



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DI GENNARO FILOMENA

CUSTODE:

DOTT. GIARDINI ANDREA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. GALASSI GIULIANO

CF: GLSGLN59H06E783V

con studio in MONTECOSARO (MC) via Montessori, 4

telefono: 0733566505

fax: 0733566505

email: abitatprogetti@libero.it

PEC: giuliano.galassi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA VIA BEATO PIETRO DA MONTOLMO 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare di che trattasi di cui al subalterno 8 risulta ricompresa all'interno di un fabbricato di civile abitazione su tre livelli fuori terra.

L'immobile risulta collocato in posizione centrale rispetto al centro abitato della città di Corridonia ed espressamente posto all'interno del crocevia costituito dall'incrocio della via Beato Pietro da Montolmo.

Strutturalmente l'immobile risulta realizzato con struttura mista in cemento armato e muratura, presentante orizzontamenti con solai in latero-cemento e copertura del tipo a falde.

L'unità immobiliare di cui al sub. 8 è collocata al piano primo di detto immobile e presenta una distribuzione spaziale interna costituita da una scala condominiale di accesso, uno spazio di ingresso e disimpegno sia giorno che notte, una cucina pranzo con retro cucina, un vano soggiorno, tre camere da letto ed un vano ripostiglio, oltre ad un servizio igienico-sanitario.

Quanto alle finiture, la medesima unità presenta infissi esterni in legno, con vetro semplice, infissi interni (porte) in legno tamburato, pavimentazioni con piastrelle in monocottura, rivestimenti bagno e cucina con piastrelle in ceramica, tinteggiatura pareti e soffitti con idropittura di colore bianco.

Presenza di impianto elettrico, idrico-termico con caldaia alimentata a gas metano e pannelli radianti verticali in ghisa.

Quanto alla presenza dei balconi gli stessi risultano pavimentati con piastrelle in gres ceramicato e ringhiera in ferro e alluminio

Il sopralluogo dello scrivente evidenzia in specie nel servizio igienico-sanitario esistente ed in altri vani forte presenza di umidità e di efflorescenze umide con annerimento evidente delle pareti e dei soffitti.

Nel complesso detta unità immobiliare allo stato attuale risulta in carente stato di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

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

- foglio 41 particella 560 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO PIETRO DA MONTOLMO,3, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICE
Coerenze: A Nord con p.lla 558, a Sud, Est e ad Ovest con Via Beato Pietro da Montolmo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.600,00
Data della valutazione:	24/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, al momento delle operazioni peritali avvenute in data 06/03/2024 alle ore 10:00 nei luoghi di causa, risultava occupata dalla Sig.ra [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'immobile sopra descritto risulta costruito su area oggetto di lottizzazione a rogito notaio Borri di Corridonia del 01/06/1970 trascritta a MACERATA il 01/06/1970 al n. 2777 R.P. e al numero 3886 R.G. che non risulta pregiudizievole alla libera commerciabilità del bene.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2022 a firma di Macerata ai nn. 16710 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA TRIBUNALE DI MACERATA DEL 24/12/2016.

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 15841,50

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/10/2022 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 16781 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI DIVISIONE TRIBUNALE DI MACERATA DEL 24/12/2016.

Importo ipoteca: 24745,31.

Importo capitale: 24454,67

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2054 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA PER DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI MACERATA (dal 24/12/2016), con atto stipulato il 24/12/2016 a firma di TRIBUNALE MACERATA ai nn. 1435/2016 di repertorio, trascritto il 26/10/2022 a MACERATA ai nn. 16780

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/06/1972 fino al 24/09/1994), con atto stipulato il 14/06/1972 a firma di ADRIANO VALORI ai nn. 28725/10331 di repertorio, trascritto il 16/06/1972 a MACERATA ai nn. 3190.

Il titolo è riferito solamente a ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO SU CUI E' STATO EDIFICATO L'IMMOBILE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] (dal 24/09/1994 fino al 31/08/1995), registrato il 03/01/1996 ai nn. 59, trascritto il 22/01/1996 a MACERATA ai nn. 754

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] (dal 24/09/1994 fino al 31/08/1995), registrato il 03/01/1996 ai nn. 59, trascritto il 22/01/1996 a MACERATA ai nn. 754

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] (dal 24/09/1994 fino al 31/08/1995), registrato il 03/01/1996 ai nn. 59, trascritto il 22/01/1996 a MACERATA ai nn. 754

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] (dal 24/09/1994 fino al 31/08/1995), registrato il 03/01/1996 ai nn. 59, trascritto il 22/01/1996 a MACERATA ai nn. 754

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/5, in forza di ATTO DI DIVISIONE A ROGITO NOTAIO CHESSA PAOLO (dal 31/08/1995 fino al 24/12/2016), con atto stipulato il 31/08/1995 ai nn. 100738 di repertorio, trascritto il 19/09/1995 a MACERATA ai nn. 9778

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/5, in forza di ATTO DI DIVISIONE A ROGITO NOTAIO CHESSA PAOLO (dal 31/08/1995 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 31/08/1995 ai nn. 100738 di repertorio, trascritto il 19/09/1995 a MACERATA ai nn. 9778

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **307**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 08/07/1972, agibilità del 30/09/1975 con il n. 579 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Licenza edilizia N. **401**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 16/11/1972, agibilità del 30/09/1975 con il n. 579 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **349**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO GARAGE AL PIANO TERRA, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PORZIONE DEL PIANO TERRA AD ABITAZIONE E DEL SOTTOTETTO AD ABITAZIONE, presentata il 01/04/1986, rilasciata il 23/05/1996

Concessione edilizia N. **260**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 10/11/1995 con il n. 20030 di protocollo, rilasciata il 25/03/1996

Concessione edilizia N. **394** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 260 DEL 25/03/1996 PER AMPLIAMENTO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 01/07/1996 con il n. 13244 di protocollo, rilasciata il 27/01/1997

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453-08, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B SOTTOZONA B30 ART 15.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF MC/MQ 3 DC ml 5.50 DS ml 5.00 DF ml 11.00 Hmax ml 10.00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da rilievo in loco a seguito di operazioni peritali per quanto inerente l'unità residenziale abitativa al piano primo si rilevano le seguenti difformità: 1- modesta difformità inerente la distribuzione spaziale interna; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

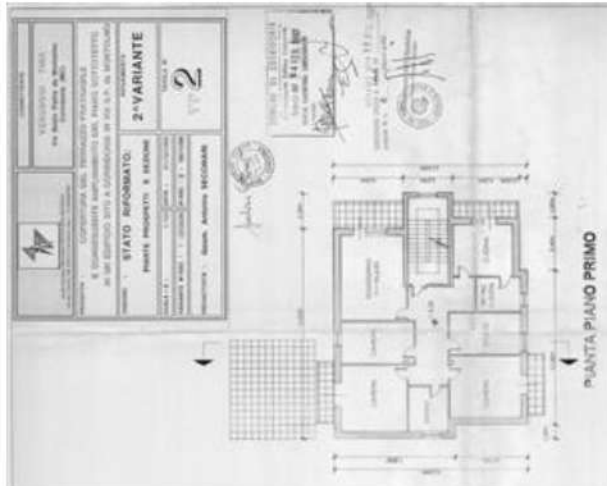
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per sanatoria opere interne: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



PIANO PRIMO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da estrazione della scheda planimetrico-catastale del foglio n. 41, p.lla n. 560, sub. n. 8, si rilevano le seguenti difformità: 1- modesta diversità di ubicazione del balcone al piano primo lato Ovest 2- modesta difformità inerente la distribuzione spaziale interna

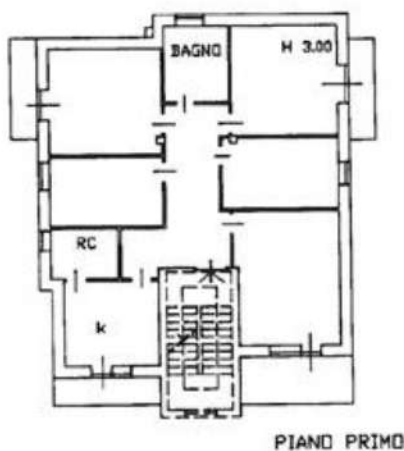
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione dell'iscrizione catastale urbana del sub. n. 8

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione dell'iscrizione Catastale Urbana: €.1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Presa d'atto D.G.P 453-08)

L'immobile risulta **conforme**.

The image displays a set of urban planning documents for the Comune di Corridonia (Macerata). The primary document is the 'NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE' (Technical Regulations) for the 'REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO' (Revision of the General Regulatory Plan for alignment with the Coordination Territorial Plan). This document includes a map of the comune, a legend, and technical specifications. A smaller version of the document is shown below it, highlighting the '20d/e bis' zoning category.

COMUNE DI CORRIDONIA (MACERATA)

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

PRESA D'ATTO D.G.P. 453-08

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.&H. Plan & habitat

Il Sindaco, Il Segretario, Il Responsabile UTC:

COMUNE DI CORRIDONIA (MACERATA)

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

ASSICURAMENTO n. 1.000

TERRITORIO COMUNALE - CENTRO

20d/e bis

COMUNE DI CORRIDONIA PIANO REGOLATORE GENERALE ADDEBITO AL P.T.C. NOME TECNICO DI ATTUAZIONE - Area 006
Regolamento urbanistico art. 3.1.4.1 - art. 3.1.4.2

È bene sia consentito la zona di recupero piani posti a salvaguardia di aspetti storico-culturali in base alle indicazioni di ogni intervento e comunque subordinati al parere della competente Soprintendenza Archeologica.

ARTICOLO 11 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLEMENTO "B"

Sono le parti del territorio di norma totalmente o parzialmente edificato ai sensi del D.M. 14465/1/1961, diverse dalle zone A, su cui realizzare edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente in cui adempiono i criteri residenziali come definiti.

Nelle zone residenziali di complemento (P.M.C.) si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla soluzione specifica e nel rispetto di quanto previsto all'art. 16 del Regolamento Urbanistico Comunale.

In sede di rilascio di permesso e costruire per nuove costruzioni o impianti devono essere riservati spazi e parcheggio privati in misura pari a 1,5 mq/10 mq di costruzione. In caso di ristrutturazione ed ampliamento tale indicazione va riferita al sistema e suoi volumi da realizzare.

Eventuali deroghe alle altezze degli edifici potranno essere valutate attraverso l'approvazione di soluzioni pianometriche effettuate per impianti giustificati, sempre nel rispetto degli indici di densità tendente a cui all'ARTICOLO 11 del D.M. 14465/1/1961. In attuazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone i P.M.C. prevede l'attuazione in 4-6 sottosezioni, preservando indici urbanistici ed edilizi differenziati.

ARTICOLO 11.1 - Sottosezione B10

IP	mq/mq	1,50
DC	mq	0,20 (oppure costruzione a confine preciso accanto tra i confinanti)
DS	mq	0,22 (oppure allineamento dei fabbricati preesistenti solo nei casi in cui la zona provenga da vecchia edificazione esistente)
DI	distanza minima tra fabbricati	mq 10,00 tra pareti frangite e pareti di edifici esistenti
IMAX	mq	0,50

ARTICOLO 11.2 - Sottosezione B20

IP	mq/mq	2,20
DC	mq	0,20 (oppure costruzione a confine preciso accanto tra i confinanti)
DS	mq	0,22 (oppure allineamento dei fabbricati preesistenti solo nei casi in cui la zona provenga da vecchia edificazione esistente)
DI	distanza minima tra fabbricati	mq 10,00 tra pareti frangite e pareti di edifici esistenti
IMAX	mq	0,50

ARTICOLO 11.3 - Sottosezione B30

IP	mq/mq	2,50
FC	mq	0,20 (oppure costruzione a confine preciso accanto)
TA	confinanti	
DS	mq	0,20 (oppure allineamento dei fabbricati preesistenti solo nei casi in cui la zona provenga da vecchia edificazione esistente)
DI	distanza minima tra fabbricati	mq 10,00 tra pareti frangite e pareti di edifici esistenti
IMAX	mq	0,50

ARTICOLO 11.4 - Sottosezione B40

IP	mq/mq	3,00
----	-------	------

COMUNE DI CORRIDONIA PIANO REGOLATORE GENERALE ADDEBITO AL P.T.C. NOME TECNICO DI ATTUAZIONE - Area 006
Regolamento urbanistico art. 3.1.4.1 - art. 3.1.4.2

DC

DS

DI

IMAX

ARTICOLO 11.5 - Zona saggiata e Piano di Recupero P. 01.01

Sono le zone permeabili del Piano per le quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo di sviluppo.

IP

DC

DS

DI

IMAX

ARTICOLO 11.6 - ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO EDILIZIO (R-R-UT)

Vengono individuate con questa nomenclatura alcune zone di recupero a fabrica e fabrica in ambito urbano, nelle quali sono presenti edifici di proprietà pubblica che sono considerati oggetto di tutela.

Vengono individuati con questa sigla edifici edilizi esistenti posti su all'interno che all'esterno del centro storico.

Sottosezione UR

ZONE UNICATE ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

In queste zone è ammessa la realizzazione di ampliamenti alla costruzione di nuovi edifici nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

Autore urbano urbanistico realizzato, non superiore al 20% della volumetria urbanistica esistente (nel conteggio della volumetria sono comprese anche tutte le volumetrie occupate nei cortili, anche se questi del tutto privi).

IP

DC

DS

DI

IMAX

Qualora il progetto del fronte sia in parte edificato ed in parte agricolo, l'edificazione potrà avvenire al limite di zona non delimitato dal P.M.C. purché la distanza di mq. 5,00 dal confine di proprietà sia garantita nella porzione zona agricolo.

Sottosezione UT

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione ordinaria e straordinaria, riduzione e trasferimento consentiti, e lavori di ristrutturazione edilizia purché limitati ad alcune parti dell'edificio almeno sufficientemente recuperati e adeguati alle esigenze funzionali.

Interventi ammessi sono: costruzioni superficiali, in ampliamento approntamenti negli anni di volume architettonico preesistente, possono essere realizzati nelle alture e nelle situazioni giuridiche non ancora pregiudicate e sotto architettonico peculiari del



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORRIDONIA VIA BEATO PIETRO DA MONTOLMO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA VIA BEATO PIETRO DA MONTOLMO 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare di che trattasi di cui al subalterno 8 risulta ricompresa all'interno di un fabbricato di civile abitazione su tre livelli fuori terra.

L'immobile risulta collocato in posizione centrale rispetto al centro abitato della città di Corridonia ed espressamente posto all'interno del crocevia costituito dall'incrocio della via Beato Pietro da Montolmo.

Strutturalmente l'immobile risulta realizzato con struttura mista in cemento armato e muratura, presentante orizzontamenti con solai in latero-cemento e copertura del tipo a falde.

L'unità immobiliare di cui al sub. 8 è collocata al piano primo di detto immobile e presenta una distribuzione spaziale interna costituita da una scala condominiale di accesso, uno spazio di ingresso e disimpegno sia giorno che notte, una cucina pranzo con retro cucina, un vano soggiorno, tre camere da letto ed un vano ripostiglio, oltre ad un servizio igienico-sanitario.

Quanto alle finiture, la medesima unità presenta infissi esterni in legno, con vetro semplice, infissi interni (porte) in legno tamburato, pavimentazioni con piastrelle in monocottura, rivestimenti bagno e cucina con piastrelle in ceramica, tinteggiatura pareti e soffitti con idropittura di colore bianco.

Presenza di impianto elettrico, idrico-termico con caldaia alimentata a gas metano e pannelli radianti verticali in ghisa.

Quanto alla presenza dei balconi gli stessi risultano pavimentati con piastrelle in gres ceramicato e ringhiera in ferro e alluminio

Il sopralluogo dello scrivente evidenzia in specie nel servizio igienico-sanitario esistente ed in altri vani forte presenza di umidità e di efflorescenze umide con annerimento evidente delle pareti e dei soffitti.

Nel complesso detta unità immobiliare allo stato attuale risulta in carente stato di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

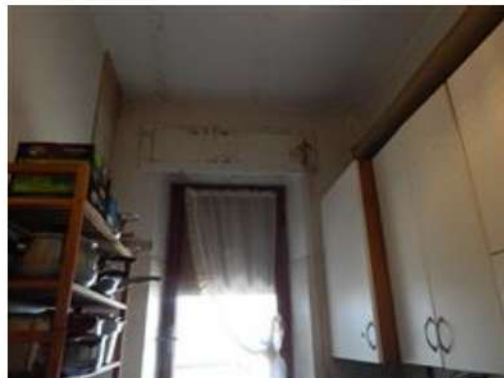
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 560 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO PIETRO DA MONTOLMO,3, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICE

Coerenze: A Nord con p.lla 558, a Sud, Est e ad Ovest con Via Beato Pietro da Montolmo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Non si evidenziano importanti centri limitrofi alla città di Corridonia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui si tratta di cui al subalterno 8 risulta ricompresa all'interno di un fabbricato di civile abitazione su tre livelli fuori terra.

L'immobile risulta collocato in posizione centrale rispetto al centro abitato della città di Corridonia ed espressamente posto all'interno del crocevia costituito dall'incrocio della via Beato Pietro da Montolmo.

Strutturalmente l'immobile risulta realizzato con struttura mista in cemento armato e muratura, presentante orizzontamenti con solai in latero-cemento e copertura del tipo a falde.

L'unità immobiliare di cui al sub. 8 è collocata al piano primo di detto immobile e presenta una distribuzione spaziale interna costituita da una scala condominiale di accesso, uno spazio di ingresso e disimpegno sia giorno che notte, una cucina pranzo con retro cucina, un vano soggiorno, tre camere da letto ed un vano ripostiglio, oltre ad un servizio igienico-sanitario.

Quanto alle finiture, la medesima unità presenta infissi esterni in legno, con vetro semplice, infissi interni (porte) in legno tamburato, pavimentazioni con piastrelle in monocottura, rivestimenti bagno e cucina con piastrelle in ceramica, tinteggiatura pareti e soffitti con idropittura di colore bianco.

Presenza di impianto elettrico, idrico-termico con caldaia alimentata a gas metano e pannelli radianti verticali in ghisa.

Quanto alla presenza dei balconi gli stessi risultano pavimentati con piastrelle in gres ceramicato e ringhiera in ferro e alluminio

Il sopralluogo dello scrivente evidenzia in specie nel servizio igienico-sanitario esistente ed in altri vani forte presenza di umidità e di efflorescenze umide con annerimento evidente delle pareti e dei soffitti.

Nel complesso detta unità immobiliare allo stato attuale risulta in carente stato di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

CLASSE ENERGETICA:



[207,83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240524-043015-21098 registrata in data 24/05/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Descrizione: Edificio di civile abitazione

Indirizzo: Via Beato Pietro da Montolmo,3, piano primo

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 125.700,00 pari a 739,41 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 125.700,00 pari a: 739,41 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata operata sulla base dei valori O.M.I.-osservatorio mercato immobiliare, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Macerata ed il Comune di Corridonia e per la rispettiva destinazione residenziale.

Il valore unitario è stato mediato tra il valore minimo ed il valore massimo delle summenzionate tabelle O.M.I. in rispondenza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in valutazione.

Di seguito è stata operata una ulteriore valutazione in diminuzione attraverso dei cd. coefficienti di vetustà (anni immobile 52, utilizzando coefficiente di vetustà pari a 0.70, riferito agli anni 45, ultimi anni di riferimento disponibili) immobiliari estratti dai vari borsini immobiliari italiani in relazione all'anno di ultimazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata operata sulla base dei valori O.M.I.-osservatorio mercato immobiliare, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Macerata ed il Comune di Corridonia e per la rispettiva destinazione residenziale.

Il valore unitario è stato mediato tra il valore minimo ed il valore massimo delle summenzionate tabelle O.M.I. in rispondenza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in valutazione.

Di seguito è stata operata una ulteriore valutazione in diminuzione attraverso dei cd. coefficienti di vetustà (anni immobile 52, utilizzando coefficiente di vetustà pari a 0.70, riferito agli anni 45, ultimi anni di riferimento disponibili) immobiliari estratti dai vari borsini immobiliari italiani in relazione all'anno di ultimazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: Borsa immobiliare Italiana

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	0,00	0,00	125.700,00	125.700,00
				125.700,00 €	125.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.600,00**

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: **€. 123.600,00**

data 24/05/2024

il tecnico incaricato
GEOM. GALASSI GIULIANO