



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 101/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA FIRE S.P.A.



GIUDICE:

Dott. PANNAGGI ENRICO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Adriano Carassai**

CF:CRSDRN58L09F567P

con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60

telefono: 073335621

fax: 073335621

email: carassai.adriano@virgilio.it

PEC: adriano.carassai@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2022

## **LOTTO 1**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**



**A** appartamento a MATELICA Via Vincenzo Boldrini 68, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, composto da abitazione singola, tipica dei centri storici, costituita da due soli lati liberi – fronte principale e fronte posteriore – di modesta larghezza e con soli due vani per ogni piano.

Nel dettaglio l'immobile in oggetto è così composto:

- Piano terra: Un ingresso, un piccolo bagno, un retrostante locale – ad uso legnaia - ed una scala di accesso al piano primo;
- Piano primo: Un angolo cottura (cucinino), un soggiorno-pranzo e scala di accesso al piano secondo;
- Piano secondo: Un piccolo disimpegno, un bagno, una camera ed altro locale di modeste dimensioni;

Tutti i locali sono dotati di finestra con illuminazione naturale, (ad eccezione del bagno posto al piano secondo e quello del piano terra) i pavimenti sono in piastrelle di monocottura di colore bianco, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di porte in legno tamburato con rifinitura “a vista”, infissi di finestre in alluminio senza taglio termico, vetro semidoppio e persiane esterne in legno.

Il bagno principale al piano secondo (senza finestra), ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca “corta”, rubinetteria in acciaio.

Il bagno di servizio al piano terra (senza finestra) ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica di colore chiaro ed è dotato di vaso, lavandino e doccia in vetrochina bianco con rubinetteria in acciaio.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas (impianto disattivato da diversi anni e caldaia non più a norma e da sostituire), impianto elettrico sottotraccia il cui funzionamento non è stato accertato per mancanza di energia elettrica. (probabilmente distaccata e/o tagliata)

Sia l'impianto elettrico che quello di riscaldamento dovranno essere revisionati perché inutilizzati da diverso tempo.

La zona soggiorno-pranzo è dotata di un balcone, posto sulla parte posteriore del fabbricato, pavimento in piastrelle e ringhiera in ferro.

Portone di ingresso, su via Boldrini, in legno massello a due ante

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno nessuno, scala unica, ha un'altezza interna di 2,44 - 2,78 - 2,74 - 2,67 .Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Boldrini n.68, piano: PT-1-2, intestato a [REDACTED] da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2012 Pratica n. MC0009327 in atti dal 25/01/2012 - variazione (n. 568.1/2012)

Coerenze: NORD: p.lla 18 - SUD: p.lla 20 - EST: Via Boldrini - OVEST: p.lla 679

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>86,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |



|  |              |
|--|--------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 75.900,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 68.310,00 |
| Data della valutazione:  | 20/10/2023   |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Allo stato attuale l'immobile risulta disabitato ed abbandonato dal 2016 anno in cui la proprietaria esecutata si è trasferita nello stato estero del Lussemburgo. L'accesso all'immobile è stato autorizzato dal Giudice delegato con l'ausilio dei Carabinieri di Matelica i quali hanno represso le chiavi dell'immobile. Attualmente le chiavi del fabbricato sono in possesso del C.T.U.

### 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, stipulata il 27/03/2012 a firma di Notaio Valeri Lorenzo in Matelica ai nn. 38102/10713 di repertorio, iscritta il 29/03/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 567, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sde in Siena (SI) - C.F. (00884060526) , contro  derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 134.000,00.

Importo capitale: 67.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Matelica di cui al Foglio 54 p.lla 19 sub.10.

Ipoetca rettificata da successiva scrizione n. 686 del 17/04/2012

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2012 a firma di Notaio Valeri Lorenzo in Matelica ai nn. 38102/10713 di repertorio, iscritta il 17/04/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 686, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sde in Siena (SI) - C.F. (00884060526) , contro  derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 134.000,00.

Importo capitale: 67.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.



La formalità è riferita solamente a Abitazione in Matelica di cui al Foglio 54 p.lla 19.

La presente ipoteca è in rettifica della precedente iscritta in data 29.03.2012 n. 567 R.P. per errata descrizione catastale dell'immobile

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2022 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 1431 di repertorio, trascritta il 17/06/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 7026, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (NA) C.F. (05828330638), contro [redacted] derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Matelica - Fg.54 p.lla 19.

L'IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, E' SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CON OGNI SUA PERTINENZA, DIPENDENZA, ACCESSORIO ED ACCESSIONE, E CON I FRUTTI COME PER LEGGE.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 75.008,07 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.

#### 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    |
| Millesimi condominiali:  | Non vi è   |
| sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno - immobile singolo senza condominio | condominio |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2012), con atto stipulato il 27/03/2012 a firma di Notaio Valeri Lorenzo di Matelica ai nn. 38101/10712 di repertorio, trascritto il 29/03/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 3053.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Matelica (MC) - Foglio 54 p.lla 19

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1992 fino al 27/03/2012), con atto stipulato il 29/09/1992 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. 41928 di repertorio, trascritto il 12/10/1992 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 8151.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Matelica (MC) - Foglio 54 p.lla 19



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 1739, intestata a  per lavori di Sopraelevazione di fabbricato di proprietà, rilasciata il 22/04/1960 con il n. 1739 di protocollo, agibilità del 08/03/1961. Il titolo è riferito solamente a Casa di nuova costruzione

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato del Centro Storico vigente, in forza di delibera Approvato definitivamente con Delibera di Consiglio comunale n. 45 del 29/01/1988, redatto dall'Ufficio Tecnico comunale., l'immobile ricade in zona Isolato n. 04 - . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 – Classe EB0:Edifici d'interesse storico-ambientale. Appartengono a questa classe tutti i complessi e gli edifici d'impianto storico che costituiscono il tessuto minore del centro storico.. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato da cielo a terra in via V. Boldrini n. 68 - p.la 19 del Fg.54

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione senza la preventiva autorizzazione. I lavori hanno modificato la partizione interne e l'apertura, su muratura portante, di una porta di accesso alla corte posteriore. Risulta anche modificata la muratura portante di spina al piano primo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 DEL 2001 E REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE)

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne e della modifiche alle strutture portanti: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato da cielo a terra con modifiche effettuate su tutti e tre i piani

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica della porzione di planimetria al piano terra ed al piano primo (normativa di riferimento: R.D. (regio decreto) n. 1572/31 - R.D. n. 2153/38 - R.D.L. (regio decreto legge) n. 652/39 convertito il legge n. 1249/39 - il D.P.R. n. 650/72 ed il più recente D.P.R. n. 138/98 di riordino della materia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo accatastamento : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dopo il rilascio della sanatoria edilizia



Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato da cielo a terra

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE E PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di riscaldamento non è funzionante, dovrà essere sostituita la caldaia, rispristinato - dopo verifica - l'impianto idraulico. L'impianto elettrico al momento non è attivo in quanto distaccato da fonte energetica (enel) da diversi anni. (normativa di riferimento: DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifici sugli impianti e successive conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Impianti idrico, elettrico e di riscaldamento con importi da definire

Tempi necessari per la regolarizzazione: Da definirsi dopo verifica dei tecnici specializzati

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato da cielo a terra

BENI IN MATELICA VIA VINCENZO BOLDRINI 68

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MATELICA Via Vincenzo Boldrini 68, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, composto da abitazione singola, tipica dei centri storici, costituita da due soli lati liberi – fronte principale e fronte posteriore – di modesta larghezza e con soli due vani per ogni piano.

Nel dettaglio l'immobile in oggetto è così composto:

- Piano terra: Un ingresso, un piccolo bagno, un retrostante locale – ad uso legnaia - ed una scala di accesso al piano primo;
- Piano primo: Un angolo cottura (cucinino), un soggiorno-pranzo e scala di accesso al piano secondo;
- Piano secondo: Un piccolo disimpegno, un bagno, una camera ed altro locale di modeste dimensioni;



Tutti i locali sono dotati di finestra con illuminazione naturale, (ad eccezione del bagno posto al piano secondo e quello del piano terra) i pavimenti sono in piastrelle di monocottura di colore bianco, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di porte in legno tamburato con rifinitura "a vista", infissi di finestre in alluminio senza taglio termico, vetro semidoppio e persiane esterne in legno.

Il bagno principale al piano secondo (senza finestra), ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca "corta", rubinetteria in acciaio.

Il bagno di servizio al piano terra (senza finestra) ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica di colore chiaro ed è dotato di vaso, lavandino e doccia in vetrochina bianco con rubinetteria in acciaio.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas (impianto disattivato da diversi anni e caldaia non più a norma e da sostituire), impianto elettrico sottotraccia il cui funzionamento non è stato accertato per mancanza di energia elettrica. (probabilmente distaccata e/o tagliata)

Sia l'impianto elettrico che quello di riscaldamento dovranno essere revisionati perché inutilizzati da diverso tempo.

La zona soggiorno-pranzo è dotata di un balcone, posto sulla parte posteriore del fabbricato, pavimento in piastrelle e ringhiera in ferro.

Portone di ingresso, su via Boldrini, in legno massello a due ante

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno nessuno, scala unica, ha un'altezza interna di 2,44 - 2,78 - 2,74 - 2,67 .Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Boldrini n.68, piano: PT-1-2, intestato a  derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2012 Pratica n. MC0009327 in atti dal 25/01/2012 - variazione (n. 568.1/2012)  
Coerenze: NORD: p.lla 18 - SUD: p.lla 20 - EST: Via Boldrini - OVEST: p.lla 679

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelraimondo, Cerreto D'Esi, Fabriano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio

nella media 

scuola elementare

nella media 

supermercato

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

cinema

eccellente 

stadio

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



ferrovia distante 1,5 km.





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| Abitazione ai piani terra, primo e secondo | 86,00        | x | 100 %  | = | 86,00        |
| <b>Totale:</b>                             | <b>86,00</b> |   |        |   | <b>86,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/04/2023

Fonte di informazione: Notaio Valeri Lorenzo rep. 44330

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via Boldrini n. 65

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 31.800,00 pari a 489,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 31.800,00 pari a 489,23 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 09/03/2023  
 Fonte di informazione: Notaio Valeri Lorenzo rep. 44241  
 Descrizione: Abitazione  
 Indirizzo: Vicolo Archetto n. 5  
 Superfici principali e secondarie: 51  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 44.000,00 pari a 862,75 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 0 %  
 Prezzo: 44.000,00 pari a 862,75 Euro/mq  
 Distanza: 300.00 m

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2023  
 Fonte di informazione: Notaio Valeri Lorenzo rep. 44256  
 Descrizione: Abitazione  
 Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n. 135  
 Superfici principali e secondarie: 106  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 896,23 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 0 %  
 Prezzo: 95.000,00 pari a 896,23 Euro/mq  
 Distanza: 500.00 m

## TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 31.800,00     | 44.000,00     | 95.000,00     |
| Consistenza      | 86,00 | 65,00         | 51,00         | 106,00        |
| Data [mesi]      | 0     | 6,00          | 8,00          | 7,00          |
| Prezzo unitario  | -     | 489,23        | 862,75        | 896,23        |
| Livello di piano | 2,00  | 0,00          | 2,00          | 2,00          |
| Servizi igienici | 2,00  | 1,00          | 1,00          | 2,00          |
| Manutenzione     | 4,00  | 2,00          | 3,00          | 4,00          |
| Zona             | 0,00  | 0,00          | 0,00          | 1,00          |

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | -0,17               | -53,00        | -73,33        | -158,33       |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 489,23        | 489,23        | 489,23        |
| Livello di piano | 1,5 %               | 477,00        | 660,00        | 1.425,00      |



|                  |     |           |           |           |
|------------------|-----|-----------|-----------|-----------|
| Servizi igienici |     | 8.000,00  | 8.000,00  | 8.000,00  |
| Manutenzione     |     | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| Zona             | 5 % | 1.590,00  | 2.200,00  | 4.750,00  |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       |  | COMPARATIVO 1    | COMPARATIVO 2    | COMPARATIVO 3    |
|------------------------|--|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 |  | 31.800,00        | 44.000,00        | 95.000,00        |
| Data [mesi]            |  | -318,00          | -586,67          | -1.108,33        |
| Prezzo unitario        |  | 10.273,85        | 17.123,08        | -9.784,62        |
| Livello di piano       |  | 954,00           | 0,00             | 0,00             |
| Servizi igienici       |  | 8.000,00         | 8.000,00         | 0,00             |
| Manutenzione           |  | 30.000,00        | 15.000,00        | 0,00             |
| Zona                   |  | 0,00             | 0,00             | -4.750,00        |
| <b>Prezzo corretto</b> |  | <b>80.709,85</b> | <b>83.536,41</b> | <b>79.357,05</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.201,10**

Divergenza: 5,00% < **10%**

La valutazione del fabbricato, composta da abitazione ai piani terra, primo e secondo, è stata effettuata mediante l'utilizzo del sistema estimativo denominato "M.C.A." (Market Comparison Approach) con utilizzo di atti pubblici ed annunci immobiliari della zona editi da privati e agenzie immobiliari.

I risultati ottenuti rappresentano un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha le maggiori possibilità di verificarsi.

Pertanto, per l'immobile in oggetto, in considerazione di quanto sopra segnalato, viene indicato in Euro 944,20 il valore unitario di un metro quadrato commerciale così come deriva dal *Market Comparison Approach (MCA)*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 944,20 = **81.201,10**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione    | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | -1,10   |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "*valore di mercato*", usato tra operatori "*ordinari*", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "*valore di stima*" ovvero un "*giudizio di valore*", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "*principio dell'ordinarietà*" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "*condizioni normali*" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Il valore di mercato viene, perciò, stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*) e il metodo dei costi (*cost approach*). Per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "*valore più probabile*" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA)*" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Si ricorda che la superficie complessiva è rappresentata nell'effettiva consistenza, definita in metri quadrati di superficie lorda. La superficie commerciale e/o convenzionale che viene utilizzata, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi in conformità al D.P.R. 138/98

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: Matelica, osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari ed atti pubblici di compravendita

#### 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 | 86,00       | 0,00            | 81.200,00          | 81.200,00          |
|    |              |             |                 | <b>81.200,00 €</b> | <b>81.200,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.900,00**

**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: **€. 7.590,00**

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: **€. 68.310,00**

data 20/10/2023

il tecnico incaricato  
Adriano Carassai

