori trovati si è fatta la media e, quindi, sono state valutate le condizioni del nostro, aggiungendo o decurtando il valore in base a vari indici, tra cui lo stato di manutenzione e degli impianti, la luminosità e la posizione dell'immobile. Da quanto sopra, con apprezzabile sicurezza si è dedotto il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione. Va aggiunto che il valore indicato è stato riferito allo stato attuale dell'immobile nella sua interezza. Le parti scoperte, balconi terrazze o aree esterne, sono state valutate al 60% del valore attribuito alla superficie lorda dell'appartamento. Lo sviluppo della

valutazione è il seguente:

Valori OMI condizioni normali:

Min. 450,00 max 680,00 = $(450,00+680)/2 = 565,00$ €/mq

Valori mercato immobiliare:

(1) 1.250,00 +2) 545,45 +3) 720,00 +/3 = 838,48 €/mq

media dei valori: $(565,00 + 838,48)/2 = 701,74$ valore medio di appartamenti in buono /ottimo stato

Considerando la posizione dell'appartamento da periziare, lo stato di manutenzione, si ipotizza una lieve decurtazione del valore di circa il 5%, pertanto il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto può essere stabilito in €/mq 666,65, arrotondato a 666,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,16 x 666,00 = **42.730,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.730,56
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.730,56
BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59	
LABORATORIO ARTIGIANALE	
DI CUI AL PUNTO C	

laboratorio artigianale a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 59, della superficie commerciale di **132,59** mq per la quota di:

- 1/3 di piena propriet.
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Il locale, attualmente accessibile sia dall'esterno che dalla scala comune si presenta intonacato con aperture verso l'esterno sui lati nord ovest e sud ovest. L'ingresso dalla corte comune (subalterno 10) presenta una porta di metallo. All'interno è presente un locale bagno con antibagno. L'immobile comunica per mezzo di una porta con il sub 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.10. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 323 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 213,19 Euro. indirizzo catastale: VIALE EUROPA 59, piano: S1, intestato a

Coerenza. Comune a nord-ovest con il sub. 10 , a sud ovest con il sub 9, nord est ed est con il sub. 4, a sud con il sub 11.

Nel sub. indicato sono ricomprese anche le superfici comuni del sub. 10 Bene comune non censibile, comune a tutti i sub e del vano scala comune dal quale si può accedere all'immobile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.

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 SAN SEVERINO MARCHE CENTRO STORICO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	al di sotto della media	
ospedale	al di sotto della media	
scuola elementare	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M	al di sotto della media	
------------------------	-------------------------	--



superstrada distante 12 KM

mediocre 

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:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	110,74	x	100 %	=	110,74
sub. 10, corte comune a tutti i sub. (Bene comune non censibile) per 7/12	31,16	x	60 %	=	18,70
vano scala comune per la quota di 1/3	5,25	x	60 %	=	3,15
Totale:	147,15				132,59

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: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIAS.S. MARCHE

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: LOCALE DEPOSITO ZONA CENTRO SAN SEVERINO MARCHE

Superfici principali e secondarie: 193

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 373,06 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT- AGENZIA S.S. MARCHE

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: MAGAZZINO DEPOSITO IN ZONA CENTRALE A SAN SEVERINO MARCHE

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 483,87 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: VARIE AGENZIE IN INTERNET- AGENZIA EUROPA IMMOBILIARE

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: MAGAZZINO IN ZONA CENTRO A SAN SEVERINO MARCHE

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2024

Fonte di informazione: PORTALE AGENZIE IMMOBILIARI .IT-AGENZIA S,S, MARCHE

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: MAGAZZINO IN ZONA CENTRALE A SAN SEVERINO MARCHE

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 629,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (21/09/2024)

Domanda: Laboratori in San Severino Marche in condizioni normali

Offerta: Laboratori in condizioni normali, in San Severino Marche, zona B3 Rione Mazzini (vie: Matteotti, Mazzini, Alighieri) Viale Eustachio, via Gorgonero, Viale Europa, ecc.

Tempo di rivendita o di assorbimento: MEDIO

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Note: il valore medio della zona si attenda ad €/mq 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con il criterio per comparazione in base al prezzo medio,. In primis si è consultato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, desumendo il prezzo medio di immobili nella zona d'interesse, che dalle ricerche risulta essere di €/mq 550,00; il valore riportato è stato quindi comparato a quello richiesto dalle varie offerte di agenzie immobiliari in rete,



anche in questo caso, individuando il valore medio richiesto. dei due valori trovati si è fatta la media e, quindi, sono state valutate le condizioni del nostro, aggiungendo o decurtando il valore in base a vari indici, tra cui lo stato di manutenzione e degli impianti, la luminosità e la posizione dell'immobile. Da quanto sopra, con apprezzabile sicurezza si è dedotto il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione. Va aggiunto che il valore indicato è stato riferito allo stato attuale dell'immobile nella sua interezza. Le parti scoperte, balconi terrazze o aree esterne, sono state valutate al 60% del valore attribuito alla superficie lorda dell'appartamento. Lo sviluppo della

valutazione è il seguente:

Valori OMI condizioni normali:

Min. 450,00 max 650,00 = $(450,00+650)/2 = 550,00$ €/mq

Valori mercato immobiliare:

(1) 373,06 +2) 483,87 +3) 629,03+4) 333,33/4 = 454,82 €/mq

media dei valori: $(550,00 +454,82)/2 = 502,41$ valore medio di appartamenti in stato di conservazione normale

Considerando che le condizioni di manutenzione del nostro sono buone e che si tratta di un laboratorio con bagno, il valore ricavato sopra è stato maggiorato del 5%, si può ragionevolmente stimare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto è €/mq 527,53, arrotondato a 528,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,59 x 528,00 = **70.007,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.007,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.007,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata con il criterio per comparazione in base al prezzo medio. In primis si è consultato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, desumendo il prezzo medio di immobili nella zona d'interesse, quest'ultimo, quindi, è stato comparato a quello richiesto dalle varie offerte di agenzie immobiliari in rete, anche in questo caso, individuando il valore medio delle richieste. Dei due valori trovati si è fatta la

media aritmetica, successivamente, sono state valutate le condizioni di manutenzione degli immobili da stimare, aggiungendo o decurtando il valore in base a vari indici, tra cui lo stato di manutenzione e degli impianti, la luminosità, la posizione dell'immobile, la presenza o meno di servizi essenziali ecc.. Da quanto sopra, con apprezzabile sicurezza si è dedotto il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Va aggiunto che il valore indicato è stato riferito allo stato attuale dei manufatti nella sua interezza. Le parti scoperte, balconi terrazze o aree esterne e comuni (suddivise per gli aventi diritto), sono state valutate al 60% del valore attribuito alla superficie lorda degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di SAN SEVERINO MARCHE, agenzie: VARIE AGENZIE IN INTERNET, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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	146,68	0,00	135.385,64	135.385,64
B	box singolo	64,16	0,00	42.730,56	42.730,56
C	laboratorio artigianale	132,59	0,00	70.007,52	70.007,52
				248.123,72 €	248.123,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerando che i proprietari possiedono, ognuno, la quota di 1/3 degli immobili oggetto di stima, direi che risulta semplice dividere le quote, attribuendo loro il valore di 1/3 del totale stimato. Fisicamente, la divisibilità in quote degli immobili risulta piuttosto difficile, soprattutto per quanto riguarda l'appartamento ed il box.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 246.523,72**

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: **€. 246.523,72**

data 24/09/2024



il tecnico incaricato
Massimo Belelli

