



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Merli

CF: MRLLCU67H22L500Q

con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6

telefono: 0722322445

fax: 0722322445

email: geo@lmerli.191.it

PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MACERATA FELTRIA Via Cà Giacomo, della superficie commerciale di **150,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione é un fabbricato isolato, inserito nel borghetto di Cà Giacomo, formato da appena una decina di abitazioni. Il fabbricato si sviluppa su un livello fuori terra ed uno sottostrada, ha una struttura portante in muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in piano, manto con onduline di materiale non identificabile, presumibilmente poggiate su struttura leggera sopra il solaio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti. L'immobile è situato a circa 3 km dal centro del paese di Macerata Feltria. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,85 ml. p.t., 2,70 ml. piano sottostrada. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 63 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 143 mq, rendita 1.883,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CA GIACOMO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Confina con le particelle di terreno, distinte al Foglio 7 del Comune di Macerata Feltria, n. 219, 317, 326, appartenenti a terzi e non facenti parte del pignoramento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.664,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.098,28
Data della valutazione:	06/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04.04.2024, alla presenza dell'amministratore unico della ditta esecutata, l'immobile è risultato libero, inutilizzato ed in evidente stato di abbandono da anni. All'interno sono presenti arredi vari, suppelletili e materiali di vario genere, per lo più tutto da smaltire in discarica.

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**, stipulata il 26/09/2008 a firma di Notaio Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. Rep. n. 105133/21084 di repertorio, iscritta il 02/10/2008 a Urbino (PU) ai nn. 1543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria, sui seguenti beni: • Immobile in Macerata Feltria, loc. Cà Giacomo, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143.

ipoteca attiva, iscritta il 05/04/2018 a Urbino (PU) ai nn. 212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto emesso dall'Agenzia Entrate Riscossione Roma, in data 04-04-2018, Rep. n. 798/8218..

Importo ipoteca: € 62.494,40.

Importo capitale: € 31.247,20.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, sui seguenti beni: • Immobile in Macerata Feltria, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2004 a firma di Notaio Paladini marco di Sassocorvaro (PU) ai nn. Rep. n. 1259/243 di repertorio, iscritta il 30/01/2004 a Urbino (PU) ai nn. 160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00 .

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: • Immobile in Macerata Feltria, loc. Cà Giacomo, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/11/2023 a Urbino (PU) ai nn. 4991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino, in data 06-10-2023, Rep. n. 593..

Pignoramento sui seguenti beni: • Immobile in Macerata Feltria, distinto al C.F., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento, è un fabbricato isolato, esente da dotazioni condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnalano inoltre:

1) **TRASCRIZIONI CONTRO** : n. 4259 (Compra) Atto a rogito del not. Gabriele d'Ovidio di Pesaro in data 17-11-87, Rep. n. 24679/4121, da registrare e trascritto ad Urbino il 03-12-87 al n. 4259, a favore di LAVANNA LEO (Macerata Feltria, 10-10-34) coniugato in regime di separazione dei beni, e contro ALIMENTARI MONTEFELTRO S.R.L. (Macerata Feltria). Mediante tale atto è costituita a favore della porzione di fabbricato i Macerata Feltria, loc. Cà Giacomo, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143, servitù di passaggio incondizionata nei tempi e nei mezzi d'uso sulla limitrofa corte, distinta al F. 7 MAP. 56.

2) **TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO** : n. 5372 (Trasformazione di società) Atto a rogito del not. Cafiero Enrico di Mondolfo, in data 25-09-2003, Rep. n. 83638, trascritto ad Urbino il 12-11-2003 al n. 5372. Mediante tale atto ALIMENTARI MONTEFELTRO S.R.L. (Macerata Feltria), si è trasformata in ALIMENTARI MONTEFELTRO S.N.C. DI LAVANNA DAVIDE & C. (Macerata Feltria). La Società è proprietaria dei seguenti beni: Immobile in Macerata Feltria, loc. Cà Giacomo, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143.

Si segnala inoltre che la servitù di passaggio a favore del mapp. 63 (immobile oggetto di pignoramento), sul mapp. 56 (ora in parte mapp. 326 ed in parte unito al mapp. 63), appare incompleta per accedere al fabbricato oggetto di pignoramento, infatti consultando la mappa catastale attuale, per accedere al fabbricato occorre attraversare, seppur limitatamente anche la particella 62.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di Notaio Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. Rep. n. 100074/17483 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 a Urbino ai nn. 147.

Mediante tale atto, la ditta esecutata, ha acquistato da ALIMENTARI MONTEFELTRO S.N.C. DI

LAVANNA DAVIDE & C. (Macerata Feltria), il seguente bene per € 105.000,00, corrisposto in parte tramite l'accollo di € 8.309,71 del debito residuo del mutuo contratto con Banca delle Marche (Atto a rogito del not. Paladini di Sassocorvaro in data 28-01-2004 Rep. n. 1259/243), ipoteca iscritta il 30-01-2004 al n. 160: • Immobile in Macerata Feltria, loc. Cà Giacomo, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/11/1987 fino al 19/12/2006), trascritto il 03/12/1987 a Urbino ai nn. 4258.

Mediante tale atto ALIMENTARI MONTEFELTRO S.R.L. (Macerata Feltria), ha acquistato da LAVANNA LEO (Macerata Feltria, 10-10-34) coniugato in regime di separazione dei beni, il seguente bene: • Due magazzini, ingresso, w.c. e vano centrale termica al piano sottostrada ed un negozio e due ripostigli al sovrastante piano terra, con scala interna e scoperto esclusivo, in Macerata Feltria, loc. Cà Giacomo, distinto al N.C.E.U., F. 7 MAP. 63, Cat. C/1, mq. 143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER ESECUZIONE OPERE EDILI N. P.E. N. 262/362, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di una porzione di fabbricato rurale adibito a magazzino e deposito attrezzi, rilasciata il 10/07/1973 con il n. Prot. n. 2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 17 del 04.05.2017, aggiornato a parere della Regione Marche n. 3355/16, l'immobile ricade in zona Sottozone B2 edificate prevalentemente residenziali – sature senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si veda allegato n. 4, "Stralcio P.R.G. e N.T.A." e allegato n. 5 "C.D.U."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'immobile oggetto di pignoramento sono presenti numerose difformità, sommariamente riguardano: demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, il luogo della sola ristrutturazione ammessa, con aumento volumetrico inferiore al 15% (tale da non rappresentare una variante essenziale ai sensi art. 8, comma 1, lettera b, L.R. n. 17 del 2015), modifiche prospettiche, modifiche interne e cambio d'uso da magazzino a negozio del solo piano terra. Presenza di un container metallico in aderenza al fabbricato e ad esso collegato tramite una apertura sul muro esterno, tale da ampliarne la superficie. Già dal luglio del 1973, risulta aperto un contenzioso amministrativo, in riferimento alle difformità sopra descritte, tra l'allora proprietario Lavanna Leo e l'amministrazione Comunale di Macerata Feltria, che risulta ancora aperto a distanza di oltre 40 anni. Alla data del 14.03.2024, non risultano presentate pratiche di sanatoria. Di seguito si

descrivono i punti salienti della vicenda: 1) Veniva rilasciata Licenza per Esecuzione Opere Edili P.E. 282/362, prot 2009 del 10.07.1973, Intestata a Lavanna Leo. Ristrutturazione porzione di fabbricato rurale adibito a magazzini e deposito attrezzi; 2) Con lettera del Geom. Carlo Berzigotti del 26.07.1973, prot. 2390 del 01.08.1973, incaricato dal Comune di Macerata Feltria, viene constatata la totale demolizione dell'edificio preesistente, in luogo della ristrutturazione per i lavori autorizzati con licenza di cui al punto 1; 3) Il comune di Macerata Feltria emette in data 07.08.1973, prot. n. 2501, ordinanza di sospensione lavori; 4) In data 03.08.1973, il sig. Lavanna Leo presenta variante al progetto di cui al punto 1, il Comune di Macerata Feltria con lettera del 10.08.1976, prot. 2431, comunica allo stesso che progetto non vale come sanatoria delle violazioni accertate, vedi punto 2; 5) Con lettera del 28.08.1973, prot. 2727, il Comune di Macerata Feltria incarica il Geom. Carlo Berzigotti a presentare una relazione circa la conformità dell'opera, in merito al progetto di Variante di cui al punto 4. Il Geom. Berzigotti nella relazione del 08.09.1973, prot. 2885 del 11.09.1973, dichiara che l'opera progettata è conforme ai regolamenti e leggi urbanistiche; 6) In data 07.09.1973, prot. 2829, il Comune di Macerata Feltria, emette ordinanza di demolizione delle opere abusive, entro 30 giorni; 7) Con lettera del 25.09.1973, prot. 3052, il sig. Lavanna Leo, chiede, ai sensi art. 41, legge n. 1150/42, che venga applicata la sanzione amministrativa in luogo della demolizione; 8) Con lettera del 17.10.1973, il Comune di Macerata Feltria, concede al sig. Lavanna Leo, l'applicazione della sanzione amministrativa, in luogo della demolizione, tale lettera viene inviata anche al sig. Pretore con comunicazione in data 17.10.1973, prot. 3337; 9) A seguito preventiva richiesta del Comune di Macerata Feltria, la Regione Marche, con nota del 09.11.1973, protocollata a Macerata Feltria il 12.11.1973, prot. 3623, esprime parere avverso alla applicazione delle sanzioni di cui all'art. 32, legge n. 1150/42; 10) Con lettera del 12.03.1979, il Comune di Macerata Feltria chiede all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro, la determinazione della valutazione delle opere abusive ai sensi dell'art. 41, legge n. 1150/42; 11) In risposta alla lettera di cui al punto 10, l'Ufficio Tecnico Erariale, risponde nel dicembre 1982 (oltre tre anni dopo) al Comune di Macerata Feltria, di dover soprassedere alla richiesta di cui al punto precedente, in quanto l'opera abusiva parrebbe rientrare nei limiti ammessi a sanatoria (senza indicare ai sensi di quale norma). Verificata la documentazione di cui sopra, ed il PRG vigente, previo confronto con l'U.T.C. l'immobile può essere ammesso ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, come da comunicazione del responsabile U.T.C. Arch. Andrea Brisigotti, del 16.05.2024, Prot.n. 0002051-16/05/2024-C_E785-A3-P (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria ai sensi art. 36 D.P.R. 380/01: €15.000,00
- Sanzione amministrativa e diritti segreteria: €1.500,00
- Oneri concessori arrotondati (determinati in via provvisoria dall'U.T.C. di Macerata Feltria): €2.600,00
- Rimozione e smaltimento container: €5.000,00
- Redazione APE: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 giorni.

Si precisa che il calcolo della sanzione amministrativa e degli oneri concessori hanno carattere provvisorio e verrà definito solo a seguito di accurato rilievo e deposito da parte di un tecnico incaricato della pratica di sanatoria, incarico che esula da questa CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano sottostrada, differenti

altezze dei locali al piano terra e sottostrada.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Docfa per una unità immobiliare: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

E' opportuno rimandare la sistemazione della parte catastale solo dopo aver ottenuto la sanatoria edilizia per le difformità riscontrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA CÀ GIACOMO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MACERATA FELTRIA Via Cà Giacomo, della superficie commerciale di **150,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di valutazione é un fabbricato isolato, inserito nel borghetto di Cà Giacomo, formato da appena una decina di abitazioni. Il fabbricato si sviluppa su un livello fuori terra ed uno sottostrada, ha una struttura portante in muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in piano, manto con onduline di materiale non identificabile, presumibilmente poggiate su struttura leggera sopra il solaio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti. L'immobile è situato a circa 3 km dal centro del paese di Macerata Feltria. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,85 ml. p.t., 2,70 ml. piano sottostrada. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 63 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 143 mq, rendita 1.883,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CA GIACOMO, piano: S1-T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Confina con le particelle di terreno, distinte al Foglio 7 del Comune di Macerata Feltria, n. 219, 317, 326, appartenenti a terzi e non facenti parte del pignoramento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Piazzale antistante con servitù di passaggio



Strada di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km
 autostrada distante 40 km
 ferrovia distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attraverso uno scoperto appartenente a terzi, sul quale insiste una servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di pignoramento si accede al piano terra del negozio. Al piano terra il fabbricato è costituito, costituito da una piccola zona vendita al pubblico, due zone lavorazione e due celle frigo, oltre ad un container metallico, usato a suo tempo come deposito alimenti, delle dimensioni di circa ml. 5,00x2,50x2,30h. posto in adiacenza al fabbricato e collegato ad esso attraverso una porta interna. Tale container risulta abusivo ed andrà rimosso. Attraverso delle ripide scale interne si accede al piano sottostrada dove è posto un disimpegno, due magazzini un ingresso, una c.t. ed un piccolo w.c. L'accesso al piano sottostrada è garantito anche dall'esterno con una apertura sul lato corto a valle. E' presente sul retro a valle ed in parte sul fianco sinistro un piccolo scoperto esclusivo.

Allo stato attuale il negozio e relativi magazzini e accessori, si presentano internamente in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, versando in stato di abbandono da anni. Le finestre del fabbricato sono in alluminio, dotate di vetro semplice e tapparelle in p.v.c. Le vetrine d'ingresso al negozio sono anch'esse in alluminio e vetro semplice. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, le pareti al piano terra ed in parte anche al piano sottostrada sono rivestite in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, porte interne in legno e alluminio. Il w.c. non è provvisto di finestra ed è dotato di vaso e lavabo, con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. L'impianto elettrico è per lo più con tubazioni, quadri e prese esterne, impianto idrico ordinario. E' presente al piano sottostrada una vecchia caldaia murale a gas, di cui si dubita del funzionamento. Il fabbricato è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica. Le utenze al momento del sopralluogo erano staccate, pertanto non si è potuto verificarne il funzionamento. Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, si ritiene opportuno rimandare la redazione dell'Ape solo dopo aver ottenuto la sanatoria edilizia per le difformità riscontrate.



Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano terra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	89,00	x	100 %	=	89,00
Piano sottostrada	87,00	x	50 %	=	43,50
Scoperto esclusivo	90,00	x	20 %	=	18,00
Totale:	266,00				150,50



Piano sottostrada



Piano sottostrada



Piano sottostrada



Piano sottostrada



Piano sottostrada



Piano sottostrada

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate - OMI (29/05/2024)

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 860,00

Studio tecnico Macerata Feltria (29/05/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 685,00 il mq. Considerando le caratteristiche dell'immobile, le pessime condizioni manutentive, la posizione decentrata per una attività commerciale, si ritiene di apportare una detrazione del 30%. Pertanto si assume un valore di € 479,50 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,50 x 479,50 = **72.164,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.164,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.164,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq, d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunte dai progetti depositati in Comune e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo il DPR 138/98. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Macerata Feltria, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate OMI

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	negozio	150,50	0,00	72.164,75	72.164,75
				72.164,75 €	72.164,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene di dover trattare il fabbricato come unico lotto, visto la carenza degli spazi esterni, che non permettono autonomia funzionale per più unità immobiliari.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.664,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 4.566,48**

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: **€. 41.098,28**

data 06/06/2024

il tecnico incaricato
Geom. Luca Merli