



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2024

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 67/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA via della Pace 104, quartiere Pace, della superficie commerciale di **97,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **APPARTAMENTO** ubicato al piano primo di una piccola palazzina condominiale sita nel Comune di Macerata (MC), via della Pace n. 104, avente una superficie commerciale complessiva pari a circa 104 mq. L'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno munito di accesso ad un terrazzo esterno, cucina, anch'essa dotata di accesso ad un secondo terrazzo, n. 2 camere da letto, n. 2 ripostigli ed un bagno. Pertinenza dell'immobile è un locale cantina al piano S1 avente altro identificativo catastale.

L'immobile ha diritto sulle parti comuni come per legge e per destinazione come catastalmente identificate tra cui la corte che circonda il fabbricato, l'ingresso al piano terra, le scale, l'accesso alle cantine e due locali di deposito/cantine al piano S1 identificati con i subb. nn. 1 e 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,97 ml. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 42 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via della Pace n. 104, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 17/02/2022 Pratica n. MC0017907 in atti dal 18/2/2022 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: Confini: vano scala condominiale, cortile condominiale su più lati, prop. Haliti, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 42 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: via della Pace n. 104, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/02/2022 Pratica n. MC0017907 in atti dal 18/02/2022 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: corte comune su più lati, disimpegno comune, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.103,06

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.400,00**

Data della valutazione: **10/07/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La sottoscritta C.T.U. ha comunicato alle parti, a mezzo P.E.C. secondo le norme, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 18/03/2024 alle ore 09:00.

Presente al sopralluogo, oltre alla sottoscritta C.T.U. , l'avv. Stefania Foresi (in qualità di curatore dell'eredità del sig. Mancini Mario) e l'avv. Irene Macellari in qualità di custode giudiziario.

A seguito della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, in data 02/07/2024, si certifica che, alla data delle verifica, gli immobili oggetto della presente esecuzione NON risultano 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: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 04/06/2009 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1873 RP e 8803 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 320.000,00 €.

Importo capitale: 160.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 56 part. 42 sub 5 (sub soppresso - costituiti successivamente i sub 9 e 10)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/05/2023 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4738 RP e 6280 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Foglio 56 part. 42 sub 9 e 10.

Nota riportata nella sezione D della trascrizione: Si precisa che il sig. Mancini Mario è deceduto in data 27/04/2022 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Stefania Foresi, con studio in Macerata, via Fratelli Pianesi.

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:	€. 673,09
Millesimi condominiali:	Spese generali:
	166 millesimi -
	Scale: 165,60
	millesimi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/10/1982 a firma di Notaio Dott. Mario Fanti di Porto Recanati ai nn. 7765 R.P. di repertorio, trascritto il 05/11/1982 a Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11215 RP e 7765 RG.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 56 Particella 42 sub 5 (ora soppresso e trasformato nei sub 9 e 10).

Note: Si precisa che con atto notaio Dott. Mario Fanti di Porto Recanati il sig. Mancini Mario, nato a Macerata il 05/12/1958 acquista dal sig. Spedaletti Goffredo, nato a Roma il 10/02/1921 la nuda proprietà pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Macerata identificato catastalmente al Foglio n. 56 part. 42 sub 5 ed il sig. Mancini Angelo, nato a Corridonia il 28/09/1933 acquista dallo stesso Spedaletti il diritto di usufrutto pari ad 1/1. La nuda proprietà si ricongiunge all'usufrutto in morte di Mancini Angelo in data 16/11/2017. Si precisa altresì che il sig. Mancini Mario è deceduto in data 27/04/2022 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Stefani Foresi avente studio in Macerata, via F.lli Pianesi n. 5. Il sig. Spedaletti Goffredo con atto notaio Acquaticci di Macerata registrato a Macerata il 28/10/1967 al n° 2850 acquista (gli viene assegnato) dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Macerata gli immobili oggetto della presente esecuzione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di Attività Edilizia Libera N. **2014/141**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di manutenzione straordinaria di un tratto di fogna condominiale insistente all'interno della proprietà del condominio stesso, presentata il 14/02/2014 con il n. 7580 Prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi di immobili costruiti a totale carico dello Stato presumibilmente nei primi anni cinquanta la cui gestione era in capo all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Macerata. Vengono allegati alla presente il contratto di cessione in proprietà al vecchio proprietario ed il verbale di consegna dell'alloggio ove sono presenti gli unici elaborati grafici reperiti degli immobili.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PIANO DI RECUPERO GENERALE – ZONA DI RECUPERO Z10 “PACE CASE POPOLARI” – RIADOZIONE E MODIFICA NON SOSTANZIALE COMPORTANTE ANCHE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART.15, 5 COMMA, DELLA L.R. 34/1992. ADOZIONE DGC N. 494 DEL 06/12/2023 – ADOZIONE DEFINITI, l'immobile ricade in zona Zona di completamento - sottozona 3 - art. 18 delle NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G. Sottozona 3 Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq H - Altezza Massima: 12 ml Prescrizioni Particolari: Nmt05 L'area, foglio 99 partt. Ap,15,16,70p,78,562, consente una volumetria edificabile massima pari a 3,00 mc/mq, all'interno di tale volumetria edificabile dovrà essere prevista una superficie utile netta di almeno mq. 200, destinata ad attrezzature religiose (annessi parrocchiali).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Nell'appartamento risultano essere stati realizzati due ripostigli ed il bagno presenta una diversa sagoma. Anche all'interno del locale cantina, inizialmente costituito da un unico ambiente, risulta essere stato

realizzato un divisorio che lo divide in due zone. (normativa di riferimento: Art. 13 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 - Art. 34 comma 2/ter e 36 DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione di una sanatoria edilizia (esclusi gli oneri amministrativi quali sanzioni, diritti di segreteria etc. necessari al rilascio del titolo, oltre iva e cap come per legge): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90/120 giorni

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: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIA DELLA PACE 104, QUARTIERE PACE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA via della Pace 104, quartiere Pace, della superficie commerciale di **97,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **APPARTAMENTO** ubicato al piano primo di una piccola palazzina condominiale sita nel Comune di Macerata (MC), via della Pace n. 104, avente una superficie commerciale complessiva pari a circa 104 mq. L'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno munito di accesso ad un terrazzo esterno, cucina, anch'essa dotata di accesso ad un secondo terrazzo, n. 2 camere da letto, n. 2 ripostigli ed un bagno. Pertinenza dell'immobile è un locale cantina al piano S1 avente altro identificativo catastale.

L'immobile ha diritto sulle parti comuni come per legge e per destinazione come catastalmente identificate tra cui la corte che circonda il fabbricato, l'ingresso al piano terra, le scale, l'accesso alle cantine e due locali di deposito/cantine al piano S1 identificati con i subb. nn. 1 e 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,97 ml. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 42 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via della Pace n. 104, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da variazione del 17/02/2022 Pratica n. MC0017907 in

atti dal 18/2/2022 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni

Coerenze: Confini: vano scala condominiale, cortile condominiale su più lati, prop. Haliti, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Morrovalle, Comune di Montecosaro, Comune di Pollenza), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

al di sopra della media 

scuola per l'infanzia

al di sopra della media 

supermercato

al di sopra della media 

asilo nido

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ove ricadono gli immobili in oggetto, la cui costruzione risale anteriormente al 1° settembre 1967 (presumibilmente agli inizi degli anni 50), ha una forma in pianta pressochè regolare con una struttura portante in muratura con solai orizzontali e di copertura in latero-cemento. Trattasi di un edificio isolato composto da 4 piani, di cui 3 fuori terra ed uno seminterrato, a completa destinazione abitativa. Le facciate esterne presentano la porzione delle murature del seminterrato che sono fuori terra con un intonaco del tipo bucciato, tutte le facciate relative al piano primo rivestite con mattoncini del tipo faccia vista, mentre tutte le restanti porzioni dotate di intonaco e tinteggiatura color bianco sporco con il cornicione tinteggiato color grigio (vedi foto n. 1,2,3,4). L'edificio risulta prospiciente la via della Pace sul lato est, presenta i 4 lati del lotto completamente recintati con muri realizzati in laterizio con sovrastante soglia in marmo e ringhiera bassa metallica (vedi foto n. 1,2,3,4). La piccola corte esclusiva del fabbricato si presenta completamente ricoperta di battuto di cls.

La palazzina risulta composta al piano seminterrato, raggiungibile tramite vano scala condominiale (sprovvisto di impianto ascensore), da locali cantine pertinenziali alle unità immobiliari residenziali sovrastanti e da due locali cantina/deposito comuni a tutti i sub identificate catastalmente con i sub n.n. 1 e 2.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo ed è identificato con l'interno n. 133. Oltrepassando il portoncino di ingresso, recentemente sostituito con un modello blindato (vedi foto n.5), si accede ad un disimpegno/ingresso dal quale è possibile accedere a destra al locale cucina (vedi foto n. 8), munito di terrazzo prospiciente il retro dell'edificio (vedi foto n. 16), ed a sinistra al locale soggiorno (vedi foto n. 6,7) munito anch'esso di terrazzo di circa 4,35 mq prospiciente via della

Pace (vedi foto n. 15). La zona notte risulta composta da n. 2 camere da letto le quali sono state entrambe rimpicciolite a favore della creazione di due vani ripostigli i quali presentano la porzione di parete perimetrale esterna che li delimita con la presenza di macchie di muffa (vedi foto n. 10,12). Il servizio igienico presenta le pareti piastrellate fino all'altezza di 2,40 ml ed è fornito di normali dotazioni sanitarie quali un lavandino, bidet e vaso in ceramica oltre a una vasca da bagno (vedi foto n. 13 e 14).

L'impianto termico dell'appartamento è garantito da una caldaia alimentata a gas-metano, attualmente non funzionante in quanto risulta essere stata sospesa la fornitura del gas, con elementi radianti in ghisa, allocata all'interno della cucina.

Oggetto della presente stima è anche un locale cantina, pertinenza dell'abitazione, della superficie lorda di circa 21 mq, ubicata al piano seminterrato. La stessa risulta costituita da due locali di cui il primo risulta pavimentato con piastrelle di diversi formati e colori mentre il secondo non presenta pavimentazione (vedi foto n. 18,19). All'interno risulta presente una linea idrica e l'impianto elettrico del tipo fuori traccia non rispondente alle normative vigenti. Vi è la presenza di una lesione su un muro divisorio vicino alla porta di ingresso (vedi foto n. 20).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri di basso spessore. Gli oscuranti esterni presenti sono persiane in legno con scuretti interni

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès di vario genere nelle diverse stanze

nella media

Degli Impianti:

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

nella media

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

nella media

termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[160,39 KWh/m²/anno]

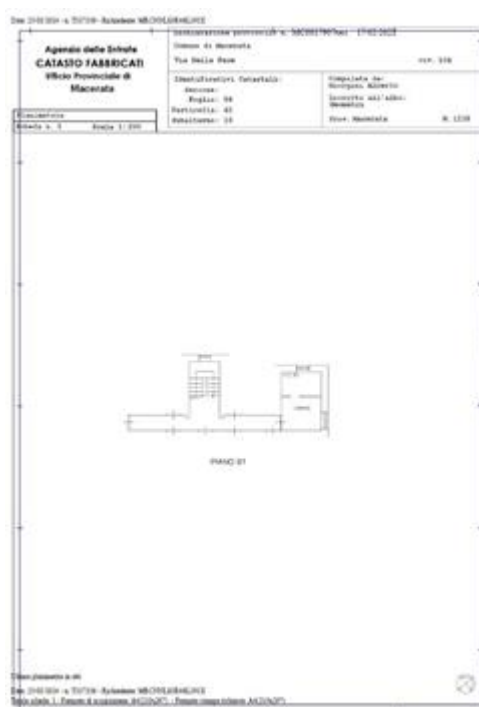
Certificazione APE N. 20240709-043023-27403 registrata in data 09/07/2024

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	95,00	x	100 %	=	95,00
Terrazzi	9,15	x	25 %	=	2,29
Totale:	104,15				97,29



ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 42 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: via della Pace n. 104, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/02/2022 Pratica n. MC0017907 in atti dal 18/02/2022 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: corte comune su più lati, disimpegno comune, salvo altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	21,00				10,50



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: 02/02/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare - Agenzia Immobiliare Europa di Cicarilli A. di Macerata Rif. annuncio: EK-102805672

Descrizione: Appartamento mq 90 + garage in piccola palazzina

Indirizzo: vai Fedele Bianchini

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 58.800,00 pari a 576,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/03/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare - Agenzia Immobiliare Immobiliare Europa di Cicarilli A. di Macerata Rif. annuncio: EK-107792345

Descrizione: Appartamento luminoso al piano secondo di una piccola palazzina di piani con locale soffitta di pertinenza

Indirizzo: via della Pace n. 110

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare - Agenzia Tempocasa di Macerata

Descrizione: Appartamento al piano primo con box privato

Indirizzo: via Giuseppe de Angelis (zona Pace)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 739,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 83.300,00 pari a 724,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare - Agenzia Di Gennari Immobiliare Rif. annuncio: 27186109

Descrizione: Appartamento al piano 2° di una piccola palazzina

Indirizzo: via De Angeli n. 3

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 826,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 93.100,00 pari a 809,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI (09/07/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

Note: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo NORMALE - Rilevazione ultima 2° semestre 2023

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; - Panoramicità: 1= Scadente 2= Normale 3=Ottimo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	76.000,00	83.300,00
Consistenza	107,79	80,00	115,00
Data [mesi]	0	4,00	6,00

Prezzo unitario	-	1.000,00	739,13
Servizi igienici	1,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	2,00	2,00	2,00
Panoramicità	2,00	2,00	2,00
Livello di piano	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	724,35	724,35
Servizi igienici		7.500,00	7.500,00
Stato di manutenzione		20.000,00	20.000,00
Panoramicità		8.000,00	8.000,00
Livello di piano		14.000,00	14.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		76.000,00	83.300,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		20.129,63	-5.222,55
Servizi igienici		0,00	0,00
Stato di manutenzione		0,00	0,00
Panoramicità		0,00	0,00
Livello di piano		-14.000,00	0,00
Prezzo corretto		82.129,63	78.077,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.103,54**

Divergenza: 4,93% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,29	x	743,14	=	72.300,09
Valore superficie accessori:	10,50	x	743,14	=	7.802,97
					80.103,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.103,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.103,06**

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 per comparazione. Si è tenuto conto prevalentemente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi confrontandoli con altri presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato su beni simili mediante acquisizione di dati tecnici e operatori del settore immobiliare.

METODO DI MISURA:

Il metodo di misura delle superfici indicate si riferisce alla "superficie catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, e la Norma UNI 10750/2005 (sostituita a partire dal 1 gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011). Il computo metrico delle superfici delle unità immobiliari è eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali. La superficie catastale delle unità immobiliari è definita come somma della superficie reale dell'immobile, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

La valutazione espressa per gli immobili urbani è riferita al loro stato attuale ed è comprensiva dei diritti sulla corte e sui vari accessori comuni o esclusivi alle varie unità immobiliari presenti.

L'ingombro del vano scala, ove esistente e comune a più unità immobiliari, viene defalcato dal conteggio mentre la scala interna dell'unità principale sarà computata una sola volta nella sua proiezione.

Si specifica che tutte le costruzioni che risultano realizzate abusivamente non verranno conteggiate nel calcolo della superficie totale degli immobili in quanto il loro valore non compensa le spese necessarie per una loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, 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	97,29	10,50	80.103,06	80.103,06

	80.103,06 €	80.103,06 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.103,06

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 673,09
Riduzione per arrotondamento: €. 29,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 78.400,00

data 10/07/2024

il tecnico incaricato
Antonella Mercorelli