



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Lucia Canullo

CF:CNLLCU85A61L366Y

con studio in APPIGNANO (MC) VIA V. ALFIERI 7

telefono: 3398317284

email: lucia.canullo@alice.it

PEC: lucia.canullo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA VIA GUGLIELMO OBERDAN 66, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **57,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Matelica (MC), in Via Guglielmo Oberdan n. 66, e consiste in un appartamento sito al piano terra di un edificio bifamiliare. L'abitazione in oggetto si sviluppa su una superficie abitabile di circa 44 mq lordi ed è dotata di una corte esterna ad uso esclusivo di circa 23 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica (MC) alla Particelle 748 – 407 Subalterno 5 (cat. A/4, Abitazione di tipo popolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 748 - 407 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 66, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/08/1991 Pubblico Ufficiale PALONI GIAN FRANCESCO Sede MATELICA (MC) Repertorio n. 39002 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6560.1/1991 in atti dal 18/09/1992

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.414,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.414,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 06/05/2021, con scadenza il 31/05/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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**, stipulata il 29/06/2009 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. 36054/9348 di repertorio, iscritta il 02/07/2009 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 10554 Reg. Part. 2256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 2001 di repertorio, trascritto il 11/08/2023 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 12324 Reg. Part. 9329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Macerata in data 11/08/2023 ai nn. 12324/9329

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 *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/08/1991 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. 39002 di repertorio, trascritto il 19/08/1991 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 8959/6560

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/08/1991 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. 39002 di repertorio, trascritto il 19/08/1991 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 8959/6560

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 22/1992 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 27/10/1992 con il n. 11007 di protocollo, rilasciata il 08/08/1993 con il n. 22 di protocollo

Autorizzazione Edilizia n. 9035/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LAVORI DI MODIFICA ALLA SUDDIVISIONE INTERNA, presentata il 10/08/1994, rilasciata il 24/08/1994 con il n. 9035 di protocollo

Permesso di Abitabilità n. 9174/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/08/1994, agibilità del 05/05/1995 con il n. 9174 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente:

Gli immobili identificati ai Lotti n. 1 e 2 ricadono all'interno del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PPCS , Zona A - Zona residenziale di interesse storico artistico .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 13 - ZONE RESIDENZIALI

Art. 14 - Zona A - Zona residenziale di interesse storico artistico

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PPCS vigente:

l'immobile ricade in zona Zona A - Zona residenziale di interesse storico artistico - CAPOLUOGO.

Edificio di interesse storico ambientale - EBO all'interno dell'isolato n. 47

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Sono stati installati due manufatti, un box coperto e tamponato ad uso ricovero attrezzi ed un pergolato coperto con telo in pvc, sulla corte esclusiva del piano terra: tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non potranno essere regolarizzate in quanto difformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poiché i manufatti allo stato di fatto non sono conformi alle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. - Modifica della scala di accesso alla corte esclusiva

- Modifica posizione del divisorio del bagno in corrispondenza del sottoscala

- Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, spese tecniche, ecc. (Gli oneri relativi alla rimessa in pristino sono calcolati al cap. 8.3): €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifica della scala di accesso alla corte esclusiva

- Modifica posizione del divisorio del bagno in corrispondenza del sottoscala

- Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opportuna variazione catastale, ovvero pratica DOCFA dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale DOCFA: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Sono stati installati due manufatti, un box coperto e tamponato ad uso ricovero attrezzi ed un pergolato coperto con telo in pvc, sulla corte esclusiva del piano terra: tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non potranno essere regolarizzate in quanto difformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poiché i manufatti allo stato di fatto non sono conformi alle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per rimessa in pristino dello stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, contributo di costruzione, opere di rimessa in pristino dello stato autorizzato, spese tecniche, ecc.: €3.000,00

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano rispettate le prescrizioni per le operazioni di

controllo e manutenzione dell'impianto termico (normativa di riferimento: D.M. 37/2008, D.P.R. 74/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento dei controlli periodici dell'impianto termico secondo quanto previsto dal D.P.R. 74/2013

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento dei controlli periodici dell'impianto termico: €.120,00

BENI IN MATELICA VIA GUGLIELMO OBERDAN 66, QUARTIERE CENTRO
STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA VIA GUGLIELMO OBERDAN 66, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **57,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Matelica (MC), in Via Guglielmo Oberdan n. 66, e consiste in un appartamento sito al piano terra di un edificio bifamiliare. L'abitazione in oggetto si sviluppa su una superficie abitabile di circa 44 mq lordi ed è dotata di una corte esterna ad uso esclusivo di circa 23 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica (MC) alla Particelle 748 – 407 Subalterno 5 (cat. A/4, Abitazione di tipo popolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 748 - 407 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 66, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/08/1991 Pubblico Ufficiale PALONI GIAN FRANCESCO Sede MATELICA (MC) Repertorio n. 39002 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6560.1/1991 in atti dal 18/09/1992

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piazza Enrico Mattei e Museo, Palazzo Comunale, Pinacoteca Comunale "Raffaele Fidanza", Museo Piersanti, Museo della Resistenza e della Cultura del Territorio "Don Enrico Pocognoni", Museo dei reperti fossili, Terme Romane, Teatro comunale .

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- musei
- ospedale



COLLEGAMENTI

- ferrovia
- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Matelica (MC), in Via Guglielmo Oberdan n. 66 e consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale bifamiliare disposto su tre piani fuori terra. Il suddetto appartamento ha una superficie di circa 44 mq lordi ed una corte esterna ad uso esclusivo di superficie complessiva pari a circa 23 mq.

L'unità abitativa in oggetto è inserita in un edificio residenziale composto da due unità immobiliari sito nel centro storico del comune di Matelica al civico 66 di Via Guglielmo Oberdan, incastonato nella linea di fabbricati nati sulla cinta muraria della città.

Il quartiere è completamente urbanizzato, all'interno del centro storico prevale la mobilità pedonale e il traffico è di tipo locale, ben servito da parcheggi pubblici alcuni con parcometro. Contestualmente il centro è ben collegato alla rete stradale principale poiché costeggiato dalla Strada Statale Muccese SS 256, importante arteria del territorio che collega la valle del Chienti con la val d'Esino. A servizio della zona troviamo anche edifici pubblici, edifici di culto, istituti di credito, caserma dei carabinieri, musei e diverse attività commerciali attive nella piccola distribuzione oltre a varie strutture ricreative e ricettive.

Al fabbricato si accede direttamente dalla pubblica via sia a piedi che in automobile poiché in aderenza alla strada troviamo uno spazio pubblico dove è possibile parcheggiare e accedere al fabbricato oggetto di stima. L'ingresso si apre su un piccolo disimpegno comune che conduce all'abitazione del piano terra identificata al subalterno n. 5 ed alla scala interna che porta all'ingresso dell'abitazione al piano primo distinta al subalterno n. 6. Attualmente l'accesso è protetto da un portale metallico poiché in aderenza al fabbricato oggetto di valutazione troviamo un edificio in parte deruto che versa in precarie condizioni di stabilità.

L'epoca di costruzione dell'immobile non si conosce con certezza, presso l'archivio del comune di Matelica non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio poiché realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 ovvero prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, per cui non vigeva l'obbligo di richiesta della licenza di costruzione. Tuttavia la legittimità del fabbricato è confermata dai successivi titoli abilitativi rilasciati per l'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione eseguito dagli attuali soggetti proprietari. In particolare, con la Concessione per l'esecuzione di opere n. 22 del 08/03/1993 e successiva autorizzazione in variante Prot. n. 9035 del 24/08/1994 l'immobile è stato oggetto di lavori di risanamento conservativo. Al termine dei suddetti lavori è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità Prot. n. 9174/94 del 05/05/1995.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, gli originari solai in legno sono stati demoliti e ricostruiti in latero-cemento nell'intervento di risanamento sopra citato. Anche le due scale interne sono state demolite e ricostruite in c.a.. Il paramento murario esterno, realizzato in laterizio, è intonacato e finito con tinteggiatura di tono rosso mattone che ben si sposa con le cornici delle finestre color panna. La copertura è di tipo a capanna, il manto di copertura in coppi di recupero, i cornicioni a struttura lignea e pianellato di recupero, grondaie e discendenti in rame. Gli infissi di porte, finestre e persiane sono in legno. La corte esterna ad uso esclusivo del piano terra che si affaccia su Via Circonvallazione è delimitata da un parapetto in mattoni faccia-vista, è pavimentata con piastrelle in cotto. Si rileva che attualmente nella corte esterna sono stati installati due manufatti, un box coperto e tamponato ad uso ricovero attrezzi ed un pergolato coperto con telo in pvc, non presenti negli atti autorizzativi reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Matelica.

L'edificio risulta incastonato tra due fabbricati adiacenti e presenta una pianta con forma irregolare, in altezza si sviluppa su tre livelli fuori terra, al piano terra troviamo l'unità abitativa oggetto della presente descrizione ed ai piani primo e secondo l'altra u.i.

L'ingresso dell'appartamento a piano terra si apre su un piccolo disimpegno che conduce da una parte alla zona giorno costituita da un unico ambiente cucina – soggiorno con angolo cottura e dall'altra al bagno dotato di anti-bagno. Adiacente alla zona giorno troviamo la camera singola. L'altezza interna dei locali abitativi è pari a circa 2,70 ml. Per le specifiche si rimanda agli elaborati grafici ed alla relazione sulle difformità allegati alla presente perizia.

Nello specifico i vani abitativi sono così suddivisi e costituiti:

- **SOGGIORNO-CUCINA** della superficie utile pari a circa 12 mq riceve aria e luce direttamente dalla porta finestra, realizzata in legno e vetro doppio, di superficie pari a 1,80 mq con esposizione Est ed accesso diretto alla corte esterna, dotata di persiane in legno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, in corrispondenza dell'angolo cottura troviamo un rivestimento in piastrelle;
- **CAMERA** della superficie utile pari a circa 13 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra, realizzata in legno e vetro doppio, di superficie complessiva pari a 1,08 mq con esposizione Est, dotata di persiane in legno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si rileva che la superficie aero-illuminante è inferiore al limite di 1/8 della superficie in pianta del locale abitabile secondo normative vigenti; la destinazione resta comunque autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 22/1993 e successivo Permesso di Abitabilità del 05/05/1995, tenuto conto delle deroghe previste per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- **BAGNO con ANTI-BAGNO** della superficie utile pari a circa 7 mq, dotato di vaso con cassetta esterna, bidet, box doccia e lavabo, la pavimentazione è in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, dotato di dispositivo di aspirazione meccanica;

Le finiture interne in generale sono buone, come pure lo stato conservativo dell'immobile stesso, segno che l'intervento di ristrutturazione eseguito nel 1995 è stato eseguito a regola d'arte. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento del tipo autonomo costituito da caldaia a condensazione di recente installazione e corpi radianti in alluminio. Si evidenzia, infine, che a seguito degli eventi sismici verificatisi nel territorio a far data dal 24/08/2016 l'edificio è stato ispezionato in data 11/03/2017 dai tecnici rilevatori e valutato 'AGIBILE'.



CLASSE ENERGETICA:



[220,65 KWh/m²/anno]

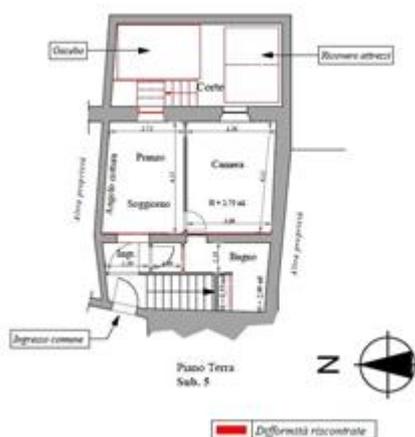
Certificazione APE N. 20240911-043024-33480 registrata in data 11/09/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	44,00	x	100 %	=	44,00
Corte esclusiva	23,00	x	60 %	=	13,80
Totale:	67,00				57,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 57/2011

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione al piano 5 e garage al piano terra. , 1

Indirizzo: Via Circonvallazione, 23 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 188/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Matelica, via Rismondo n.8, quartiere centro storico, costituito da appartamento di civile abitazione al piano 1, della superficie commerciale di mq.108,00, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 54 part.459 sub 18, cat.A/3, cl.3, vani 6, R.C.€495,80, 1

Indirizzo: Via Rismondo, 8 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 152/2014

Descrizione: Diritti di nuda proprietà su appartamento in centro storico a Matelica, 1

Indirizzo: vicolo Orti, 29 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 156.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 140.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 341.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 152/2014

Descrizione: Nuda proprietà di appartamento di mq. 58,20 posto ai piani terra, 2° e 3°. Vani 4. , 3

Indirizzo: Vicolo Orti, 29 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.476,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.968,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 341.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 159/2018

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento, della superficie commerciale di 81,00 mq., 1

Indirizzo: Via Vincenzo Boldrini, 6 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.755,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.340,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 343.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 38/2012

Descrizione: Diritti di piena proprietà su edificio residenziale plurifamiliare, composto di piano seminterrato, terra, primo, secondo e mansarda, costituito di n. 4 appartamenti con annesso accessorio e corte. L'edificio risulta essere suddiviso nel seguente modo: -Il piano terra, identificato catastalmente al sub 1, si compone di cucina, soggiorno e bagno a destra dell'ingresso principale, mentre a sinistra sono ubicati cucina, due camere soggiorno e bagno. A questo piano si riscontra qualche leggera lesione sui divisori. -Il piano primo identificato catastalmente con i sub 2 e 3 è diviso in due appartamenti: • quello di destra costituito di cucina, soggiorno, due bagni, due camere e studio • quello di sinistra è costituito di cucina, soggiorno, bagno e camera. Al piano primo non sussistono lesioni evidenti ricollegabili al terremoto. Il piano secondo e mansarda, identificati catastalmente con il sub 4, si compone di un unico appartamento con cucina, camera da pranzo, salone con doppia altezza, quattro camere e due bagni. - sub 5: garage al piano primo seminterrato in un unico locale con accesso da rampa comune; - sub 6: garage al piano primo seminterrato che si sviluppa in tre locali collegati internamente e con accesso da rampa comune - sub 7: garage al piano primo seminterrato con accesso da rampa comune, con locale w.c., vano ascensore e ripostiglio., 3

Indirizzo: Viale Roma, 55 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 900.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 187.776,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 392.00 m

Numero Tentativi: 12

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Domanda: Domanda: Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MATELICA Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: RESIDENZIALE

Offerta: Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo: NORMALE Valore minimo: 700,00 Valore massimo: 1.100,00

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Matelica (MC), in Via Oberdan n. 66, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica alla

Particella 748 e 407 Subalterno 5, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (centro storico), della tipologia (edificio bifamiliare costituito da due unità autonome sovrapposte), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1995), delle finiture (normali) e degli impianti (in parte originari dell'epoca di ristrutturazione); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.030,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,80 x 1.030,00 = **59.534,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.534,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.534,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Matelica (MC), in Via Oberdan n. 66, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica alla Particella 748 e 407 Subalterno 5, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (centro storico), della tipologia (edificio bifamiliare costituito da due unità autonome sovrapposte), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1995), delle finiture (normali) e degli impianti (in parte originari dell'epoca di ristrutturazione); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.030,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di

MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MATELICA, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NEL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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	57,80	0,00	59.534,00	59.534,00
				59.534,00 €	59.534,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.120,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.414,00**

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: **€. 52.414,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA VIA GUGLIELMO OBERDAN 66, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Matelica (MC), in Via Guglielmo Oberdan n. 66, e consiste in un appartamento sito al piano primo e secondo di un edificio bifamiliare. L'abitazione in oggetto si sviluppa su due piani per una superficie abitabile complessiva di circa 90 mq lordi.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica (MC) alla Particella 407 Subalterno 6 (cat. A/4, Abitazione di tipo popolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1 - 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 405 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 66, piano: Piani 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/08/1991 Pubblico Ufficiale PALONI GIAN FRANCESCO Sede MATELICA (MC) Repertorio n. 39002 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6560.1/1991 in atti dal 18/09/1992

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.580,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 26/02/2022, con scadenza il 28/02/2025 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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**, stipulata il 29/06/2009 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. 36054/9348 di repertorio, iscritta il 02/07/2009 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 10554 Reg. Part. 2256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 2001 di repertorio, trascritto il 11/08/2023 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 12324 Reg. Part. 9329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Macerata in data 11/08/2023 ai nn. 12324/9329

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 *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/08/1991 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. 39002 di repertorio, trascritto il 19/08/1991 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 8959/6560

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/08/1991 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. 39002 di repertorio, trascritto il 19/08/1991 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 8959/6560

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 22/1992 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 27/10/1992 con il n. 11007 di protocollo, rilasciata il 08/08/1993 con il n. 22 di protocollo

Autorizzazione Edilizia n. 9035/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LAVORI DI MODIFICA ALLA SUDDIVISIONE INTERNA, presentata il 10/08/1994, rilasciata il 24/08/1994 con il n. 9035 di protocollo

Permesso di Abitabilità n. 9174/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/08/1994, agibilità del 05/05/1995 con il n. 9174 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente:

Gli immobili identificati ai Lotti n. 1 e 2 ricadono all'interno del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PPCS , Zona A - Zona residenziale di interesse storico artistico .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 13 - ZONE RESIDENZIALI

Art. 14 - Zona A - Zona residenziale di interesse storico artistico

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PPCS vigente

l'immobile ricade in zona Zona A - Zona residenziale di interesse storico artistico - CAPOLUOGO.

Edificio di interesse storico ambientale - EBO all'interno dell'isolato n. 47

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione di due nicchie su muri perimetrali
- Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA in sanatoria secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, spese tecniche, ecc.: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione di due nicchie su muri perimetrali,
- Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opportuna variazione catastale, ovvero pratica DOCFA dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale DOCFA: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico (normativa di riferimento: D.M. 37/2008, D.P.R. 74/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento dei controlli periodici dell'impianto termico secondo quanto previsto dal D.P.R. 74/2013

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento dei controlli periodici dell'impianto termico: €120,00

BENI IN MATELICA VIA GUGLIELMO OBERDAN 66, QUARTIERE CENTRO
STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA VIA GUGLIELMO OBERDAN 66, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Matelica (MC), in Via Guglielmo Oberdan n. 66, e consiste in un appartamento sito al piano primo e secondo di un edificio bifamiliare. L'abitazione in oggetto si sviluppa su due piani per una superficie abitabile complessiva di circa 90 mq lordi.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica (MC) alla Particella 407 Subalterno 6 (cat. A/4, Abitazione di tipo popolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1 - 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 405 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 66, piano: Piani 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/08/1991 Pubblico Ufficiale PALONI GIAN FRANCESCO Sede MATELICA (MC) Repertorio n. 39002 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6560.1/1991 in atti dal 18/09/1992

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piazza Enrico Mattei e Museo, Palazzo Comunale, Pinacoteca Comunale "Raffaele Fidanza", Museo Piersanti, Museo della Resistenza e della Cultura del Territorio "Don Enrico Pocognoni", Museo dei reperti fossili, Terme Romane, Teatro comunale .

SERVIZI

municipio
farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

musei	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

ferrovia	nella media	
autobus	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel centro storico del comune di Matelica (MC), in Via Guglielmo Oberdan n. 66 e consiste in un appartamento posto ai piani primo e secondo di un fabbricato residenziale bifamiliare disposto su tre piani fuori terra. Il suddetto appartamento ha una superficie di circa 90 mq lordi.

L'unità abitativa in oggetto è inserita in un edificio residenziale composto da due unità immobiliari sito nel centro storico del comune di Matelica al civico 66 di Via Guglielmo Oberdan, incastonato nella linea di fabbricati nati sulla cinta muraria della città.

Il quartiere è completamente urbanizzato, all'interno del centro storico prevale la mobilità pedonale e il traffico è di tipo locale, ben servito da parcheggi pubblici alcuni con parcometro. Contestualmente il centro è ben collegato alla rete stradale principale poiché costeggiato dalla Strada Statale Muccese SS 256, importante arteria del territorio che collega la valle del Chienti con la val d'Esino. A servizio della zona troviamo anche edifici pubblici, edifici di culto, istituti di credito, caserma dei carabinieri, musei e diverse attività commerciali attive nella piccola distribuzione oltre a varie strutture ricreative e ricettive.

Al fabbricato si accede direttamente dalla pubblica via sia a piedi che in automobile poiché in aderenza alla strada troviamo uno spazio pubblico dove è possibile parcheggiare e accedere al fabbricato oggetto di stima. L'ingresso si apre su un piccolo disimpegno comune che conduce all'abitazione del piano terra identificata al subalterno n. 5 ed alla scala interna che porta all'ingresso dell'abitazione al piano primo distinta al subalterno n. 6. Attualmente l'accesso è protetto da un portale metallico poiché in aderenza al fabbricato oggetto di valutazione troviamo un edificio in parte deruto che versa in precarie condizioni di stabilità.

L'epoca di costruzione dell'immobile non si conosce con certezza, presso l'archivio del comune di Matelica non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio poiché realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 ovvero prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, per cui non vige l'obbligo di richiesta della licenza di costruzione. Tuttavia la legittimità del fabbricato è confermata dai successivi titoli abilitativi rilasciati per l'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione eseguito dagli attuali soggetti proprietari. In particolare, con la Concessione per l'esecuzione di opere n. 22 del 08/03/1993 e successiva autorizzazione in variante Prot. n. 9035 del

24/08/1994 l'immobile è stato oggetto di lavori di risanamento conservativo. Al termine dei suddetti lavori è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità Prot. n. 9174/94 del 05/05/1995.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, gli originari solai in legno sono stati demoliti e ricostruiti in latero-cemento nell'intervento di risanamento sopra citato. Anche le due scale interne sono state demolite e ricostruite in c.a.. Il paramento murario esterno, realizzato in laterizio, è intonacato e finito con tinteggiatura di tono rosso mattone che ben si sposa con le cornici delle finestre color panna. La copertura è di tipo a capanna, il manto di copertura in coppi di recupero, i cornicioni a struttura lignea e pianellato di recupero, grondaie e discendenti in rame. Gli infissi di porte, finestre e persiane sono in legno.

L'edificio risulta incastonato tra due fabbricati adiacenti e presenta una pianta con forma irregolare, in altezza si sviluppa su tre livelli fuori terra, l'unità abitativa oggetto della presente descrizione occupa il piano primo dove troviamo la zona giorno ed il piano secondo con la zona notte.

All'appartamento si accede dalla scala interna che conduce al piano primo, l'ingresso si apre sulla zona giorno costituita da un ambiente open-space con sala pranzo – soggiorno ed angolo cottura, un disimpegno conduce al bagno 1, alla zona notte si accede per mezzo della scala interna posta sul lato Sud-Est del soggiorno ed è costituita da n. 2 camere, una matrimoniale ed una singola, un bagno ed un ripostiglio. L'altezza interna dei locali abitativi è pari a circa 2,70 ml. Per le specifiche si rimanda agli elaborati grafici ed alla relazione sulle difformità allegati alla presente perizia.

Nello specifico i vani abitativi sono così suddivisi e costituiti:

- SOGGIORNO-CUCINA della superficie utile pari a circa 24 mq riceve aria e luce direttamente dalle due finestre, realizzate in legno e vetro doppio, di superficie totale pari a 2,34 mq con esposizione Est, dotate di persiane in legno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, in corrispondenza dell'angolo cottura troviamo un rivestimento in piastrelle. Si rileva che la superficie aero-illuminante è inferiore al limite di 1/8 della superficie in pianta del locale abitabile secondo normative vigenti; la destinazione resta comunque autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 22/1993 e successivo Permesso di Abitabilità del 05/05/1995, tenuto conto delle deroghe previste per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- BAGNO con ANTI-BAGNO della superficie utile pari a circa 5,5 mq, riceve aria e luce direttamente da una finestra, realizzata in legno e vetro singolo, di superficie pari a 0,98 mq con esposizione Ovest, dotata di persiane in legno. Dotato di vaso con cassetta di scarico esterna, bidet, box doccia e lavabo, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate;
- CAMERA 1 della superficie utile pari a circa 14,1 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra, realizzata in legno e vetro doppio, di superficie complessiva pari a 1,17 mq con esposizione Est, dotata di persiane in legno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si rileva che la superficie aero-illuminante è inferiore al limite di 1/8 della superficie in pianta del locale abitabile secondo normative vigenti; la destinazione resta comunque autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 22/1993 e successivo Permesso di Abitabilità del 05/05/1995, tenuto conto delle deroghe previste per il recupero

del patrimonio edilizio esistente;

- CAMERA 2 della superficie utile pari a circa 12,5 mq riceve aria e luce direttamente dalla finestra, realizzata in legno e vetro doppio, di superficie complessiva pari a 0,98 mq con esposizione Ovest, dotata di persiane in legno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si rileva che la superficie aero-illuminante è inferiore al limite di 1/8 della superficie in pianta del locale abitabile secondo normative vigenti; la destinazione resta comunque autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 22/1993 e successivo Permesso di Abitabilità del 05/05/1995, tenuto conto delle deroghe previste per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- BAGNO della superficie utile pari a circa 5,2 mq, , riceve aria e luce direttamente da una finestra, realizzata in legno e vetro singolo, di superficie pari a 1,17 mq con esposizione Est, dotata di persiane in legno. Dotato di vaso con cassetta di scarico esterna, bidet, box doccia e lavabo, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate;

Le finiture interne in generale sono buone, come pure lo stato conservativo dell'immobile stesso, segno che l'intervento di ristrutturazione eseguito nel 1995 è stato eseguito a regola d'arte. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento del tipo autonomo costituito da caldaia a condensazione di recente installazione e corpi radianti in alluminio. Si evidenzia, infine, che a seguito degli eventi sismici verificatisi nel territorio a far data dal 24/08/2016 l'edificio è stato ispezionato in data 11/03/2017 dai tecnici rilevatori e valutato 'AGIBILE'.







CLASSE ENERGETICA:



[209,23 KWh/m²/anno]

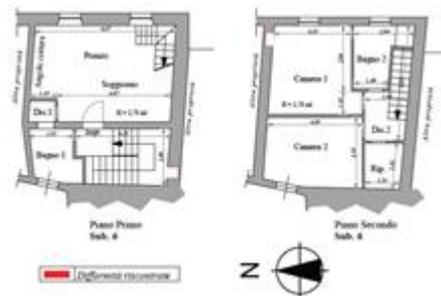
Certificazione APE N. 20240911-043024-33481 registrata in data 11/09/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 57/2011

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione al piano 5 e garage al piano terra. , 1

Indirizzo: Via Circonvallazione, 23 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Matelica, via Rismondo n.8, quartiere centro storico, costituito da appartamento di civile abitazione al piano 1, della superficie commerciale di mq.108,00, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 54 part.459 sub 18, cat.A/3, cl.3, vani 6, R.C.€495,80, 1

Indirizzo: Via Rismondo, 8 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 152/2014

Descrizione: Diritti di nuda proprietà su appartamento in centro storico a Matelica, 1

Indirizzo: vicolo Orti, 29 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 156.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 140.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 341.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 152/2014

Descrizione: Nuda proprietà di appartamento di mq. 58,20 posto ai piani terra, 2° e 3°. Vani 4. , 3

Indirizzo: Vicolo Orti, 29 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.476,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.968,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 341.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2018

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento, della superficie commerciale di 81,00 mq., 1

Indirizzo: Via Vincenzo Boldrini, 6 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.755,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.340,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 343.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 38/2012

Descrizione: Diritti di piena proprietà su edificio residenziale plurifamiliare, composto di piano seminterrato, terra, primo, secondo e mansarda, costituito di n. 4 appartamenti con annesso accessorio e corte. L'edificio risulta essere suddiviso nel seguente modo: -Il piano terra, identificato catastalmente al sub 1, si compone di cucina, soggiorno e bagno a destra dell'ingresso principale, mentre a sinistra sono ubicati cucina, due camere soggiorno e bagno. A questo piano si riscontra qualche leggera lesione sui divisori. -Il piano primo identificato catastalmente con i sub 2 e 3 è diviso in due appartamenti: • quello di destra costituito di cucina, soggiorno, due bagni, due camere e studio • quello di sinistra è costituito di cucina, soggiorno, bagno e camera. Al piano primo non sussistono lesioni evidenti ricollegabili al terremoto. Il piano secondo e mansarda, identificati catastalmente con il sub 4, si compone di un unico appartamento con cucina, camera da pranzo, salone con doppia

altezza, quattro camere e due bagni. - sub 5: garage al piano primo seminterrato in un unico locale con accesso da rampa comune; - sub 6: garage al piano primo seminterrato che si sviluppa in tre locali collegati internamente e con accesso da rampa comune - sub 7: garage al piano primo seminterrato con accesso da rampa comune, con locale w.c., vano ascensore e ripostiglio., 3

Indirizzo: Viale Roma, 55 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 900.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 187.776,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 392.00 m

Numero Tentativi: 12

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Domanda: Domanda: Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MATELICA Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: RESIDENZIALE

Offerta: Offerta: Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo: NORMALE Valore minimo: 700,00 Valore massimo: 1.100,00

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Matelica (MC), in Via Oberdan n. 66, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica alla Particella 407 Subalterno 6, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (centro storico), della tipologia (edificio bifamiliare costituito da due unità autonome sovrapposte), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1995), delle finiture (normali) e degli impianti (in parte originari dell'epoca di ristrutturazione); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.030,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	1.030,00	=	92.700,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.700,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 92.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Matelica (MC), in Via Oberdan n. 66, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 54 del comune di Matelica alla Particella 407 Subalterno 6, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (centro storico), della tipologia (edificio bifamiliare costituito da due unità autonome sovrapposte), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1995), delle finiture (normali) e degli impianti (in parte originari dell'epoca di ristrutturazione); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 1.030,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MATELICA, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NEL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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	90,00	0,00	92.700,00	92.700,00

92.700,00 €

92.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.120,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.580,00**

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: **€. 88.580,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MATELICA VOCABOLO VALBONA 25, frazione VALBONA, della superficie commerciale di **208,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova in Vocabolo Valbona del comune di Matelica (MC), al civico n. 25, e consiste in una villetta unifamiliare disposta su due piani. Al piano terra troviamo l'abitazione ed al piano primo la soffitta in parte utilizzabile come accessorio all'abitazione.

L'abitazione in oggetto si sviluppa su una superficie abitabile di circa 121,5 mq lordi ed accessoria di circa 145,5 mq lordi, oltre che una corte esterna di circa 470 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 35 del comune di Matelica (MC) alla Particella 208 Subalterno 3 (cat. A/3, Abitazione di tipo economico).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 208 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO VALBONA n. 25, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/06/1993 Pubblico Ufficiale PALONI GIAN FRANCESCO Sede MATELICA (MC) Repertorio n. 43756 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3573.1/1993 in atti dal 22/11/1996

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.105,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.105,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile viene utilizzato saltuariamente dai signori proprietari e/o componenti familiari

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**, stipulata il 24/09/2014 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. 39515/11646 di repertorio, iscritta il 26/09/2014 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 10494 Reg. Part. 1362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 40000,00.

Durata ipoteca: 14 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 2001 di repertorio, trascritto il 11/08/2023 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. Reg. Gen. 12324 Reg. Part. 9329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Macerata in data 11/08/2023 ai nn. 12324/9329

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 ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/06/1993 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. 43756 di repertorio, trascritto il 02/07/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 6037/4558

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/06/1993 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. 43756 di repertorio, trascritto il 02/07/1993 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 6037/4558

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione n. 73/1982 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione e risanamento di un edificio scolastico a civile abitazione, presentata il 30/06/1982 con il n. 5588/1982 di protocollo, rilasciata il 14/07/1982 con il n. 73 di protocollo

Concessione n. 89/1983 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione edilizia n. 73 del 14/07/1982, presentata il 23/07/1983 con il n. 6098/1983 di protocollo, rilasciata il 19/08/1983 con il n. 89 di protocollo

Concessione n. 78/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo e variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 73 del 14/07/1982, presentata il 21/06/1985 con il n. 6163/1985 di protocollo, rilasciata il 19/09/1985 con il n. 78 di protocollo

Permesso di Abitabilità e d'Uso n. 2262/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 20/10/1987 con il n. 22672/85 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente:

l'immobile ricade in zona ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE – EA.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

CAP. IV - ZONE AGRICOLE

ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

ART. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE – EA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un porticato in legno ed un piccolo manufatto in muratura posti in aderenza al fabbricato principale su prospetto Nord-Est: tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non potranno essere regolarizzate in quanto difformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poiché i manufatti allo stato di fatto si configurano come un volume posto ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito nelle NTA vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; - Messa in opera di una scala del tipo in ferro autoportante di collegamento tra il piano terra e il piano primo,

- Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione relativa all'intervento di realizzazione della scala interna, spese tecniche, ecc. (gli oneri per la pratica di rimessa in pristino dello stato autorizzato sono calcolati al cap. 8.3): €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un porticato in legno ed un piccolo manufatto in muratura posti in aderenza al fabbricato principale su prospetto Nord-Est: tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non potranno essere regolarizzate in quanto difformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poiché i manufatti allo stato di fatto si configurano come un volume posto ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito nelle NTA vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 22/2009 - L.R. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, contributo di costruzione, opere di rimessa in pristino dello stato autorizzato, spese tecniche, ecc.: €5.000,00

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico (normativa di riferimento: D.M. 37/2008, D.P.R. 74/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento dei controlli periodici dell'impianto termico secondo quanto previsto dal D.P.R. 74/2013

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento dei controlli periodici dell'impianto termico: €120,00

BENI IN MATELICA VOCABOLO VALBONA 25, FRAZIONE VALBONA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MATELICA VOCABOLO VALBONA 25, frazione VALBONA, della superficie commerciale di **208,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova in Vocabolo Valbona del comune di Matelica (MC), al civico n. 25, e consiste in una villetta unifamiliare disposta su due piani. Al piano terra troviamo l'abitazione ed al piano primo la soffitta in parte utilizzabile come accessorio all'abitazione.

L'abitazione in oggetto si sviluppa su una superficie abitabile di circa 121,5 mq lordi ed accessoria di circa 145,5 mq lordi, oltre che una corte esterna di circa 470 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 35 del comune di Matelica (MC) alla Particella 208 Subalterno 3 (cat. A/3, Abitazione di tipo economico).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 208 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO VALBONA n. 25, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/06/1993 Pubblico Ufficiale PALONI GIAN FRANCESCO Sede MATELICA (MC) Repertorio n. 43756 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3573.1/1993 in atti dal 22/11/1996

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1987.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia
autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare identificata nella presente perizia al Lotto n. 3, sita nel comune di Matelica in Vocabolo Valbona n. 25, distinta catastalmente al Foglio n. 35 Mappale n. 208 Subalterno n. 3 del comune di Matelica, è costituita da una civile abitazione disposta su due livelli di piano, piano terra e primo con superficie lorda coperta pari a circa 159 mq.

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Matelica, città di Enrico Mattei, del Verdicchio e del Miele, ovvero nella frazione di Valbona, zona rurale raggiungibile dal centro in 10 minuti circa di automobile percorrendo la SS 256 Muccese per poi proseguire su strada comunale Valbona per circa 4 chilometri.

Dalla strada pubblica, attraverso un accesso carrabile e pedonale, si entra nella corte del fabbricato oggetto di valutazione, un selciato conduce al portico del prospetto frontale dove troviamo l'ingresso principale. Un'ampia porta-finestra si apre su una stanza disimpegno che collega da una parte la zona giorno costituita da soggiorno, sala pranzo e cucina e dall'altra la zona notte composta da due camere matrimoniali ed un bagno. Per mezzo della scala interna situata nel vano disimpegno delle zona notte si accede al piano primo che ospita la soffitta in parte utilizzabile per usi accessori all'abitazione.

Il fabbricato originariamente destinato a scuola è stato acquisito tramite asta pubblica dalla precedente proprietà e successivamente ristrutturato negli anni '80. A seguito dei lavori, consistiti principalmente nel rifacimento del tetto e nella trasformazione interna ed esterna, l'edificio ha assunto l'aspetto delle abitazioni di mezzamontagna in sintonia con le costruzioni caratteristiche dell'agro matelicese.

L'edificio in pianta ha una forma regolare, ovvero rettangolare, in altezza si sviluppa su due livelli, al piano terra troviamo l'unità abitativa ed al piano primo la soffitta costituita da una porzione avente le caratteristiche di sottotetto utilizzabile con un'altezza interna media pari circa 1,95 ml e un'altra porzione con altezza interna media pari circa 1,12 ml. Il fabbricato si compone volumetricamente in due blocchi aggregati linearmente ma sfalsati in altezza, quello principale che internamente ospita la zona giorno ed esternamente il portico del prospetto fronte strada ed il corpo adiacente di altezza maggiore, dove si trova la zona notte al piano terra e la porzione di soffitta utilizzabile al piano primo.

L'epoca di costruzione dell'immobile non si conosce con certezza, presso l'archivio del comune di Matelica non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio poiché realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 ovvero prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, per cui non vigeva l'obbligo di richiesta della licenza di costruzione. Tuttavia la legittimità del fabbricato è confermata dai successivi titoli abilitativi rilasciati per l'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione eseguito dal precedente proprietario. In particolare, con la Concessione per l'esecuzione di opere n. 73 del 14/07/1982 e successiva variante n. 89 del 19/08/1983 l'immobile in oggetto è stato completamente ristrutturato anche al fine di essere convertito in edificio residenziale. Al termine dei lavori è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità e di Uso Prot.n. 2262/85 del 20/10/1987.

La struttura portante del fabbricato è di tipo mista, le pareti perimetrali sono in muratura portante, il solaio interpiano e quello di copertura sono in latero-cemento. La copertura è di tipo a due falde inclinate ed il manto di copertura è in coppi. Le pareti esterne sono in muratura prevalentemente intonacate e tinteggiate di colore bianco, piccole porzioni sono in pietra faccia vista. Il manto di copertura del fabbricato è stato realizzato in coppi. Il piano terra è collegato al piano primo tramite la scala interna, ubicata nel disimpegno/ripostiglio

della zona notte, realizzata con struttura e pedate in ferro del tipo autoportante. L'altezza interna media dei locali abitativi al piano terra è pari a circa 2,90 ml nella zona giorno e circa 2,70 ml nella zona notte, mentre quella dei locali accessori al piano primo varia tra l'altezza media pari a circa 1,95 ml. per la porzione utilizzabile e 1,12 ml. per la porzione di soffitta più bassa. Tutte le stanze ad uso abitativo sono dotate di aereazione e luce diretta.

La distribuzione interna è realizzata in modo tale che dall'ingresso al piano terra si accede ad una stanza disimpegno che collega da una parte la zona giorno costituita da soggiorno e sala pranzo open space e cucina abitabile con accesso diretto all'esterno e dall'altra la zona notte composta da due camere matrimoniali ed un bagno. Per mezzo della scala interna situata nel vano disimpegno delle zona notte si accede al piano primo che ospita la soffitta in parte utilizzabile per usi accessori all'abitazione. Tra le superfici accessorie all'abitazione troviamo il porticato del prospetto Sud-Ovest, accessibile internamente dalla porta-finestra dell'ingresso principale, per una superficie complessiva pari a circa 23 mq. Si rileva, inoltre, la presenza di un porticato ed un piccolo manufatto per ricovero attrezzi su prospetto Nord-Est non presenti negli atti autorizzativi reperiti all'ufficio tecnico del comune di Matelica e non conformi alle normative vigenti, pertanto nel presente elaborato peritale non si procederà alla stima dei due suddetti manufatti piuttosto si andranno a prevedere i costi necessari alla rimessa in pristino dello stato autorizzato. Per le specifiche si rimanda agli elaborati grafici ed alla relazione sulle difformità allegati alla presente perizia.

Nello specifico i vani abitativi sono così suddivisi e costituiti:

- **INGRESSO – PLURIUSO:** superficie utile pari a circa 12,7 mq, riceve aria e luce direttamente dalla porta-finestra, realizzata in legno e vetro singolo, di superficie pari a 2,88 mq con esposizione Sud-Ovest, dotata di sportelloni esterni in legno a doghe, la pavimentazione è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'altezza interna del locale è pari a circa 2,90 ml;
- **SOGGIORNO - SALA PRANZO:** superficie utile pari a circa 34,2 mq, riceve aria e luce direttamente da due finestre, realizzate in legno e vetro singolo, una di superficie pari a 4,29 mq con esposizione Sud-Ovest, l'altra di superficie pari a 1,90 mq con esposizione Nord-Ovest, dotate di sportelloni esterni in legno a doghe, la pavimentazione è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'altezza interna del locale è pari a circa 2,90 ml;
- **CUCINA:** superficie utile pari a circa 5,65 mq, riceve aria e luce direttamente dalla porta-finestra, realizzata in legno e vetro singolo, di superficie pari a 1,80 mq con esposizione Nord-Est, dotata di sportelloni esterni in legno a doghe, la pavimentazione è in gres, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica, l'altezza interna del locale è pari a circa 2,90 ml;
- **BAGNO:** superficie utile pari a circa 6,5 mq, riceve aria e luce direttamente da una finestra, realizzata in legno e vetro singolo, di superficie pari a 1,65 mq con esposizione Nord-Est, dotata di sportelloni esterni in legno a doghe. Dotato di vaso con cassetta di scarico esterna, bidet, box doccia e lavabo, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, l'altezza interna del locale è pari a circa 2,73 ml;
- **CAMERA n. 1:** superficie utile pari a circa 15,9 mq, riceve aria e luce direttamente da una finestra, realizzata in legno e vetro singolo, di superficie pari a 1,98 mq con esposizione Sud-Est, dotata di sportelloni esterni in legno a doghe, la pavimentazione è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'altezza interna del locale è pari a circa 2,73 ml;

- CAMERA n. 2: superficie utile pari a circa 15,1 mq, riceve aria e luce direttamente da una finestra, realizzata in legno e vetro singolo, di superficie pari a 1,98 mq con esposizione Sud-Est, dotata di sportelloni esterni in legno a doghe, la pavimentazione è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'altezza interna del locale è pari a circa 2,73 ml.

La corte esterna al fabbricato è dotata di recinzione, in gran parte risulta lasciata a verde e piantumata con alberi di specie autoctone mentre nelle parti circostante l'abitazione è pavimentata con porfido.

Le finiture interne in generale sono discrete, lo stato conservativo è normale ma si riscontrano delle carenze principalmente negli infissi esterni ammalorati, nelle macchie presenti in alcune pareti interne causate presumibilmente da umidità di risalita ed è aggravato dalla mancanza di manutenzione dell'immobile stesso. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento del tipo autonomo costituito da caldaia a combustione alimentata a GPL e corpi radianti in alluminio.

CLASSE ENERGETICA:



[331,84 KWh/m²/anno]

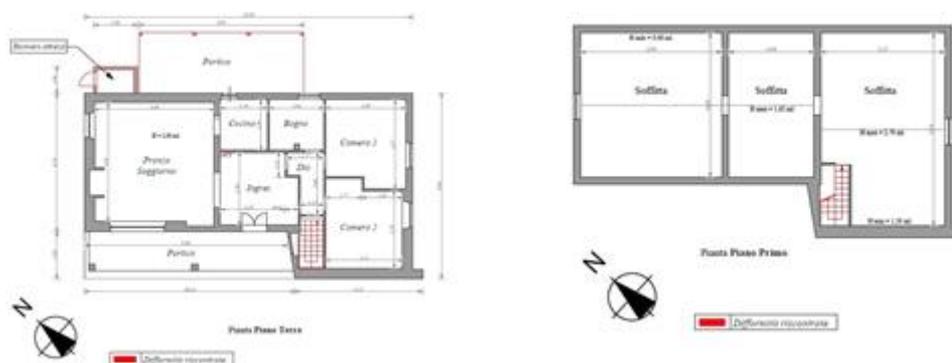
Certificazione APE N. 20240911-043024-33482 registrata in data 11/09/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitabile	121,50	x	100 %	=	121,50
Portico	23,00	x	60 %	=	13,80
Sottotetto utilizzabile	52,00	x	60 %	=	31,20
Soffitta	70,50	x	30 %	=	21,15
Corte	100,00	x	10 %	=	10,00
Corte	370,00	x	3 %	=	11,10
Totale:	737,00				208,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 57/2011

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione al piano 5 e garage al piano terra. , 1

Indirizzo: Via Circonvallazione, 23 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 188/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Matelica, via Rismondo n.8, quartiere centro storico, costituito da appartamento di civile abitazione al piano 1, della superficie commerciale di mq.108,00, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 54 part.459 sub 18, cat.A/3, cl.3, vani 6, R.C.€495,80, 1

Indirizzo: Via Rismondo, 8 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 152/2014

Descrizione: Diritti di nuda proprietà su appartamento in centro storico a Matelica, 1

Indirizzo: vicolo Orti, 29 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 156.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 140.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 341.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 152/2014

Descrizione: Nuda proprietà di appartamento di mq. 58,20 posto ai piani terra, 2° e 3°. Vani 4. , 3

Indirizzo: Vicolo Orti, 29 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.476,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.968,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 341.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2018

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento, della superficie commerciale di 81,00 mq., 1

Indirizzo: Via Vincenzo Boldrini, 6 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.755,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.340,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 343.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 38/2012

Descrizione: Diritti di piena proprietà su edificio residenziale plurifamiliare, composto di piano seminterrato, terra, primo, secondo e mansarda, costituito di n. 4 appartamenti con annesso accessorio e corte. L'edificio risulta essere suddiviso nel seguente modo: -Il piano terra, identificato catastalmente al sub 1, si compone di cucina, soggiorno e bagno a destra dell'ingresso principale, mentre a sinistra sono ubicati cucina, due camere soggiorno e bagno. A questo piano si riscontra qualche leggera lesione sui divisori. -Il piano primo identificato catastalmente con i sub 2 e 3 è diviso in due appartamenti: • quello di destra costituito di cucina, soggiorno, due bagni, due camere e studio • quello di sinistra è costituito di cucina, soggiorno, bagno e camera. Al piano primo non sussistono lesioni evidenti ricollegabili al terremoto. Il piano secondo e mansarda, identificati catastalmente con il sub 4, si compone di un unico appartamento con cucina, camera da pranzo, salone con doppia altezza, quattro camere e due bagni. - sub 5: garage al piano primo seminterrato in un unico locale con accesso da rampa comune; - sub 6: garage al piano primo seminterrato che si sviluppa in tre locali collegati internamente e con accesso da rampa comune - sub 7: garage al piano primo seminterrato con accesso da rampa comune, con locale w.c., vano ascensore e ripostiglio., 3

Indirizzo: Viale Roma, 55 Matelica, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 900.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 187.776,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 392.00 m

Numero Tentativi: 12

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Domanda: Domanda: Domanda: Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: MATELICA Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA RURALE(LOC. BRACCANO, PIANE, POGGETO, RASTIA, COLLI, TERRICOLI, COLFERRAIO, VINANO) Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: RESIDENZIALE

Offerta: Offerta: Tipologia: VILLE E VILLINI Stato conservativo: NORMALE Valore minimo: 700,00 Valore massimo: 1.000,00

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Matelica (MC), in Vocabolo Valbona n. 25, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 35 del comune di Matelica alla Particella 208, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona rurale), della tipologia (villetta unifamiliare), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1987), delle finiture (normali) e degli impianti (in parte originari dell'epoca di ristrutturazione); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato

totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 940,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,75 x 940,00 = **196.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.225,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha eseguito la stima dell'immobile sito nel comune di Matelica (MC), in Vocabolo Valbona n. 25, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 35 del comune di Matelica alla Particella 208, applicando il metodo della stima comparativa, ossia effettuando il confronto con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti nella zona.

Nel caso in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione (zona rurale), della tipologia (villetta unifamiliare), delle condizioni di manutenzione dell'immobile (normali), dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione (agibilità rilasciata nell'anno 1987), delle finiture (normali) e degli impianti (in parte originari dell'epoca di ristrutturazione); si è considerata inoltre la situazione di mercato attuale con riferimento alle condizioni della domanda e dell'offerta per immobili simili compravenduti nella zona. Per la determinazione del valore di mercato totale del fabbricato è stato considerato il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale pari a 940,00 Euro/mq per l'u.i. abitativa. Tale valore scaturisce da ricerche di dati per compravendite di beni simili effettuate presso le agenzie immobiliari, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla conoscenza personale del mercato, e dalla considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci particolari dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MATELICA, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NEL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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	villa singola	208,75	0,00	196.225,00	196.225,00
				196.225,00 €	196.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.120,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.105,00**

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: **€. 190.105,00**

data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Lucia Canullo