



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 223/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BAC IBS SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Jonata Tellarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**VITALE GRISOSTOMI TRAVAGLINI**

CF:GRSVTL70M21D542W

con studio in MACERATA (MC) VIA PADRE M. RICCI, 17

telefono: 0733231929

fax: 0733231929

email: vitale@grisostomi.com

PEC: vitale.grisostomi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2019

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CINGOLI VIA GENTILE DA FABRIANO (EX VIA SAN GIUSEPPE) 25, della superficie commerciale di **89,25** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 54 restanti
- 1/2 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 54 restanti

Appartamento di edilizia economica degli anni '70 inserito in condominio in zona semiperiferica a circa 1 km dal centro storico di Congoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 600 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE (ORA VIA GENTILE DA FABRIANO), piano: 1, intestato a (coniugi in comunione legale)

Coerenze: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CONFINANTE A NORD E AD OVEST CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, AD OVEST ANCHE CON VANO SCALE, SUPERIORMENTE ED INFERIORMENTE CON DUE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, A SUD E AD EST CON AREA CONDOMINIALE DESTINATA A VERDE E PARCHEGGI.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

**A.1** cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **1,83** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 600 sub. 18 (catasto fabbricati), consistenza 0

Cantina di dimensioni m. 1,92 x 3,80 circa con altezza m. 2,55 posta nel piano seminterrato, ultima nell'angolo Sud-Est

**A.2** box singolo, composto da posto auto in autorimessa collettiva, catastalmente identificato singolarmente ma non delimitato da divisorii., sviluppa una superficie commerciale di **5,85** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 600 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 14,77 Euro, piano: seminterrato, intestato a coniugi in comunione legale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **89,25 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **7,68 m<sup>2</sup>**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.417,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.417,91
Data della valutazione:	22/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.  
L'unità immobiliare è attualmente abitata dal sig. \_\_\_\_\_ e dalla consorte sig.ra \_\_\_\_\_

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Bene immobiliare gravato da diritto di superficie deliberato dalla Giunta Municipale il 18 dicembre 1975 (n. 491) e della durata complessiva di anni 99 (novantanove).

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

superficie, stipulata il 23/11/1977 a firma di notaio Bersiani di Tolentino ai nn. 2809 di repertorio, registrata il 23/12/1977 a Macerata ai nn. 1868, trascritta il 07/02/1978 a Macerata ai nn. 1153, a favore di EDILFRONTIGNANO SpA, contro Comune di Cingoli, derivante da CONVENZIONE per la costituzione del diritto di superficie della durata di 99 anni su area PEEP.  
La formalità è riferita solamente a area fabbricabile

##### 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 **giudiziale** attiva, iscritta il 13/04/2018 a MACERATA ai nn. 4117/536, a favore di BANCA AGRICOLA COMMERCIALE IST. BANCARIO SAMMARITENSE S.P.A., contro \_\_\_\_\_), derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 80.093,45.

LA PRESENTE IPOTECA E' STATA SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATA IN DATA 04/10/2019 CON ISCRIZIONE DELLA FORMALITA' NN. 12613/1638 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA' IN LUOGO DELLA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA FERMI RESTANDO GLI ALTRI DATI.

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

pignoramento, trascritta il 03/12/2019 a MACERATA ai nn. 15585/11653, a favore di BANCA AGRICOLA COMMERCIALE IST. BANCARIO SAMMARITENSE S.P.A., contro \_\_\_\_\_), derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

IL PIGNORAMENTO RISULTA ESTESO, OLTRE CHE SUGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B DELLA NOTA, PURE SULLE LORO ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI EVENTUALMENTE NON ANCORA CENSITI E SU TUTTO QUANTO POSSA COSTITUIRE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO MEDESIMO.



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>€ 256,16</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 650,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>71,3</b>
Ulteriori avvertenze:	
E' PRESENTE VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI ALLA L. 1497/39	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel 1976 il Comune di Cingoli deliberava (Deliberazione del 13/08/1976 al Reg. n. 119) l'acquisto di un'area di mq. 1500 da destinare alla realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare. L'area in questione era identificata catastalmente al Foglio 88 mappale 599 (18/b) e Mappale 600 (27/b) ed apparteneva ai signori Melletti Guido (n. a Pergola il 29/11/1927) e Sperandini Mafalda (n. a pergola il 18/06/1903).

Con atto a firma del notaio Vittorio Bersiani di Tolentino (23/11/1977 nn. 35554/2809) si sottoscriveva una convenzione per la costituzione del diritto di superficie della durata di anni 99 sulla suddetta area di proprietà del Comune di Cingoli a favore della società "Edilfrontignano SpA" con sede a Ussita.

La Edilfrontignano edificava su tale area un condominio di edilizia economica per procedere, terminati i lavori, alla vendita / locazione delle varie unità immobiliari.

I lavori iniziavano il 26/02/1976 e terminavano nell'agosto del 1978.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 10/12/1979), con atto stipulato il 10/12/1979 a firma di notaio Bersiani di Tolentino ai nn. 36960/3239 di repertorio, trascritto il 28/12/1979 a Macerata ai nn. 9246.

Il titolo è riferito solamente a Diritto di proprietà superficaria della durata di anni novantanove a decorrere dal 1975..

IL COMUNE DI CINGOLI E' ATTUALMENTE PROPRIETARIO DELL'AREA DI SEDIME.

per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 10/12/1979), con atto stipulato il 10/12/1979 a firma di notaio Bersiani di Tolentino ai nn. 36960/3239 di repertorio, trascritto il 28/12/1979 a Macerata ai nn. 9246.

Il titolo è riferito solamente a Diritto di proprietà superficaria della durata di anni novantanove a decorrere dal 1975..

IL COMUNE DI CINGOLI E' ATTUALMENTE PROPRIETARIO DELL'AREA DI SEDIME.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. **15/1976** e successive varianti, intestata a EDILFRONTIGNANO SpA, per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 16/01/1976 con il n. 305 di protocollo, rilasciata il 23/01/1976 con il n. 2/1976 di protocollo, agibilità del 31/10/1978

Variante a permesso di costruzione N. **353/1977**, intestata a EDILFRONTIGNANO SpA, per lavori di costruzione di edificio residenziale, presentata il 25/02/1977 con il n. 1307 di protocollo, rilasciata il 15/03/1977 con il n. 271 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a DIVERSO POSIZIONAMENTO DEL FABBRICATO RISPETTO ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA

Variante a permesso di costruzione N. **353/1977**, intestata a EDILFRONTIGNANO SpA, per lavori di costruzione di edificio residenziale, presentata il 27/10/1977, rilasciata il 10/11/1977 con il n. 271 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MODIFICA PIANO TERRA E SOTTOTETTO

AUTORIZZAZIONE LAVORI EDILI N. **15/1976**, intestata a CONDOMINIO nella persona dell'Amministratore ROSSETTI DORIANO, per lavori di REALIZZAZIONE MURO DI PROTEZIONE FRA STRADA COMUNALE E PARCHEGGIO CONDOMINIALE, presentata il 15/05/2001 con il n. 6788 di protocollo, rilasciata il 28/05/2001 con il n. 6788 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **43/97**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 22/03/1997 con il n. 3403 di protocollo, rilasciata il 15/05/1997 con il n. 3403 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a OPERE INTERNE: demolizione e rifacimento di un divisorio posto all'ingresso dell'unità immobiliare e del camino, quest'ultimo nella stessa posizione del precedente.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 3 del 02/03/2015, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTT. 7 E 15 DELLE N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di stima risulta conforme sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Si è riscontrata solamente una difformità nella rappresentazione in mappa dell'edificio: catastalmente infatti risulta di forma rettangolare, mentre in realtà è a forma di "L". La difformità è facilmente rettificabile con istanza corredata da documentazione tecnica e fotografica comprovante l'originario errore.

Inoltre i lavori del 1997 hanno comportato la demolizione di una porzione di divisorio e lo spostamento del caminetto, modifiche non aggiornate catastalmente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' NELLA FORMA DEL FABBRICATO EVIDENZIATA NELL'ESTRATTO DI MAPPA E MANCATO AGGIORNAMENTO DOPO LAVORI



DEL 1997 CON ABBATTIMENTO DI UN DIVISORIO INTERNO  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **VARIAZIONE CATASTALE**  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

La pratica per la variazione catastale avrà un costo di circa euro 1.400,00 da suddividere fra tutti i condomini. La quota spettante al bene in oggetto è pari a circa euro 100,00 corrispondente a 71,3 millesimi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CINGOLI VIA GENTILE DA FABRIANO (EX VIA SAN GIUSEPPE) 25

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINGOLI VIA GENTILE DA FABRIANO (EX VIA SAN GIUSEPPE) 25, della superficie commerciale di **89,25** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 54 restanti
- 1/2 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 54 restanti

Appartamento di edilizia economica degli anni '70 inserito in condominio in zona semiperiferica a circa 1 km dal centro storico di Congoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 600 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE (ORA VIA GENTILE DA FABRIANO), piano: 1, intestato a \_\_\_\_\_ (coniugi in comunione legale)

Coerenze: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CONFINANTE A NORD E AD OVEST CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, AD OVEST ANCHE CON VANO SCALE, SUPERIORMENTE ED INFERIORMENTE CON DUE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, A SUD E AD EST CON AREA CONDOMINIALE DESTINATA A VERDE E PARCHEGGI.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile



costruito nel 1978.



*Facciata Ovest - principale*



*Angolo Sud-Ovest*



*Facciata Sud*



*Esterno lato Est*



*Angolo Sud-Est con individuazione dell'u.i.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

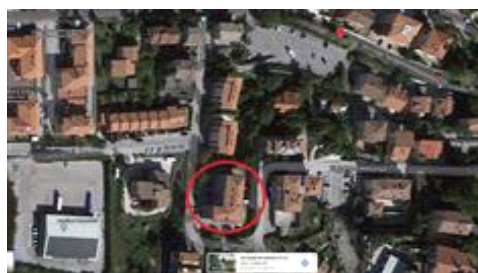
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CINGOLI, SAN SEVERINO MARCHE, MACERATA, JESI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







vista aerea con individuazione del condominio



ingrandimento foto precedente

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un condominio edificato negli anni '70 con tipologie di costruzione economiche. L'immobile è dotato di ampia corte ad uso esclusivo dei proprietari, priva di recinzione e cancello di ingresso, ma delimitata su tutti i lati, ad eccezione del varco di accesso, da notevoli dislivelli del terreno. La corte risulta quasi completamente asfaltata, sebbene in cattivo stato manutentivo, con scarse zone di verde curate saltuariamente dai condomini stessi.

La struttura dell'intero edificio è realizzata con telaio in cemento armato e tamponature in laterizio. In fase di sopralluogo non sono stati rilevati danni della struttura e l'edificio non risulta lesionato dagli ultimi eventi sismici del 2016. L'intero immobile presenta all'esterno un medio stato conservativo, con alcuni distacchi della tinteggiatura sulle varie facciate ed in particolare sul cornicione sommitale. Le finiture delle parti comuni interne sono di tipo economico ma in buono stato di conservazione. L'immobile non è dotato di ascensore.

I beni oggetto di perizia consistono in un appartamento al piano secondo posto nell'angolo Sud-Est del fabbricato, in un box auto in rimessa comune ed in una cantina.





L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa mq. 74 oltre ad un balcone di mq. 5. E' costituito da un ingresso con disimpegno/corridoio, una cucina/pranzo con accesso al balcone, un soggiorno con camino, due camere ed un bagno. Il balcone esposto ad Est alloggia anche la caldaia a gas.

La superficie lorda presa a base di calcolo risulta essere pari a mq. 88,0 per la porzione coperta e mq. 5 per quella scoperta (balcone). L'altezza interna netta è pari a circa m. 2,90.

Le finiture interne sono di tipo economico, con tinteggiatura della pareti, pavimenti in ceramica nella zona giorno e parquet nelle due camere. Il bagno è dotato di doccia e servizi. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, il riscaldamento è autonomo con caldaia Junkers a gas metano non a condensazione. I radiatori sono in ghisa.

Come a seguito meglio specificato, l'immobile risulta in classe energetica G.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro. infissi datati e non performanti. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in pvc bianco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*antenna collettiva*: antenna digitale conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico*: conformità: conforme nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: conforme nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

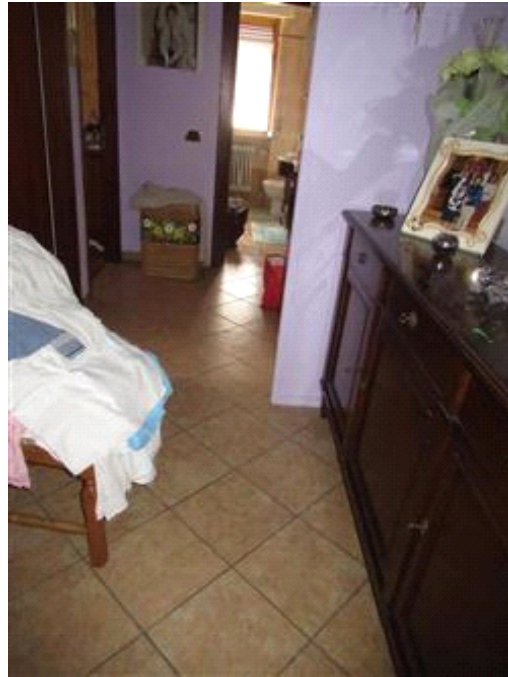
*scale interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura*: a falde costruita in latero-cemento con rivestimento in coppi nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

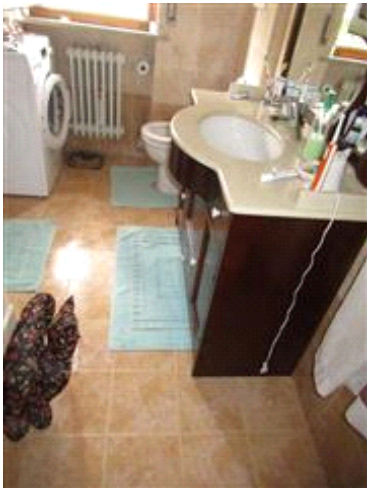




*scale condominiali*



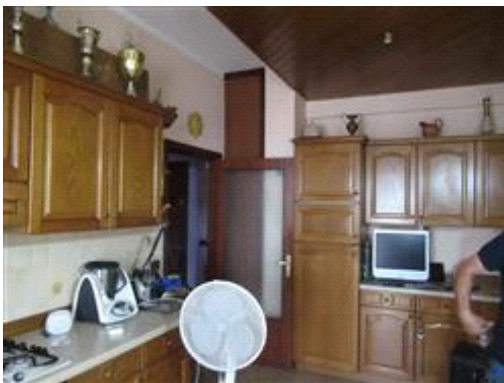
*corridoio e bagno*



*bagno*



*soggiorno*



*cucina*



*camera*



CLASSE ENERGETICA:



[173,94 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

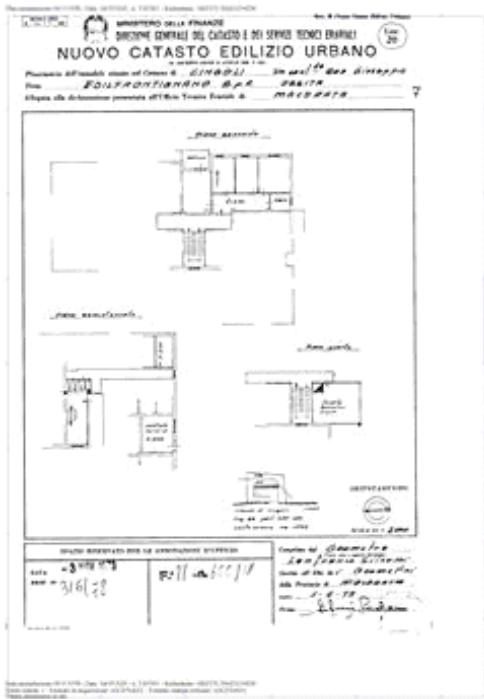
Certificazione APE N. 21418 registrata in data 22/09/2020

CONSISTENZA:

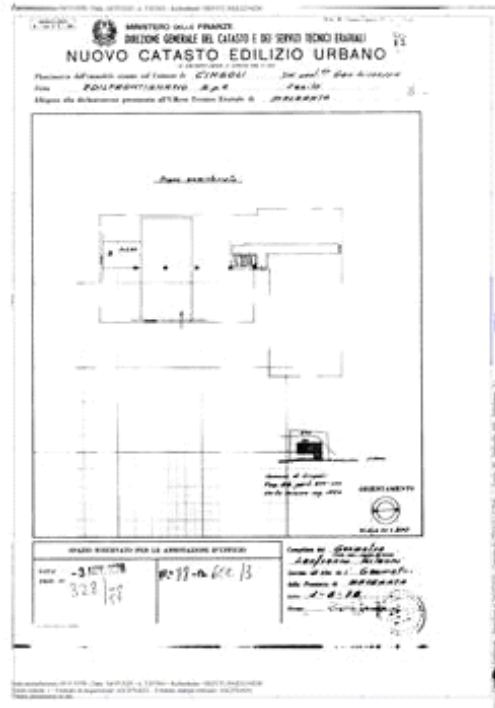
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

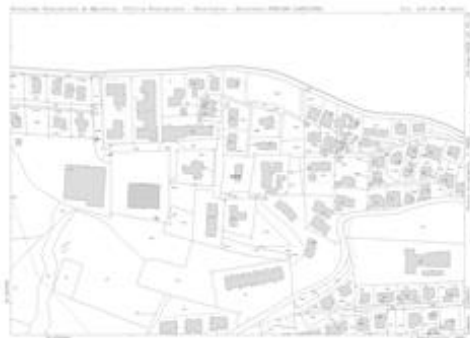
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano secondo	88,00	x	100 %	=	88,00
balcone	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>89,25</b>



planimetria catastale sub. 18



planimetria catastale sub. 3





*estratto di mappa*

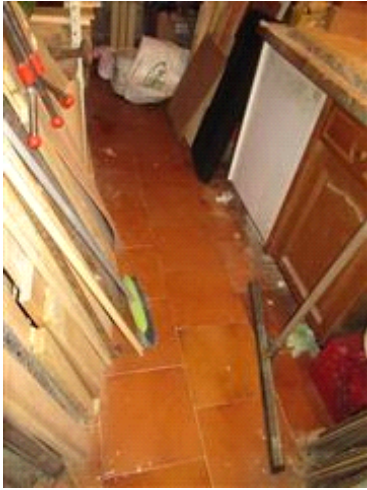
**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **1,83** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 600 sub. 18 (catasto fabbricati), consistenza 0

Cantina di dimensioni m. 1,92 x 3,80 circa con altezza m. 2,55 posta nel piano seminterrato, ultima nell'angolo Sud-Est



*pavimentazione cantina*



*soffitto cantina*

**box singolo**, composto da posto auto in autorimessa collettiva, catastalmente identificato singolarmente ma non delimitato da divisori., sviluppa una superficie commerciale di **5,85** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 600 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 14,77 Euro, piano: seminterrato, intestato a \_\_\_\_\_, coniugi in comunione legale



*box auto*



*box auto*





box auto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2020  
Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari  
Descrizione: Abitazioni civili - stato normale  
Indirizzo: Cingoli - loc. San Giuseppe-Trentavisi-Cappuccini  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 775,00 pari a 775,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/09/2020  
Fonte di informazione: web  
Descrizione: Quadrilocale - piano primo - posto auto e cantina - corte esclusiva di mq. 130  
Indirizzo: Cingoli - Via Piergentili  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie: 15  
Prezzo: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/09/2020  
Fonte di informazione: web  
Descrizione: Appartamento mq. 100 - 2 garage - piano secondo



Indirizzo: Cingoli - zona residenziale  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie: 19  
Prezzo: 100.000,00 pari a 840,34 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/09/2020  
Fonte di informazione: web  
Descrizione: Appartamento mq. 90 - cantina e garage - piano primo  
Indirizzo: Cingoli - via Frà Bevignate  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie: 13  
Prezzo: 72.000,00 pari a 699,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/09/2020  
Fonte di informazione: web  
Descrizione: Appartamento mq. 90 - garage - piano secondo  
Indirizzo: Cingoli - zona residenziale  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di mercato.

La superficie commerciale è stata determinata come Superficie Esterna Lorda, cioè area dell'unità immobiliare comprensiva delle murature esterne. Le superfici degli accessori sono state moltiplicate per fattori correttivi ed equiparate alla superficie dell'appartamento.

Per il valore medio di mercato si sono dedotti gli importi dai valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2019: essi variano da un minimo di 600,00 euro al metro quadrato ad un massimo di **950,00 euro al metro quadrato**, per beni immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione. Si è assunto il valore massimo al quale sono state operate alcune riduzioni percentuali dovute a caratteristiche svalutanti:

1. Minusvalenza per finiture economiche: valutata in una decurtazione pari al **10%**. Sia la pavimentazione che gli infissi (interni ed esterni) risultano di basso livello qualitativo. Gli impianti, pur funzionanti, sono essenziali. Il generatore di acqua calda termo-sanitaria è datato.
2. Minusvalenza per mancanza ascensore: valutata in una decurtazione pari al **7%** per il piano 2°.

Il valore risultante a seguito delle riduzioni è confermato dai prezzi richiesti in alcune proposte immobiliari di vendita reperibili sui siti delle agenzie immobiliari e riferiti ad abitazioni simili a quella in esame ed ubicate nell'immediata periferia di Cingoli. In particolare:

1 valore comparativo 1: euro 65.000,00 per mq. 75,00 ---> euo/mq. 866,67  
1 valore comparativo 2: euro 100.000,00 per mq. 119,00 ---> euo/mq. 840,34  
1 valore comparativo 3: euro 72.000,00 per mq. 103,00 ---> euo/mq. 699,03  
1 valore comparativo 4: euro 65.000,00 per mq. 100,00 ---> euo/mq. 650,00 la cui media aritmetica risulta



pari ad euro/mq. 764,01 confermando, con lieve scontamento, il valore dedotto dalla pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate.

### **Diritto di superficie**

Il diritto di superficie di cui godono gli attuali proprietari dell'immobile decadrà nel 2074, cioè 99 anni dopo la sua deliberazione avvenuta nel 1975. Tale limitazione riduce il valore dell'immobile, che fra circa 54 anni tornerà in possesso del Comune di Cingoli, oggi proprietario del salo fondo. Il minusvalore derivante è stato calcolato secondo la vigente prassi e le norme di estimo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,25	x	950,00	=	<b>84.787,50</b>
Valore superficie accessori:	7,68	x	950,00	=	<b>7.291,25</b>
					<b>92.078,75</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Minusvalenza per finiture economiche	-9.207,88
Minusvalenza per mancanza di ascensore	-6.445,51

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 76.425,36</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 41.686,56</b>

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è utilizzato il criterio comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, agenzie: Cingoli, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2019, ed inoltre: Annunci immobiliari su web per abitazioni di analoga tipologia e situate nel Comune di Cingoli

#### 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	89,25	7,68	76.425,36	41.686,56
				<b>76.425,36 €</b>	<b>41.686,56 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare non può essere soggetta a "comoda suddivisione" in base alla quota di proprietà del debitore. Infatti, oltre alle problematiche legate alla comunione legale con il coniuge (problematiche che esulano dalla presente trattazione), sono riscontrabili un'oggettiva difficoltà di carattere tecnico inerente la **modifica degli impianti**: sia l'impianto elettrico che quello termico risultano unici e non divisibili. Pertanto sarebbero necessari importanti ed onerosi lavori edili per il rifacimento completo degli impianti, con tracce murarie e sostituzione degli apparati generatori di acqua calda e nuovi quadri elettrici. Il costo dell'operazione sarebbe rilevante e potrebbe superare il valore di mercato della porzione di proprietà del debitore.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 4.168,66</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 37.417,91</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 37.417,91</b>

data 22/09/2020

il tecnico incaricato  
VITALE GRISOSTOMI TRAVAGLINI

