



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

213/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

CUSTODE:

AVV. FABRIZIO MARTELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosella Pepa

CF: PPERLL63C57C770B

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) C.so Garibaldi, 247

telefono: 0733814437

email: rosellap@tiscali.it

PEC: rosella.pepa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

VILLINO sito a **PIEVE TORINA LOCALITA' VARI 35**, per la superficie complessiva di mq 315,00

per la quota di

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

coniugi in comunione legale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primosecondo e seminterrato

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 381 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 11,5 vani, rendita 1.009,67 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VARI , piano: terra-primoseminterrato.
- foglio 58 particella 381 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VARI , piano: seminterrato

INTESTATO A

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

in regime di comunione dei beni

Coerenze: NORD part.lla 380 srl SAMO Società Agricola Montana ; OVEST part.lla485 Lapucci, SUD e EST part.lla 387 srl SAMO Società Agricola Montana

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al seminterrato autorizzato con Licenza edilizia n. 46/82 del 20.07.1981 .

Il piano terra ha un'altezza di ml 2.70, piano primo ml 2,70, piano secondo ml 2.06, piano seminterrato ml 2.70.

Al catasto la proprietà risulta intestata ai Sigg.ri Lapucci- Orsini.

Si precisa che gli eredi con verbale di rinuncia all'eredità dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente, senza alcuna condizione o limitazione all'eredità del Sig.LAPUCCI GIACOMO, deceduto a Pieve Torina il 01.03.2013. Verbale registrato a Camerino al n. 234 serie IV mod. 263 quoter il 08.04.2013

E' doveroso precisare che la strada che costeggia il fabbricato è individuata al catasto terreni con la particella 387 e risulta di proprietà srl SAMO Società Agricola Montana.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	315,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.150,00
Data di conclusione della relazione:	25/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è avvenuto il 21.01.2025 alla presenza del Custode Giudiziario Avv.Fabrizio Martella e la Sig.ra Orsini Simonetta.

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 27/02/2009 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 4364/2414 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

Nota Iscrizione n.44 del 04.03.2009 reg. gen.3431 reg. part.679

Immobile sito a PIEVE TORINA- Fabbricati -
UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobile 1- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 2- categ. A/7- Abitazione Villini - cons. 11, 5 vani - località Vari -piano terra

Immobile 2- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 3- categ. C/6- Stalle Scuderie- rimesse- autorimesse -

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 04/12/2012 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn.

2416/2012 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 45.000,00 .

Nota Iscrizione n.39 del 10.12.2012 reg. gen.15967 reg. part.2214

Immobile sito a PIEVE TORINA- Fabbricati -
UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobile 1- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 2- categ. A/7- Abitazione Villini - cons. 11, 5 vani - località Vari -piano terra

Immobile 2- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 3- categ. C/6- Stalle Scuderie- rimesse- autorimesse -

Elenco annotazioni-comunicazioni-rettifiche e formalità successive. FORMALITA' SUCCESSIVE - iscrizione presentata il 08/01/2013 reg. part. n.23 reg. gen. n.283- tipo di atti 0281 - DECRETO INGIUNTIVO

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 13/12/2012 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 521 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 75.000,00.

Importo capitale: € 53.488,19.

Nota Iscrizione n.14 del 17.12.2012 reg. gen.16404 reg. part.2256

Immobile sito a PIEVE TORINA- Fabbricati -
UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobile 1- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 2- categ. A/7- Abitazione Villini - cons. 11, 5 vani - località Vari -piano terra

Immobile 2- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 3- categ. C/6- Stalle Scuderie- rimesse- autorimesse -

Elenco annotazioni-comunicazioni-rettifiche e formalità successive. FORMALITA' SUCCESSIVE - iscrizione presentata il 04/12/2019 reg. part. n.1986 reg. gen. n. 15658- tipo di atti 0281 - DECRETO INGIUNTIVO

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 04/12/2012 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2416/2012 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 45.000,00

Nota Iscrizione n.17 del 08.01.2013 reg. gen.283 reg. part. 23

Immobile sito a PIEVE TORINA- Fabbricati -
UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobile 1- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 2- categ. A/7- Abitazione Villini - cons. 11, 5 vani - località Vari -piano terra

Immobile 2- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 3- categ. C/6- Stalle Scuderie- rimesse- autorimesse -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 25/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3008 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota Trascr. n. 8 del 25.11.2019 reg. gen.15228 reg. part. 11387

Immobile sito a PIEVE TORINA- Fabbricati -
UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobile 1- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 2- categ. A/7- Abitazione Villini - cons.

11, 5 vani - località Vari -piano terra

Immobile 2- catasto fabbricati -Foglio 58 particella 381 -sub 3- categ. C/6- Stalle Scuderie- rimesse-
autorimesse -

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

proprietà pervenuta con atto stipulato dal Notaio Pacifico Gianferri in data 26 gennaio 1982 registrato il 10 febbraio 1982 al n. 832. acquistato dalla SOCIETA' AGRICOLA MONTANA S.A.M.O. da oltre venti anni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata con Licenza Edilizia n.46 /82 del 20.07.1981 a nome di Lapucci Giacomo. In data 06.03.2001 è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria prot. N. 1761, per diversa distribuzione e utilizzazione del piano terra. In data 16.02.2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n.1053, per la relizzazione di garage,cantina,legnaia,locale termo e ripostiglio al piano seminterrato

Nei documenti presenti presso gli Archivi del Comune di Tolentino non sono stati reperiti: il fine lavori e la richiesta di Segnalazione Certificata di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente- aggiornato alla determinazione dirigenziale n. 3000099 del 07.03.2022 - l'immobile è individuato nel vigente PRG in un'area con "ZONE RESIDENZIALI DI ESPANZIONE C1-C2 - ART 15-" e intervento edilizio convenzionato- art 15 bis-(si allega stralcio PRG e NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

SUB 2 abitazione ai piano terra-primo-secondo.

Al PIANO TERRA è stata realizzata una scala sul lato ovest, accessibile dal vano adibito a cucina, che ha comportato la modifica della finestra, trasformandone una parte in porta finestra. Realizzazione di una finestra accessibile dal corridoio.

Al PIANO PRIMO è stata realizzata: una finestra sul lato est, all'interno del vano adibito a bagno. La chiusura del porticato situato sul lato nord, angolo ovest mediante un muro e finestra. La modifica del prospetto nord mediante la chiusura della porta al piano terra e finestra del piano terra e primo. Realizzazione di una finestra, al piano terra accessibile.

AL PIANO SECONDO Dall'elaborato grafico depositato presso il comune di Pieve Torina non risulta indicato l'accesso in soffitta; tuttavia, durante il sopralluogo è emerso che esiste una botola posta nel corridoio del primo piano che consente l'accesso al secondo. Il piano secondo ha una altezza massima di ml. 2.06 ml.

Nel PIANO SEMINTERRATO non è stato realizzato il muro di divisione tra la legnaia e il garage

SUB 3-garage

Al PIANI SEMINTERRATO non è stato realizzato il divisorio di delimitazione tra il locale adibito a garage e altri accessori.

Attualmente il sub 2 risulta attualmente non conforme, ma è regolarizzabile. In base al DPR 380/01 e successive modifiche, è possibile procedere alla regolarizzazione presentando un'istanza di sanatoria per le modifiche apportate. Gli oneri concessori comunali da versare al Comune di Pieve Torina saranno determinati secondo le tariffe vigenti al momento della presentazione della pratica di sanatoria e si stima, in via prudenziale, un importo € 3.000,00. Per quanto riguarda la regolarizzazione strutturale, sarà necessario depositare la documentazione relativa agli interventi privi di rilevanza insieme con l'istanza di sanatoria presso il Comune di Pieve Torina. Inoltre, sarà obbligatorio presentare una pratica strutturale in sanatoria per le nuove aperture realizzate sulla muratura portante, previa verifica, presso la Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo – Macerata. Infine, il piano secondo, essendo accessibile solo tramite dalla botola e allo stato grezzo, sarà valutato per il 20% della sua superficie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione dell'intero immobile che includono oneri per sanzioni, onorario tecnico per istanza sanatoria ecc. e realizzazione del muro divisorio sono stimati in via prudenziale a € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Nei documenti presenti presso gli Archivi del Comune di Pieve Torina non sono stati reperiti: il fine lavori e la richiesta di Segnalazione Certificata di Agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

SUB 2 abitazione ai piano terra-primo-secondo.

Al PIANO TERRA è stata realizzata una scala esterna sul lato ovest, accessibile dal vano adibito a cucina, che ha comportato la modifica della finestra, trasformandone una parte in porta

finestra. Realizzazione di una finestra accessibile dal corridoio

Al PIANO PRIMO è stata realizzata una finestra sul lato est, all'interno del vano adibito a bagno. La chiusura del porticato situato sul lato nord, angolo ovest mediante un muro e finestra.

AL PIANO SECONDO Non risulta indicato l'accesso in soffitta

SUB 3 garage conforme

Si precisa che nella visura catastale è presente RISERVA 3- per errate generalità nel documento traslativo che dà luogo a voltura. La cancellazione della riserva 3 può avvenire mediante una istanza da inoltrare presso l'Agenzia delle Entrate, servizio catastale.

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

La difformità è regolarizzabile : Aggiornamento della scheda catastale

Costi di regolarizzazione dell'intero immobile :

- Variazione DoCFA , in via prudenziale € 350,00, escluso diritti catastali e sanzioni amministrative

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (VEDI NOTE DIFFORMITÀ' EDILIZIA)

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Nella visura catastale e nel decreto ingiuntivo è presente il nome del Sig. Lapucci Giacomo

BENI IN PIEVE TORINA LOCALITA' VARI 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

VILLINO sito a **PIEVE TORINA LOCALITA' VARI 35**, per la superficie complessiva di mq 315,00

per la quota di

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

coniugi in comunione legale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primosecondo e seminterrato

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 381 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 11,5 vani, rendita 1.009,67 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VARI , piano: terra-primoseminterrato.
- foglio 58 particella 381 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40

mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VARI , piano: seminterrato

INTESTATO A

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

in regime di comunione dei beni

Coerenze: NORD part.IIa 380 srl SAMO Società Agricola Montana ; OVEST part.IIa485 Lapucci, SUD e EST part.IIa 387 srl SAMO Società Agricola Montana

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al seminterrato autorizzato con Licenza edilizia n. 46/82 del 20.07.1981 .

Il piano terra ha un'altezza di ml 2.70, piano primo ml 2,70, piano secondo ml 2.06, piano seminterrato ml 2.70.

Al catasto la proprietà risulta intestata ai Sigg.ri Lapucci- Orsini.

Si precisa che gli eredi con verbale di rinuncia all'eredità dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente, senza alcuna condizione o limitazione all'eredità del Sig.LAPUCCI GIACOMO, deceduto a Pieve Torina il 01.03.2013. Verbale registrato a Camerino al n. 234 serie IV mod. 263 quoter il 08.04.2013

E' doveroso precisare che la strada che costeggia il fabbricato è individuata al catasto terreni con la particella 387 e risulta di proprietà srl SAMO Società Agricola Montana.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono VISSO- NORCIA -CASCIA- MUCCIA - COLFIORITO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è situato a Pieve Torina, in una zona collinare e in una posizione quasi isolata in località Vari 34, alla periferia del comune di Pieve Torina. Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 46/82 del 20 luglio 1981, a nome di Lapucci Giacomo. In data 6 marzo 2001 è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria (prot. n. 1761) per una diversa distribuzione e utilizzazione del piano terra. Successivamente, il 16 febbraio 2002, è stata rilasciata un'altra Concessione Edilizia in Sanatoria (prot. n. 1053) per la realizzazione di un garage, una cantina, una legnaia, un locale termico e un ripostiglio al piano seminterrato. A seguito degli eventi sismici avvenuti nel 2016 che hanno colpito il centro Italia, l'immobile si presenta in buon stato di conservazione sebbene siano visibili alcune piccole filature in corrispondenza dei cordoli dei piani. Si fa presente che l'immobile non è stato oggetto di pratiche per la ricostruzione in quanto non ha riportato danni che richiedessero migliorie sismiche.

Il villino si sviluppa su quattro livelli. Al piano terra, un luminoso ingresso a sinistra conduce a spaziose stanze, tra cui un soggiorno e un ampio vano adibito a cucina abitabile e sala da pranzo. A destra, tramite un corridoio, si accede a un bagno, a una lavanderia e a un vano adibito a studio. Una elegante scala rotonda in legno, situata all'ingresso, conduce al primo piano, dove si trovano tre camere da letto di generose dimensioni e un bagno completo di vasca. Inoltre, è presente un'altra stanza adibita a guardaroba, che può essere facilmente trasformata in una camera. Il sottotetto, situato al secondo piano e accessibile tramite una scala retrattile, viene utilizzato come ripostiglio.

Dal piano terra, grazie alla scala rotonda, è possibile accedere anche al piano seminterrato, dove si trovano i locali destinati a cantina, legnaia e garage. La sottoscritta con la propria strumentazione ha provveduto a una sommaria misurazione planimetrica dei locali

Le rifiniture interne comprendono: il piano terra in piastrelle in monocottura di colore chiaro, il bagno e lavanderia in monocottura di colore cuoio e il primo piano interamente in legno ad eccezione del bagno che è in monocottura di colore chiaro. I rivestimenti dei bagni e della lavanderia sono di tonalità chiara.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e persiane anch'esse in legno. Il bagno del piano terra è completo di vasca, piatto doccia, lavabo, bidet e vaso mentre il bagno al primo piano è dotato di vasca, lavabo bidet e vaso, tutti in ceramica di colore bianco, tranne le vasche, con rubinetteria in acciaio

Il piano secondo è attualmente allo stato grezzo.

Il piano seminterrato, che comprende garage, cantina e legnaia, è accessibile sia tramite la scala che attraverso una porta basculante in alluminio non motorizzata. Si presenta anch'esso allo stato grezzo, con pavimentazione in marmittoni e completo di impianto elettrico

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e termico; è allacciata alla fognatura, acquedotto, e gas-dotto comunale, radiatori in alluminio.

Abitazione : piano terra h= 2.70 ml, piano primo H= 2,70 ml Piano secondo H= 2.06 ml, piano seminterrato H=2.70 ml

E' doveroso precisare che la strada che costeggia il fabbricato è individuata al catasto terreni con la particella 387 e risulta di proprietà srl SAMO Società Agricola Montana

CLASSE ENERGETICA:



[127,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250307-043038-57974 registrata in data 07/03/2025

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*

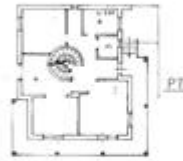
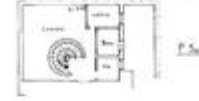
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

abitazione piano terra-primo-secondo-seminterrato	283,80	x	100 %	=	283,80
garage	52,00	x	60 %	=	31,20
Totale:	335,80				315,00



P. S₄

SUB 3 GARAGE



SUB 2 ABITAZIONE



INGRESSO PRINCIPALE

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: 01/01/2024

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 220.800,00 pari a 920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (05/03/2025)

Domanda: VIALLA E VILLINI

Valore minimo: 765,00

Valore massimo: 1.124,00

AGENZIA ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (05/03/2025)

Offerta: VILLE E VILLINI

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

balcone e terrazza scoperta, 25% fino a 25 mq, poi 10%, balcone e terrazza coperta 35% fino a 25 mq, poi 10%, loggia, patii e porticati 35% fino a 25 mq, poi il 10%, Garage collegato a vani principali 60%, locale tecnico 15% (altezza minima 1,5 ml), cantina e soffitta 25% (altezza minima 1,5 ml)

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	220.800,00	234.000,00
Consistenza	315,00	240,00	200,00
Data [mesi]	0	19,00	24,00
Prezzo unitario	-	958,33	1.300,00

8,00	4,00	7,00
------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	920,00	920,00
	5 %	11.040,00	11.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		220.800,00	234.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		69.000,00	105.800,00
		44.160,00	11.700,00
Prezzo corretto		333.960,00	351.500,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **342.730,00**

Divergenza: 4,99% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 315,00 x 1.088,03 = **342.729,45**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
aggiustamento	-229,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 342.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 342.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato, si è ritenuto congruo sviluppare una sola Stima applicando il cosiddetto "metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA)" che consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed i beni in esame. Si è, inoltre, tenuto conto sia dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, edito dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, nonché dei valori del Borsino Immobiliare di Tecnoborsa, da indagini di mercato svolte e pubblicate da editori specializzati nel settore e da agenzie immobiliari. Si ricorda che la superficie "complessiva" è rappresentata nell'effettiva consistenza, definita in metri quadrati di superficie lorda. La superficie commerciale e/o convenzionale, definita sempre in metri quadrati,

è rappresentata invece da detta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi ai sensi del D.P.R. n.138/98 – allegato “C”. 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 15733/2011). Il computo metrico delle superfici delle unità immobiliari è stato eseguito dalla sottoscritta con propria strumentazione ed ha provveduto ad una sommaria misurazione planimetrica e ulteriore verifica 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 muriperimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 5cm, delle superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. La sottoscritta, nell'esprimere il presente Giudizio di Stima del Più Probabile Valore di Mercato, ovvero, indicando in cifre il riassunto di una preposizione teorica che si avvicini al "valore più probabile" degli immobili in una libera contrattazione ordinaria, ha tenuto in debito conto, la pluralità dei dati elementari tecnici ed economici di fatto presenti e soprattutto l'ubicazione e le caratteristiche proprie dei beni, nonché la loro commerciabilità.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare Borsino immobiliare- Banca dati delle quotazioni Immobiliari (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	appartamento	315,00	0,00	342.500,00	342.500,00
				342.500,00 €	342.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

oneri notarili, per provvigioni e mediatori, spese di cancellazione e trascrizioni sono a carico dell'acquirente

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 334.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 334.150,00

data 25/07/2025

il tecnico incaricato
Geom. Rosella Pepa