



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

**FLAVIO LUCHETTA**

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**NAZZARENA PERUGINI**

CF: PRGNZR74L55F522A

con studio in MONTECOSARO (MC) via Roma n 209

telefono: 3388786840

fax: 0733564993

email: peruginin@libero.it

PEC: nazzarena.perugini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RECANATI Via Roma 23, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **193,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**FLAVIO LUCHETTA**)

Il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare è ubicato nel centro storico cittadino ed è di remota costruzione, ha l'ingresso principale dalla via pubblica denominata via Roma, una via importante perchè collega Piazza Giacomo Leopardi a " Casa Leopardi". Al n.ro 23 si trovano n. 2 unità immobiliari con destinazione di abitazione. La posizione ed ubicazione sono ottimali, la zona è servita da infrastrutture, attività commerciali, e servizi pubblici. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata oggetto di ristrutturazione negli anni 1995/2000, accessibile da spazi condominiali, si sviluppa su tre livelli comunicanti con scala interna. Di pianta non regolare, libera su due/tre lati, composta internamente: al piano terra da ingresso, corridoio, un w.c., cucina con dispensa e ripostiglio su sottoscala, soggiorno, un ripostiglio/lavanderia e un cortile interno di circa mq 6,00 e al piano primo da bagno, n. 2 camere da letto di cui una con un piccolo w.c. Infine al piano sottotetto una soffitta ben rifinita con terrazzo a livello (senza vista) di circa mq 10,00. Durante il sopralluogo del 22.10.2020 è stato ispezionato l'intero immobile, rilevata la consistenza metrica a campione per la comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante dalla documentazione edilizia in atti al Comune di Recanati. La consistenza dell'intera unità immobiliare, desunta dalla documentazione edilizia, risulta essere superficie esterna lorda circa mq 180,00, cortile interno di circa mq 6,00 e soffitta di circa mq 30,00 avente h max 2,37 (h min. non materialmente rilevata per la presenza di mobilio) con terrazzo a livello di circa mq 10,00. Buona funzionalità per quanto riguarda la distribuzione interna. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare alla data del sopralluogo è buono, lo stato di manutenzione e conservazione esterna necessita di manutenzione (tinteggiatura esterna di via Roma risalente al 1998). Gli impianti tecnologici sono tutti presenti; elettrico, idrico sanitario e riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano installata nel cortile interno (anno installazione anno 2002, data ultimo controllo 19.03.2018), attualmente dichiarato dal proprietario mal funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 267 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: T-1-2, intestato a **LUCHETTA FLAVIO** nato a Recanati il 01.10.1965 c.f. **LCHFLV65R01H211Q** derivante da variazione catastale B-2716/92 in data 21.10.1992  
Coerenze: per il piano Terra ad ovest via Roma, ad est Vicolo Ripetta a Nord e Sud in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>193,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.000,00
Data della valutazione:	22/12/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **LUCHETTA FLAVIO** in qualità di proprietario.  
situazione risultante alla data del sopralluogo 22.10.2020

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezioni ipotecarie alla data del 23.11.2020

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2003 a firma di Notaio in Recanati Morbidelli Roberto ai nn. 46233 di repertorio, iscritta il 08/02/2003 a Agenzia Entrate di Macerata Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 328/1932, a favore di Banca Delle Marche s.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona via Menicucci 4/6, contro **Luchetta Flavio nato a Recanati ( MC ) il 01.10.1965 C.F. LCHFLV65R01H211Q**, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2005 a firma di Notaio in Recanati Morbidelli Roberto ai nn. 54632/10769 di repertorio, iscritta il 29/03/2005 a Agenzia Entrate di Macerata Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1027/4274, a favore di Banca Delle Marche s.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona via Menicucci 4/6, contro **Luchetta Flavio nato a Recanati ( MC ) il 01.10.1965 C.F. LCHFLV65R01H211Q**, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Con successiva annotazione a iscrizione in rettifica annotata presso Agenzia del Territorio di Macerata in data 24/03/2010 ai n. ri 4487/988 per modifica del regime del tasso di interesse con allungamento durata complessiva

ipoteca **legale**, iscritta il 16/10/2007 a Agenzia Entrate di Macerata Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4414/16991, a favore di Equitalia Marche Due Spa sede Macerata, domicilio via Padre Matteo Ricci n.6 , contro **Luchetta Flavio nato a Recanati ( MC ) il 01.10.1965 C.F. LCHFLV65R01H211Q**, derivante da Ipoteca D.P.R. 602/73 ART. 77.



Importo ipoteca: € 187.441,84.  
Importo capitale: € 93.720,92

ipoteca **legale**, iscritta il 12/06/2009 a Agenzia Entrate di Macerata Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1980/9316, a favore di Equitalia Marche Due Spa sede Macerata, domicilio via Padre Matteo Ricci n.6, contro **Luchetta Flavio nato a Recanati (MC) il 01.10.1965 C.F. LCHFLV65R01H211Q**, derivante da Art.77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: € 119.775,58.  
Importo capitale: € 59.887,79.

L'ipoteca legale sopra descritta è stata omessa nel certificato notarile del 12/05/2020 a firma del Notaio in Arcisate (VA) Dott. Candore Carmelo in quanto nella nota di iscrizione del 12.06.2009 veniva erroneamente riportato come nominativo del soggetto "contro" **LUCHETTA FLAVIO invece di LUCHETTA FLAVIO**. Risultano invece corretti i dati catastali dell'unità negoziale oggetto della presente ipoteca

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/01/2019 a Agenzia Entrate di Macerata Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 30/327, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede in Roma ,domicilio ipotecario eletto ,Macerata via Padre Matteo Ricci n.6, contro **Luchetta Flavio nato a Recanati (MC) il 01.10.1965 C.F. LCHFLV65R01H211Q**, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 246.187,76.  
Importo capitale: € 123.,093,88.

Si omette la descrizione degli altri immobili gravati dalla citata ipoteca non oggetto della presente procedura

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

pignoramento, trascritta il 08/05/2020 a Agenzia Entrate di Macerata Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3327/4522, a favore di FEDAIA SPV SRL ,sede Roma , C.F. 14108641003 , contro **Luchetta Flavio nato a Recanati (MC) il 01.10.1965 C.F. LCHFLV65R01H211Q**, derivante da Verbale di pignoramento immobili

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Alla data del sopralluogo del 22.10.2020 per la presenza di sole n.2 unità immobiliari ,il condominio non era materialmente costituito.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Luchetta Flavio nato a Recanati (MC) il 01.10.1965 C.F. LCHFLV65R01H211Q** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1994), con atto stipulato il 23/06/1994 a firma di Notaio in Recanati Morbidelli Roberto ai nn. rep. 19551 di repertorio, trascritto il 04/07/1994 a Agenzia Entrate di Macerata Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4989/6871



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso atti Comune di Recanati richiesto con pec del 17.09.2020, p.llo 30214 del 18.09.2020 ,a causa dell'emergenza coronavirus la documentazione edilizia descritta e allegata ,mi è pervenuta con pec dal Comune di Recanati in data 19.10.2020 p.llo 34113/2020 Rif. 30214/2020. Pertanto non è stato possibile visionare personalmente la documentazione depositata agli atti del Comune. Fine lavori e relativa agibilità non reperita.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **229/95 del 03/06/1995**, intestata a **LUCHETTA FLAVIO**, per lavori di Ristrutturazione civile abitazione , presentata il 11/11/1994 con il n. p.llo n. 13767 /94 di protocollo, rilasciata il 03/06/1995 con il n. 229/95 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **286/1998 del 24.09.1998**, intestata a **FAVA GIULIANA , LUCHETTA FLAVIO** per lavori di Tinteggiatura Prospetto Esterno su via Roma, presentata il 10/09/1998 con il n. p.llo 20492 del 11/09/1998 di protocollo, rilasciata il 24/09/1998 con il n. 286/98 di protocollo

Concessione Edilizia N. **135/2000 del 16.05.2000**, intestata a **LUCHETTA FLAVIO, C.F. LCHFLV55K07H21Q**, per lavori di Nuova Concessione per ultimazione dei lavori di ristrutturazione civile abitazione, presentata il 03/07/1999 con il n. P.llo 17450 del 06.07.1999 di protocollo, rilasciata il 16/05/2000 con il n. 135 di protocollo.

Rinnovo della concessione per la realizzazione di ristrutturazione abitazione civile pratica 940658 ,concessione 229 del 03.06.1995 Alla data del 19.10.2020 non è stata reperita la documentazione urbanistica inerente la fine dei lavori e la richiesta di agibilità

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.C.C. n.8 del 09.04.2014 ,adeguato alle prescrizioni D.G.P. n.106 del 04.04.2014, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO - residenziale ,zona di interesse storico- artistico - A- . Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art 14, art 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con il sopralluogo dell'intera unità immobiliare in data 22.10.2020 è stato verificato lo stato dei luoghi e messo a confronto con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo inviatomi con pec del 19.10.2020 p.llo 34113/2020 dal Comune di Recanati a seguito di mia richiesta accesso atti. Non sono emerse difformità di rilievo ma solo difformità nella distribuzione interna dell'unità immobiliare (normativa di riferimento: D.P.R. 380.01 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Edilizia : S.C.I.A . in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione interna e per regolarizzare la diversa scala di collegamento tra i piani (calcolo strutturale effettuato e depositato)

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende sanzione amministrativa ,onorario tecnico, imposte e diritti erariali: €2.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 60.

A causa dell'emergenza coronavirus la documentazione edilizia richiesta con accesso atti al Comune di Recanati con pec del 17.09.2020 p.llo 30214 del 18.09.2020 ,mi è pervenuta via pec in data 19.10.2020 p.llo 34113/2020 non avendo avuto la possibilità di visionare personalmente la documentazione depositata agli atti al S.U.E.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale in atti non aggiornata ,la rappresentazione grafica della divisione interna non corrisponde allo stato dei luoghi realizzati con l'ultimo titolo abilitativo Concessione n. 135 del 16.05.2000 (normativa di riferimento: Circolare n.2 - 2010 Agenzia del Territorio del 09.07.2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una variazione catastale docfa . A seguito della presentazione della variazione catastale si prevede un aumento di rendita di circa + € 174,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico ,imposte e diritti erariali : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 15

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Fabbricato ante 1942 posto all'interno del centro abitato)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di compravendita notaio in Recanati (MC) Morbidelli Roberto ,rep. 19551)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN RECANATI VIA ROMA 23, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RECANATI Via Roma 23, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **193,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**FLAVIO LUCETTA**)

Il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare è ubicato nel centro storico cittadino ed è di remota costruzione,ha l'ingresso principale dalla via pubblica denominata via Roma ,una via importante perchè collega Piazza Giacomo Leopardi a " Casa Leopardi".Al n.ro 23 si trovano n. 2 unità immobiliari con destinazione di abitazione.La posizione ed ubicazione sono ottimali,la zona è servita da infrastrutture ,attività commerciali,e servizi pubblici .L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è satata oggetto di ristrutturazione negli anni 1995/2000,accessibile da spazi condominiali ,si sviluppa su tre livelli comunicanti con scala interna.Di pianta non regolare,libera su



due/tre lati ,composta internamente :al piano terra da ingresso,corridoio,un w.c.,cucina con dispensa e ripostiglio su sottoscala,soggiorno, un ripostiglio/lavanderia e un cortile interno di circa mq 6,00 e al piano primo da bagno, n. 2 camere da letto di cui una con un piccolo w.c.Infine al piano sottotetto una soffitta ben rifinita con terrazzo a livello (senza vista ) di circa mq 10,00.Durante il sopralluogo del 22.10.2020 è stato ispezionato l'intero immobile ,rilevata la consistenza metrica a campione per la comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante dalla documentazione edilizia in atti al Comune di Recanati.La consistenza dell'intera unità immobiliare ,desunta dalla documentazione edilizia ,risulta essere superficie esterna lorda circa mq 180,00,cortile interno di circa mq 6,00 e soffitta di circa mq 30.00 avente h max 2,37 (h min. non materialmente rilevata per la presenza di mobilio ) con terrazzo a livello di circa mq 10,00.Buona funzionalità per quanto riguarda la distribuzione interna.Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare alla data del sopralluogo è buono,lo stato di manutenzione e conservazione esterna necessita di manutenzione ( tinteggiatura esterna di via Roma risalente al 1998) .Gli impianti tecnologici sono tutti presenti; elettrico ,idrico sanitario e riscaldamento autonomo con con caldaia alimentata a gas metano installata nel cortile interno (anno installazione anno 2002,data ultimo controllo 19.03.2018) ,attualmente dichiarato dal proprietario mal funzionante.

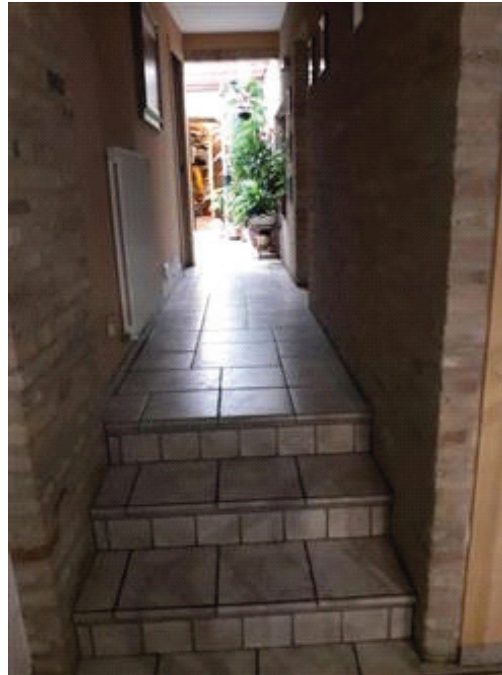
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 267 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: T-1-2, intestato a **Luchetta Flavio** nato a Recanati il 01.10.1965 c.F. LCHFLV65R01H211Q derivante da variazione catastale B-2716/92 in data 21.10.1992  
Coerenze: per il piano Terra ad ovest via Roma ,ad est Vicolo Ripetta a Nord e Sud in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2000.



*foto interna - cucina*

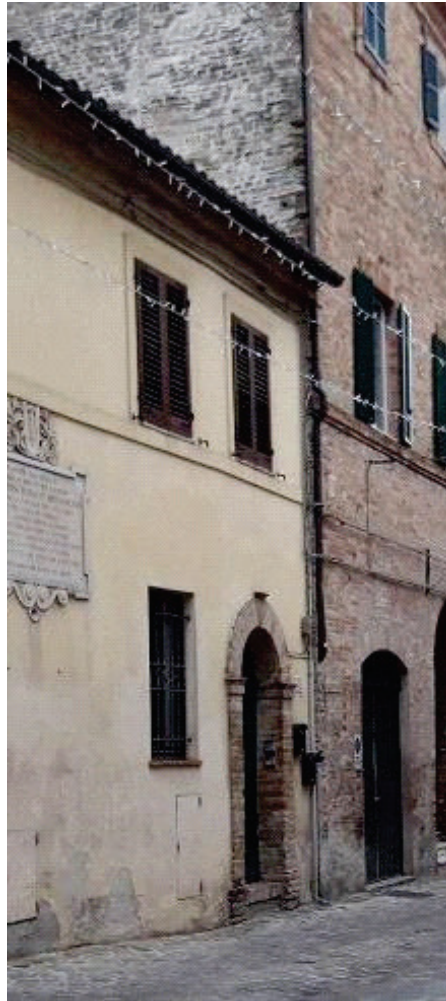


*foto interna - particolare corridoio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





facciata principale su via Roma n. 23

SERVIZI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio in aderenza costruito in epoca remota ,con destinazione abitativo è ubicato nel centro storico cittadino e si sviluppa tra via Roma dove si trova l'ingresso principale e la via pubblica denominata Vicolo Ripetta dove si trova un ingresso secondario.La





posizione ed ubicazione sono ottimali, la zona è servita da infrastrutture, attività commerciali e servizi pubblici. L'unità immobiliare si trova al piano terra, primo e secondo, comunicanti con scala interna. Di pianta non regolare, libera su due/tre lati, composta internamente: al piano terra da ingresso, corridoio, un w.c., cucina senza luce e areazione diretta, dispensa con ripostiglio in sottoscala, soggiorno, un ripostiglio/lavanderia e una chiostrina interna di circa mq 6,00 e al piano primo da n.1 bagno, n. 2 camere da letto di cui una con un piccolo w.c.. Infine al piano sottotetto una soffitta ben rifinita, collegata direttamente con l'unità immobiliare con terrazzo a livello (senza vista) di circa mq 10,00. La consistenza dell'intera unità immobiliare, desunta dalla documentazione edilizia dell'ultimo titolo abilitativo risulta essere superficie esterna lorda circa mq 180,00, cortile interno di circa mq 6,00, soffitta di circa mq 30,00 avente h max 2,37 (h min. non materialmente rilevata per la presenza di mobilio) con terrazzo a livello di circa mq 10,00. Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Recanati, l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di ristrutturazione circa negli anni 1995/2000. Finestre in legno in buono stato conservativo con vetri doppi. Gli impianti tecnologici sono tutti presenti, riscaldamento autonomo con caldaia (installata anno 2002) alimentata a gas metano posizionata esternamente nel cortile esterno di proprietà esclusiva (reperito il libretto caldaia, effettuato il periodico controllo annuale), il proprietario durante il sopralluogo ha fatto presente che la caldaia è mal funzionante e deve essere sostituita. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è buono, L'unità immobiliare non è dotata di autorimessa o di un posto auto scoperto esclusivo.

CLASSE ENERGETICA:



[89,57 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE 06 registrata in data 14/12/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	180,00	x	100 %	=	180,00
soffitta ben rifinita	30,00	x	35 %	=	10,50
terrazzo senza vista	10,00	x	25 %	=	2,50
chiostrina di proprietà esclusiva	6,00	x	10 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>226,00</b>				<b>193,60</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta effettuata del metodo valutativo per determinare il valore di mercato dell'immobile è basata sul miglior giudizio e il buon senso, il metodo scelto è "Income Approach" per capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il reddito di un immobile (reale o presunto) nel valore di mercato. Più analiticamente il valore di mercato dell'immobile è ottenuto dal reddito annuo lordo dell'immobile da valutare (€/anno) diviso il saggio di capitalizzazione annuo. In merito ai dati di mercato riferiti ai canoni di affitto e ai prezzi di mercato sono stati utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate



( OMI).I dati metrici sono stati desunti dalla documentazione edilizia in atti al Comune di Recanati.

S.E.L. mq 193,60 valore attotondato mq 194,00

Risultato interrogazione O.M.I. : Anno 2020 - Semestre 1

- Valore Locazione (€/mq x mese) , stato conservativo normale = valore min 4,50 €/mq x mese - valore max 7,00 €/mq x mese

- Valore Mercato (€/mq),stato conservativo normale = valore minimo 900 €/mq - valore max 1500 €/mq

REDDITO ANNUALE min = ( mq 194,00 x € 4,50) x 12 mesi = € 10.476,00

REDDITO ANNUALE max = ( mq 194,00 x € 7,0) x 12 mesi = € 16.296,00

REDDITO ANNUALE medio = € 13.386,00

PREZZO DI MERCATO min = mq 194,00 x € 900,00 = € 174.600,00

PREZZO DI MERCATO max = mq 194,00 x € 1.500,00 = € 291.000,00

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE min: = 0,06

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE max: = 0,056

Il saggio di capitalizzazione medio ottenuto 0,058, è stato modificato effettuando una serie di aggiunte e detrazioni derivanti dal giudizio attribuito ad alcune caratteristiche come : l'età dell'edificio, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, grado di rifinitura interna ed esterna....ottenendo un valore pari ad 0,0548

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>13.386,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,48%</b>
Valore immobile:	<b>244.270,07</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 244.270,07**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 244.270,07**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato che è stato attribuito è il più probabile prezzo per il quale l'unità immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione ,**in diritto di piena proprietà**.Il valore è stato attribuito in funzione alle caratteristiche tecniche (stato di manutenzione e condizioni apparenti ,tipologie degli impianti ,caratteristiche e consistenza dell'immobile ,età dell'edificio ...) e ai particolari dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale (caratteristiche dell'area circostante,dotazione di infrastrutture,ubicazione centrale su una via principale).Non è stato possibile per mancanza di recenti compravendite ,trovare alla data della presente valutazione comparabili in quel segmento di mercato per poter adottare il metodo del confronto diretto.E' stata ispezionata l'intera unità immobiliare.E' stato scelto come procedimento di stima il metodo indiretto -Income Approach ,capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati

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	193,60	0,00	244.270,07	244.270,07
				<b>244.270,07 €</b>	<b>244.270,07 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo	
arrotondamento	-170,07	
		<b>170,07 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 241.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.000,00**

data 22/12/2020

il tecnico incaricato  
NAZZARENA PERUGINI

