



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO BLU

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Enrico Pannaggi

CUSTODE:
rag. Guido Borzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonella Mercorelli

CF:MRCNNL83R46L191X
con studio in TOLENTINO (MC) Via Guglielmo Oberdan, 5
telefono: 0733972337
fax: 0733972337
email: antonellamercorelli@gmail.com
PEC: antonella.mercorelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE via Gabriele D'Annunzio 137/b, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di:

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

Diritti di piena proprietà peri ad 1/1 di un **APPARTAMENTO di civile abitazione** sito al piano primo di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Civitanova Marche, via Gabriele D'Annunzio n. 137/b che sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 94,50 mq. L'immobile è composto da un ingresso/soggiorno, dotato di accesso ad un ampio balcone di circa 16,00mq, zona cucina, anch'essa dotata di balcone di 9,00 mq, disimpegno, n. 3 camere, di cui una matrimoniale dotata di balcone esclusivo di 5,00 mq , e due bagni. L'immobile ha diritto alle parti comuni come per legge e come catastalmente identificate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1196 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/12/2006 pratica MC0151750 in atti dal 29/12/2006 ampliamento-ristrutturazione-variazione di toponomastica
Coerenze: Corte su più lati, vano scala, sub 18 (prop. M.), sub 16 (prop.) salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B **box doppio** a CIVITANOVA MARCHE via Gabriele D'Annunzio 137/b, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di:

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

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di un **LOCALE GARAGE** sito al piano seminterrato della palazzina condominiale descritta in precedenza nel CORPO A, ubicata nel Comune di Civitanova Marche, via G. D'Annunzio 137/B della superficie commerciale pari a 25,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,42. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1196 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/12/2006 Pratica n. MC0151754 in atti dal 29/12/2006 Edif. in sopraelevazione e su corte (n.3203.1/2006)
Coerenze: Corte comune su più lati, sub. 30 (prop.), sub 28 (prop.)



), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C **posto auto** a CIVITANOVA MARCHE via Gabriele D'Annunzio 137/b, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di:

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

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **POSTO AUTO SCOPERTO**, della superficie pari a mq 16,00 mq, ubicato nella corte comune al piano seminterrato della palazzina descritta nel CORPO A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1196 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 23,14 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/12/2006 Pratica n. MC0151754 in atti dal 29/12/2006 Edif. in sopraelevazione e su corte (n.3203.1/2006)

Coerenze: Corte comune su più lati (subb. 7 e 8), sub 12 (vano scala-spazio di manovra), salvo altri.

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.100,00
Data della valutazione:	20/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La sottoscritta C.T.U. ha comunicato alle parti, a mezzo PEC e raccomandate 1 A/R, secondo le norme, l'inizio delle operazioni peritali inizialmente fissate per il giorno 07/10/2024 e successivamente posticipate al giorno 08/10/2024 alle ore 16:00 per via del non ritiro delle raccomandate ed impegni lavorativi degli esecutati. Pertanto è stato concordato con la sig.ra () posticipo al giorno seguente.

Presente al sopralluogo, oltre alla sottoscritta CTU, il custode nominato, Rag. Guido Borzelli, e l'esecutata sig.ra *** DATO OSCURATO *** la quale comunica ai presenti che l'immobile è abitato dalla stessa, unitamente al marito sig. *** DATO OSCURATO *** anch'esso esecutato, ed un solo loro figlio. Tutti e tre risultano li residenti. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

In data 02/07/2024 la sottoscritta ha effettuato un accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino



al fine di verificare la presenza di atti di locazione attivi che coinvolgessero gli immobili oggetto della presente esecuzione.

A seguito di tale ricerca, si certifica che, alla data della verifica, gli immobili ricadenti all'interno del lotto n. 1 risultano NON gravati da contratti di locazione.

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:

uso, stipulata il 01/06/2004 a firma di Notaio Antonio Testa di Civitanova Marche ai nn. 154221 Rep. di repertorio, trascritta il 24/06/2004 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10303 RG e 6412 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a Comune di Civitanova Marche Foglio 7 particella 1196 sub 2, sub 3 e sub 4.

TRASCRIZIONE VINCOLO DI INEDIFICABILITA' DELLE AREE SCOPERTE UTILIZZATE PER IL RISPETTO DELLA DENSITA' FABBRICATIVA PRESCRITTA DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA.

uso, stipulata il 01/06/2004 a firma di Notaio Antonio Testa di Civitanova Marche ai nn. 154221 Rep. di repertorio, trascritta il 24/06/2004 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10304 RG e 6413 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a Comune di Civitanova Marche Foglio 7 particella 1196 sub 2, sub 3 e sub 4.

SI VINCOLANO AL SERVIZIO DELLA NUOVA COSTRUZIONE APPOSITI SPAZI PER PARCHEGGI IN MISURA NON INFERIORE AD UN METRO QUADRATO PER OGNI DIECI METRI CUBI DI COSTRUZIONE (AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 41 - SEXIES DELLA LEGGE N. 1150/1942, COME SOSTITUITO DALL'ART. 1 DELLA LEGGE N. 122/1989) ED IN NUMERO ALMENO PARI A QUELLO DEI COSTRUENDI APPARTAMENTI. DETTI SPAZI A PARCHEGGIO COSTITUIRANNO PERTINENZA DELLA COSTRUZIONE, AI SENSI DELL'ART.26, ULTIMO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, CON LA PRECISAZIONE CHE I RIMANENTI POSTI AUTO SONO LIBERI E NON VINCOLATI E, QUINDI, LIBERAMENTE UTILIZZABILI DAL SIGNOR _____ E DAI SUOI AVENTI CAUSA.

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 16/04/2007 a firma di Notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 99637/10189 Rep di repertorio, iscritta il 20/04/2007 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6899 RG e 1591 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 340.000,00 €.

Importo capitale: 200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/09/2008 a firma di Equitalia Marche spa ai nn. 123552 di repertorio, iscritta il 16/09/2008 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14153 RG e 3486 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DPR 602/73 ART. 77.

Importo ipoteca: 97.775,66 €.

Importo capitale: 48.887,83 €

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/07/2009 a firma di Equitalia Marche Spa ai nn. 123552/2 Rep. di repertorio, iscritta il 14/07/2009 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11106 RG e 2403 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale derivante da Art. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 124.167,34 € .

Importo capitale: 62.083,67 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/12/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2650/2011 Rep. di repertorio, iscritta il 06/12/2011 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 16899 RG e 3136 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 25.000,00 € .

Importo capitale: 12.690,98 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/03/2021 a firma di Giudice di Pace di Macerata ai nn. 432/2021 di repertorio, iscritta il 27/05/2021 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7889 RG e 876 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 8.000,00 €.

Importo capitale: 3.136,74 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3389/2022 di repertorio, trascritta il 31/01/2023 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1403 RG e 1053 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - 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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 12.136,46

Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini compiute si rileva l'esistenza di oneri condominiali gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. In particolare la sottoscritta CTU ha contattato l'amministratore di condominio pro-tempore che si occupa dell'immobile, sig. Viozzi Luca, il quale ha fornito le seguenti informazioni riportate in parte nella tabella sovrastante: L'importo totale dovuto alla data del 10/10/2024 è pari a 12.136,46 €. tali importi sono così suddivisi: € 504,42 relativi al sub 29 ed € 11.632,04 relativi al sub 17.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2007), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche ai nn. 99636/10188 Rep. di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6898 RG e 4164 RP.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Civitanova Marche F. 7 part. 1196 sub 17 - sub 29 e sub 41. Si riporta di seguito parte del testo dell'atto di compravendita in oggetto al fine di informare i futuri acquirenti delle varie servitù presenti: "La parte acquirente prende atto delle 2 servitù (servitù di installazione degli impianti interrati e servitù attiva per la realizzazione della fognatura di scarico delle acque nere e bianche nel collettore municipale a carico dell'are F 7 part. 1239 ed i vincoli di inedificabilità e di destinazione a parcheggio costituiti con atto a rogito notaio Testa Antonio di Civitanova Marche in data 01/06/2004 rep. n. 154221/16017 trascritto il 24/06/2004 rispettivamente ai nn. 6412 e 6413 Reg. Part..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di in ordine: 2/4; 1/4;1/4;, in forza di atto di successione (fino al 31/05/2004), registrato il 26/10/1999 a Ufficio del Registro di Macerata ai nn. 100 Volume 580, trascritto il 24/11/1999 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14495 RG e 9369 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Notaio Antonio Testa di Civitanova Marche ai nn. 154197 Rep di repertorio, trascritto il 18/06/2004 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 9890RG e 6114 RP.

Si riporta di seguito parte del testo dell'atto di compravendita in oggetto al fine di informare i futuri acquirenti delle varie servitù costituite: I sig.ri

(comproprietari il primo per 2/4 e gli altri per 1/4 ciascuno) vendono al sig. che accetta ed acquista tutti i diritti da essi vantati, pari complessivamente all'intero, sul fabbricato da cielo a terra, in due corpi e con annessa corte pertinenziale (della superficie di 2600 mq) sito in Civitanova Marche, via G. D'Annunzio comprendente: Art 1: - abitazione ai piani terra e primo F. 7 part. 1196 sub 2; - magazzino in corpo staccato, al piano terra f. 7 part. 1196 sub 3 mq 93. Unità



immobiliari con diritto alla corte circostante distinta con la particella n. 1196 sub 1 ed a confine con la detta via D'Annunzio, immobile di cui appresso, beni ! estante proprietà dei venditori in due lati, salvo altri. Art. 2: I medesimi sig.ri .

comproprietari per 1/3 ciascuno vendono al sig. - Area urbana sita in Civitanova Marche, via G. D'Annunzio sez. 1 Foglio7 part. 1196 sub b4 mq 157. Art. 6: Il sig. Celso Vesprini, a carico della corte di pertinenza del su descritto fabbricato distinto con la particella 1196 sub 1 del foglio 7 e dell'annessa area distinta con la particella 1196 sub 4 del medesimo foglio 7 come sopra acquistati, ed a favore dell'edificio distinto al C.F. al foglio 7 part 712 (di proprietà dei venditori per 1/3 ciascuno); - delle limitrofe aree distinte al C.T. dello stesso Comune al F. 7 part. 1239 e 1240 (di proprietà del sig. . per 2/4 e dei sig.ri . per 1/4 ciascuno) e n. 1243 (di proprietà dei medesimi per 1/3 ciascuno) i quali venditori accettano, COSTITUISCE: A) SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, onde poter accedere dalla via D'Annunzio al fondo dominante mediante strada, che costeggia il confine est delle particelle asservite, dell'ampiezza costante di ml 10 a cura e spese di esso costituente con molto asfalto e con dotazione di marciapiedi su entrambi i lati; B) una SERVITU' DI INSTALLAZIONE nella predetta striscia di terreno degli impianti interrati necessari per gli allacci tecnologici alle varie utenze (acqua, luce, gas e telefono). A loro volta, i sig.ri .

a carico dell'area distinta nel C.T. al F. 7 part. 1239 del predetto Comune ed a favore dei beni come sopra acquistati dal sig. Celso Vesprini, che accetta, COSTITUISCONO una SERVITU' per la realizzazione DI UNA FOGNATURA di scarico delle acque nere e chiare nel collettore municipale, a lato di quella già esistente che attraversa la particella asservita da nord a sud a partire dal fondo dominante e fino al fosso Castellaro.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risultando possibile l'eventuale vendita all'incanto, ai sensi dell'articolo 567 del codice di procedura civile, ed alle disposizioni di legge successive, (ivi compresa la L. n. 47/85, art. 40, comma 4° e 5°, modificato e sostituito dall'art. 7, comma 2° del DL n. 2 del 12/01/88, convertito nella L. 68/88), successivamente all'acquisto ed al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui ci fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **51/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tre fabbricati di civile abitazione distinti in planimetria Edifici "A"- "B"- "C" previa demolizione di quelli esistenti, presentata il 06/06/2003 con il n. prot. 21429 del 09/06/2003 di protocollo, rilasciata il 09/03/2004 con il n. 20030021429 Prot di protocollo.

PRATICA UNCON 133/03 presentata il 06/06/2003 - permesso di costruire n. 51/2003 del 09-03-2004

Permesso di Costruire N. **105/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Permesso di Costruire per Cambio di Intestazione e la scissione della pratica UNCON-133/2003 per la realizzazione di tre fabbricati di civile abitazione, rilasciata il 10/06/2004.

PRATICA EDILIZIA: PER-100-2004

Permesso di Costruire N. **100/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta



scissione e cambio intestazione Pratica Edilizia UNCON n° 133/2003, presentata il 04/06/2024 con il n. 22549 Prot. di protocollo

Denuncia Inizio Attività Edilizia N. **UNDIA 461/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne con una diminuzione delle unità immobiliari da 12 a 9 e modifica della scala; modifica della sagoma del locale interrato, con diversa disposizione dei garages, modifica dei prospetti (spostamento finestre) e dei terrazzi , presentata il 31/08/2005 con il n. prot. 41439 del 01/09/2005 di protocollo

Denuncia Inizio Attività Edilizia N. **UNDIA 496/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera edificio "B" consistente in modifiche interne, presentata il 13/09/2006 con il n. prot. 41651 del 14/09/2006 di protocollo, agibilità del 03/02/2007 con il n. prot. 59928 del 29/12/2006 di protocollo.

Comunicazione di fine lavori prot. 59923 del 29/12/2006. Certificato di agibilità n. 18 del 03/02/2007 - Pratica Edilizia: AGI-218-2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE GENERALE AL P. R. G. in forza di delibera: DEL. G.P. n.280 del 5/7/07 e DEL. C.C. n.23 DEL 7/5/08 (Adeguamento scritto-grafico), l'immobile ricade in zona B2.12 (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A) - sub-sistema R3 città in aggiunta. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo 4.3.2 - Zone B Art. 4.3.2.1. - Disposizioni generali Le zone B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate. Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati Tabella zone B Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche: B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Art. 34 comma 2/ter e 36 del DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA GABRIELE D'ANNUNZIO 137/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE via Gabriele D'Annunzio 137/b, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di:

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

Diritti di piena proprietà peri ad 1/1 di un **APPARTAMENTO di civile abitazione** sito al piano primo di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Civitanova Marche, via Gabriele D'Annunzio n. 137/b che sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 94,50 mq. L'immobile è composto da un ingresso/soggiorno, dotato di accesso ad un ampio balcone di circa 16,00mq, zona cucina, anch'essa dotata di balcone di 9,00 mq, disimpegno, n. 3 camere, di cui una matrimoniale dotata di balcone esclusivo di 5,00 mq , e due bagni. L'immobile ha diritto alle parti comuni come per legge e come catastalmente identificate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1196 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/12/2006 pratica MC0151750 in atti dal 29/12/2006 ampliamento-ristrutturazione-variazione di toponomastica
Coerenze: Corte su più lati, vano scala, sub 18 (prop. _____ , sub 16 (prop. ' _____ , salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Zona di Civitanova Alta, Comune di Montecosaro, Comune di Potenza Picena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

palestra

al di sopra della media



centro commerciale

al di sopra della media



ospedale

nella media



piscina

al di sopra della media



scuola elementare
negozi al dettaglio

al di sopra della media 
nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km
superstrada distante 1,8 km

buono 
al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto ricade all'interno di un edificio condominiale denominato "Condominio Blu" che comprende 9 unità immobiliari abitative, oltre locali di pertinenza al piano S1, facenti parte di un complesso residenziale i cui lavori sono stati autorizzati nell'anno 2004 e che prevedevano la costruzione di n. 3 palazzine denominate edificio "A", "B" e "C". Gli immobili oggetto della presente esecuzione ricadono tutti all'interno della palazzina "B" che si differenzia dalle altre per gli oscuranti esterni di colore blu. Considerata la particolare orografia del terreno (versante con

un dislivello di circa un piano tra la zona a monte e quella a valle in corrispondenza del sedime del fabbricato) l'edificio è stato costruito con n. 3 piani fuori terra a monte, con un solo piano sottostante a valle. Al piano terra, centralmente, è localizzato l'ingresso condominiale costituito da un corpo scala, che collega i vari livelli, oltre impianto ascensore caratterizzato quest'ultimo da vetrate su ogni lato.

Come già detto la costruzione della palazzina risale all'anno 2004 e termina nell'anno 2006, così come certificato nella nota di chiusura lavori, mentre l'agibilità dell'immobile risulta essere datata 2007. La struttura

portante verticale dell'edificio è in latero-cemento, con solai di piano e copertura in latero-cemento e tamponatura realizzata con mattoncini del tipo a faccia vista (vedi foto nn. 1,2).

L'appartamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, avente una superficie commerciale complessiva pari a circa 94,50 mq, è sito al piano primo dell'immobile predetto. Attraversando il portoncino d'ingresso (vedi foto n. 4) si accede ad una zona ingresso dove troviamo un soggiorno (vedi foto n. 8), dotato di accesso ad un ampio balcone di 16,00 mq esposto ad est (vedi foto n. 7), mentre a destra vi è la zona cucina/pranzo (vedi foto n. 5) che risulta dotata anch'essa di un accesso ad un secondo terrazzo di circa 9,00 mq ove trovasi ubicata, all'interno di un piccolo armadio in alluminio, la caldaia ed il macchinario dell'aspirazione centralizzata, quale sistema di aspirazione delle polveri di casa che si sviluppa sottotraccia (vedi foto n. 6). Di fronte all'ingresso vi è una porta che conduce ad un piccolo corridoio che disimpegna la zona notte (vedi foto n. 9) che risulta composta da n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale dotata di balcone privato di 5,00 mq che si affaccia sulla corte a nord (vedi foto nn. 16,17) e n. 2 servizi igienici entrambi dotati di finestratura.

Il primo bagno presenta le

pareti piastrellate fino ad un'altezza da terra pari a 2,00 ml ed è fornito di normali dotazioni sanitarie in ceramica quali vaso, bidet, lavabo e doccia (vedi foto n. 11). Il secondo bagno, di dimensioni più ridotte rispetto al primo, presenta le pareti piastrellate fino ad un'altezza da terra pari a 2,09 ml, ed è fornito del solo lavabo e vaso in quanto viene utilizzato perlopiù come lavanderia (vedi foto n. 14). Quest'ultimo vano presenta una parte del soffitto con macchie di umidità (vedi foto n. 15). L'appartamento, termoautonomo, risulta rifinito con una pavimentazione in grès porcellanato con piastrelle delle dimensioni pari a 30 x 60 cm, ad eccezione dei bagni, pareti e soffitti intonacati e



tinteggiati al civile di colore bianco, infissi esterni in legno con doppi vetri ed oscuranti esterni realizzati con persiane in alluminio di colore blu. La sua altezza utile interna è pari a 2,72 ml. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in grès porcellanato

nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri

nella media

Degli Impianti:

termico: AUTONOMO con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in riscaldamento a pavimento conformità: apparentemente conforme alle vigenti normative

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione

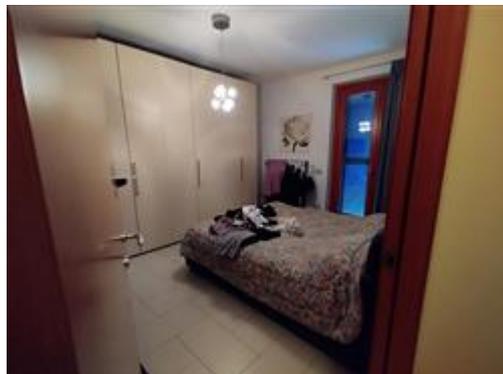
nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione

nella media

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione

nella media





CLASSE ENERGETICA:



[95,76 KWh/m²/anno]

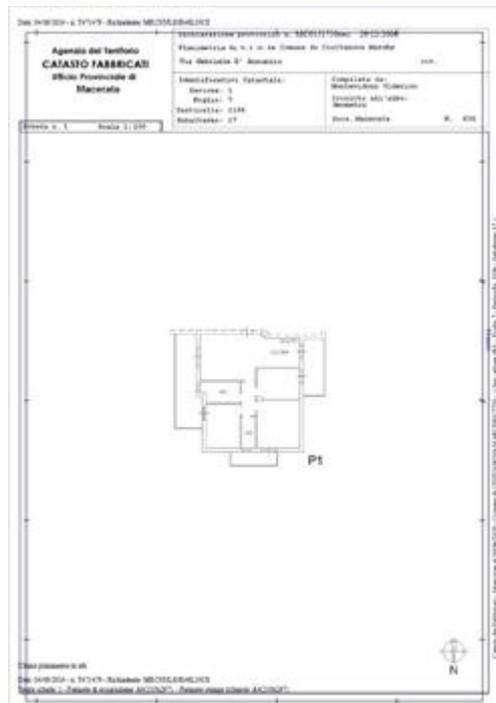
Certificazione APE N. 20241018-043013-38938 registrata in data 18/10/2024

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
Appartamento piano primo	87,00	x	100 %	=	87,00
Balconi	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	117,00				94,50



tecnico incaricato: Antonella Mercorelli

Pagina 12 di 22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare: sito: immobiliare.it - Riferimento: 114244 agenzia: Immobiliare Cardarelli

Descrizione: Appartamento in vendita al piano primo - nuovo

Indirizzo: zona Villa Eugenia

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.192,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.192,98 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare: sito: immobiliare.it - Riferimento: C24 agenzia: Habitat Immobiliare

Descrizione: Appartamento nuova realizzazione su palazzina con 9 unità abitative

Indirizzo: zona Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 293.000,00 pari a 2.639,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare: sito: immobiliare.it - Riferimento: 4583 agenzia: Centro Servizi Marche

Descrizione: Appartamento ristrutturato al piano 3 SENZA ascensore

Indirizzo: via Nievo

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie: 7

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.252,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.027,03 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: annuncio immobiliare: sito: immobiliare.it - Riferimento: 3717 agenzia: Immobiliare Rinaldelli srl

Descrizione: Appartamento al piano primo in una piccola palazzina vicino al centro

Indirizzo: via Toscana

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 218.000,00 pari a 2.018,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.528,00

Valore massimo: 2.106,00

Note: ABITAZIONI IN STABILI DI PRIMA FASCIA

Agenzia delle Entrate - quotazioni OMI

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: 1° semestre 2024 - Abitazioni civili STATO CONSERVATIVO NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1= Scarso 2= Mediocre 3= Sufficiente 4= Discreto 5= Buono;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	250.000,00	225.000,00	218.000,00
Consistenza	94,50	114,00	111,00	108,00
Data [mesi]	0	3,00	1,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.192,98	2.252,25	2.018,52
Servizio igienico	2,00	2,00	1,00	2,00
Manutenzione	4,00	5,00	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.018,52	2.018,52	2.018,52
Servizio igienico		5.000,00	5.000,00	5.000,00
Manutenzione		22.000,00	22.000,00	22.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	250.000,00	225.000,00	218.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-39.361,11	-33.305,56	-27.250,00
Servizio igienico	0,00	5.000,00	0,00
Manutenzione	-22.000,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	188.638,89	196.694,44	190.750,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **192.027,78**

Divergenza: 4,10% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,50 x 2.032,04 = **192.027,78**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-27,78

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 192.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 192.000,00**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA GABRIELE D'ANNUNZIO 137/B

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CIVITANOVA MARCHE via Gabriele D'Annunzio 137/b, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di:

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

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di un **LOCALE GARAGE** sito al piano seminterrato della palazzina condominiale descritta in precedenza nel CORPO A, ubicata nel Comune di Civitanova Marche, via G. D'Annunzio 137/B della superficie commerciale pari a 25,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,42. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1196 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/12/2006 Pratica n. MC0151754 in atti dal 29/12/2006 Edif. in sopraelevazione e su corte



(n.3203.1/2006)

Coerenze: Corte comune su più lati, sub. 30 (prop. Fratini-Mezzelani), sub 28 (prop. Ciccolini), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Zona di Civitanova Alta, Comune di Montecosaro, Comune di Potenza Picena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

palestra	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
piscina	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km	buono	
superstrada distante 1,8 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale garage è raggiungibile esternamente percorrendo una stradina asfaltata, perpendicolare a via G. D'Annunzio, che conduce al piano seminterrato del piccolo complesso immobiliare, costituito da n. 3 edifici a destinazione residenziale, ove sono ubicati i locali garage ed i posti auto scoperti di pertinenza degli appartamenti dei tre edifici. Il locale è raggiungibile altresì tramite il vano scala interno, dotato di ascensore, che conduce ad un corridoio condominiale dotato di una porta tagliafuoco.

Il locale garage, avente una superficie lorda pari a 25,00 mq, è dotato di una serranda sezionale motorizzata di colore bianco, ove sono presenti n. 3 "oblò" nella parte superiore per l'illuminazione, ed è rifinito con pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco (vedi foto nn. 19 e 22). Risulta presente l'impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo del tipo fuori traccia (vedi foto n. 21). L'immobile non presenta finestrate. Il garage è composto da un unico ambiente, largo 3,65 ml al cui interno sono state riposti gli elettrodomestici tipici di un locale lavanderia (lavatrice ed asciugatrice) oltre all'installazione di un lavatoio (vedi foto n. 20). La sua altezza utile interna è pari a 2,42 ml.



Lo stato di manutenzione risulta buono.

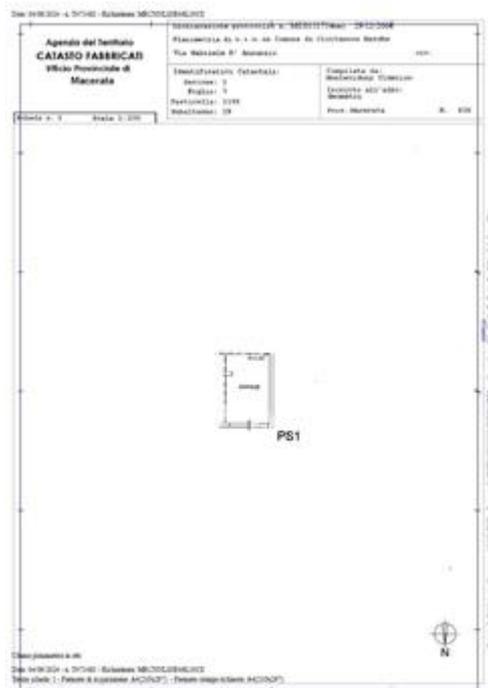


CONSISTENZA:

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
Locale garage	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	25,00				12,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del locale in oggetto viene preso in considerazione il valore al mq ricavato nella stima del del LOTTO n. 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,50 x 2.032,00 = **25.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.400,00**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA GABRIELE D'ANNUNZIO 137/B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CIVITANOVA MARCHE via Gabriele D'Annunzio 137/b, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di:

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

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **POSTO AUTO SCOPERTO**, della superficie pari a mq 16,00 mq, ubicato nella corte comune al piano seminterrato della palazzina descritta nel CORPO A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1196 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 23,14 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/12/2006 Pratica n. MC0151754 in atti dal 29/12/2006 Edif. in sopraelevazione e su corte (n.3203.1/2006)
- Coerenze: Corte comune su più lati (subb. 7 e 8), sub 12 (vano scala-spazio di manovra), salvo altri.

Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Zona di Civitanova Alta, Comune di Montecosaro, Comune di Potenza Picena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

palestra

al di sopra della media



centro commerciale

al di sopra della media



ospedale

nella media



piscina
 scuola elementare
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km
 superstrada distante 1,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto ubicato al piano seminterrato nell'area cortilizia della palazzina descritta nel corpo A. Tale posto trovasi isolato rispetto agli altri a ridosso di un muretto che divide due corti comuni, identificate con i subalterni nn. 7 ed 8. L'area scoperta risulta pavimentata con lastre di porfido (vedi foto n. 23-24). Tale stallo è limitrofo al locale garage di cui al CORPO B.



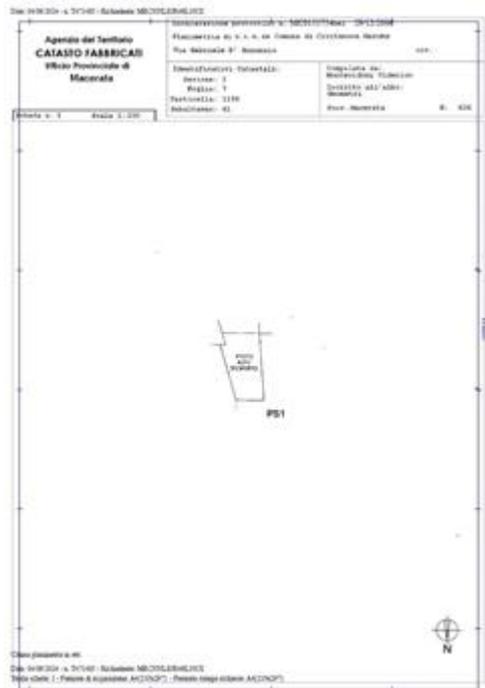
CONSISTENZA:

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
posto Auto scoperto	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	16,00				4,80





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del locale in oggetto viene preso in considerazione il valore al mq ricavato nella stima del del LOTTO n. 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,80 x 2.034,00 = **9.763,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-63,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore venale di mercato all'attualità degli immobili oggetto



di esecuzione si è adottato il criterio di stima di valutazione con il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore dell'immobile è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "CORPO", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del CORPO. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un

aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del CORPO.

NOTA: Il sottoscritto valutatore ha eseguito accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di utili alla stima. Dalle indagini svolte, non sono emersi utili elementi comparabili riferiti alla compravendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Data l'assenza di beni comparabili recentemente compravenduti, nonché la mancanza di redditi significativi che consentano di valutare gli immobili per capitalizzazione diretta, la sottoscritta ha ritenuto attendibile utilizzare proposte in vendita di immobili simili, considerando adeguatamente le

possibili variazioni di valore finale per effetto della trattativa di compravendita, ai sensi di quanto riportato al Paragrafo 4.1 della norma UNI 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili) e al paragrafo 4.2.3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – quinta edizione.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Pubblicazioni del settore, siti internet di annunci immobiliari

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	94,50	0,00	192.000,00	192.000,00
B	box doppio	12,50	0,00	25.400,00	25.400,00
C	posto auto	4,80	0,00	9.700,00	9.700,00
				227.100,00 €	227.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 227.100,00**

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: **€. 227.100,00**

data 20/10/2024

il tecnico incaricato
Antonella Mercorelli

