



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

ANDREA ENRICO POLIMENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Maximiliano Mastrella

CF: MSTMML69A08Z600U

con studio in MACERATA (MC) CORSO CAIROLI, 11

telefono: 3473326292

email: maximilianomastrella.geometra@gmail.com

PEC: maximiliano.mastrella1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BELFORTE DEL CHIENZI VIA ANSELMO CIAPPI 55, della superficie commerciale di 73,50 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà.

TRATTASI DI PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA TRA IL PIANO TERRA RESIDENZIALE E ABITABILE CON LOCALI ACCESSORI AL P.SI USO CANTINA E LEGNAIA A CUI SI ACCEDE DA ACCESSO ESTERNO MA NON È STATO POSSIBILE VISIONARE

L'EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE E SUCCESSIVAMENTE RISTRUTTURATO, È STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA PIENA, ORIZZONTAMENTI PRESUMIBILMENTE IN LEGNO, CON TRAMEZZATURE E PARTIZIONI INTERNE IN FORATI E DOTATO DI BALCONE;

FINITURE ARCHITETTONICHE E IMPIANTISTICHE CORRETTAMENTE REALIZZATE E IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE SONO IN GRES-PORCELLANATO, GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETRO DOPPIO, INTONACI E TINTEGGIATURE NORMALMENTE CONSERVATE;

PRESENTI IMPIANTO TERMOIDRAULICO CON CALDAIA (MANUTENZIONI E ANALISI DEI FUMI AGGIORNATE ED ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO, ELETTRICO;



INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA E S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 151 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: VIA ANSELMO CIAPPI 55, piano: TERRA E SEMINTERRATO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

A.1 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.100,00
Data di conclusione della relazione:	14/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LE FORMALITÀ ELENcate DERIVANO DA PUNTUALE VERIFICA ESEGUITA DAL CTU PRESSO GLI UFFICI DEL TERRITORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA CON AGGIORNAMENTO A TUTTO IL 09/09/2024 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA AMELIA SALVI NOTAIO IN MACERATA, AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO



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**, iscritta il 31/05/2004 a MACERATA ai nn. 2262, a favore di

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.000,00.

La formalità è riferita solamente a BELFORTE DEL CHIENZI NCEU FG 6, PARTICELLA 151 SUB.14 (EX SUB.6)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 2354 di repertorio, trascritta il 19/10/2022 ai nn. 16405/11911, a favore di l

La formalità è riferita solamente a BELFORTE DEL CHIENZI FG 6 N 151 SUB 12-14

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:

LE FORMALITÀ ELENcate DERIVANO DA PUNTUALE VERIFICA ESEGUITA DAL CTU PRESSO GLI UFFICI DEL TERRITORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA



CON AGGIORNAMENTO A TUTTO IL 09/09/2024 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA AMELIA SALVI NOTAIO IN MACERATA, AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

€ ~~sta di 1/2, in forza di PERMUTUA (dal 22/12/2017)~~
~~in forza di PERMUTUA (dal 22/12/2017)~~

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 02/04/1981 fino al 22/12/2017).
Il titolo è riferito solamente a CON RISERVA DI USUFURTO POI ESTINTO PER DECESSO DELLA TITOLARE DEL DIRITTO REALE DI GODIMENTO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di costruzione N. 1677/1973, intestata a _____ per lavori di realizzazione di una porta su muro di cinta, presentata il 08/06/1973

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE N. 961/76, intestata a _____ per lavori di APERTURA DI ACCESSO SUL MURO DI CINTA, presentata il 26/04/1976 con il n. 961 di protocollo, rilasciata il 11/09/1976

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 1397/78, intestata a _____, per lavori di RISTRITTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UNA CASA PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 07/06/1978 con il n. 1397 di protocollo, rilasciata il 29/08/1978 con il n. 9/1978 di protocollo

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 3898/82, intestata a _____ per lavori di APPOSIZIONE DI PREFABBRICATO A CARATTERE TEMPORANEO, presentata il 25/09/1982 con il n. 3898 di protocollo, rilasciata il 04/10/1982

AMPLIAMENTO EDIFICIO ESISTENTE N. 7/1983, intestata a _____ presentata il 06/04/1983, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 7 di protocollo

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 1332/83, intestata a _____ per lavori di AMPLIAMENTO PER LA COSTRUZIONE DI UN LOCALE AI SENSI DELLA LR N.31/1979, presentata il 02/04/1983, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 1332 di protocollo

COSTRUZIONE GARAGE N. 1730/1971, intestata a _____ presentata il 02/07/1971 con il n. 1730 di protocollo.

RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE

DIA N. 6219/2004, intestata a _____ per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E ULTIMAZIONE LAVORI AUTORIZZATI CON C.E. 090/99 E



25/2003, presentata il 11/11/2004 con il n. 6219 di protocollo, rilasciata il 27/11/2004

DIA N. 5169/04, intestata a [REDACTED] lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 17/09/2004 con il n. 5169 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'ESPERIENZA NEGLI ANNI MATURATA NEL SETTORE DAL SOTTOSCRITTO CTU, HA CONFERMATO UNA TENDENZA IN CUI È RILEVANTE LA PERCENTUALE DI CASI DOVE IL "FABBRICATO OGGETTO DI COMPRAVENDITA", NONOSTANTE LA REGOLARE DICHIARAZIONE RESA DALL'ALIENANTE RIGUARDO GLI ESTREMI DEL TITOLO EDILIZIO IN FORZA DEL QUALE È STATO COSTRUITO, È POI RISULTATO "IRREGOLARE" SOTTO IL PROFILO URBANISTICO EDILIZIO, IN VIRTÙ DI MODIFICHE "NON AUTORIZZATE" ESEGUITE NEL CORSO DEL TEMPO ED OMESSE IN SEDE DI STIPULA, RENDENDO POI NECESSARIO L'AVVIAMENTO DI COMPLESSE E GRAVOSE PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LA REGOLARIZZAZIONE "IN SANATORIA" DELLE MODIFICHE APPORTATE CHE SPESSO COMPRENDONO NON SOLO ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI, MA ANCHE SISMICI, CATASTALI O PAESAGGISTICI.

L'ABUSO EDILIZIO, COSTITUISCE UN'ILLECITO PERMANENTE CHE SEGUE IL DESTINO DELL'IMMOBILE CUI SI RIFERISCE (IN TALUNI CASI, ANCHE DI QUELLI COSTRUITI IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967) PER CUI SARÀ SEMPRE POSSIBILE, SENZA LIMITAZIONI TEMPORALI, SANZIONARE IL RESPONSABILE DELL'ABUSO, TALE PER CUI NON PUÒ ESCLUDERSI L'EVENTUALITÀ, CHE AD ESSERE SANZIONATO SIA SPESSO L'ACQUIRENTE E NON IL VENDITORE E REALE RESPONSABILE DELL'ILLECITO, CHE È ANCHE TENUTO AD UN OBBLIGO DI INFORMATIVA NEI CONFRONTI DELL'ACQUIRENTE.



NEL CASO DI SPECIE, IN BASE AGLI ESITI DELL'ACCESSO AGLI ATTI DEGLI ARCHIVI COMUNALI DELLE PRATICHE EDILIZIE, E DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NEI LUOGHI, RISULTANO NEL TEMPO, DIVERSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI AMPLIAMENTI CON SOPRAELEVAZIONI ALL'EDIFICIO STORICO ORIGINARIO, DEBITAMENTE AUTORIZZATI ED ESEGUITI; DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI ORIGINARI, L'IMMOBILE È CONFORME; RIGUARDO INVECE I SUCCESSIVI INTERVENTI ESEGUITI NEL TEMPO, VISTO IL CARETTERE "SPEDITIVO" DEL TIPO DI VERIFICA, DERIVANTE DALLA NATURA DELL'INCARICO PERITALE, E LA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI ESEGUITI, NON È STATO POSSIBILE APPROFONDIRE ULTERIORMENTE LO STATO DI RISPONDEZZA ALLE NORMATIVE DI SETTORE, CHE POTRÀ ESSERE VERIFICATA ANCHE NELLA FASE DI POST VENDITA ALL'ASTA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BELFORTE DEL CHIENZI VIA ANSELMO CIAPPI 55

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BELFORTE DEL CHIENZI VIA ANSELMO CIAPPI 55, della superficie commerciale di 73,50 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

TRATTASI DI PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA TRA IL PIANO TERRA RESIDENZIALE E ABITABILE CON LOCALI ACCESSORI AL P.S1 USO CANTINA E LEGNAIA A CUI SI ACCEDE DA ACCESSO ESTERNO MA NON È STATO POSSIBILE VISIONARE

L'EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE E SUCCESSIVAMENTE RISTRUTTURATO, È STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA PIENA, ORIZZONTAMENTI PRESUMIBILMENTE IN LEGNO, CON TRAMEZZATURE E PARTIZIONI INTERNE IN FORATI E DOTATO DI BALCONE;

FINITURE ARCHITETTONICHE E IMPIANTISTICHE CORRETTAMENTE REALIZZATE E IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE SONO IN GRES-PORCELLANATO, GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETRO DOPPIO, INTONACI E TINTEGGIATURE NORMALMENTE CONSERVATE;

PRESENTI IMPIANTO TERMIDRAULICO CON CALDAIA (MANUTENZIONI E ANALISI DEI FUMI AGGIORNATE ED ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO, ELETTRICO;

INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO;

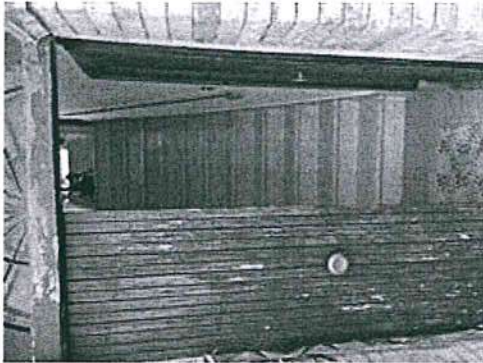
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA E S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 151 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: VIA ANSELMO CIAPPI 55, piano: TERRA E



SEMINTERRATO

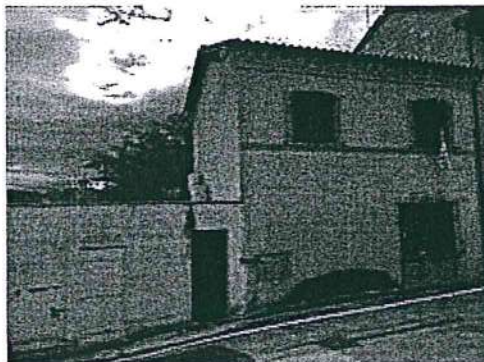
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono TOLENTINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SI PRECISA CHE L'APE È IN CORSO DI REDAZIONE MA NON POTRÀ ESSERE E TRASMESSO AL SISTEMA INFORMATIVO APE-MARCHE (PORTALE DELLA REGIONE) PERCHÈ NON È STATO ANCORA CONSEGNATO AL CONSULENTE IL LIBRETTO D'IMPIANTO

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
APPARTAMENTO	51,00	x	100 %	=	51,00
BALCONE	10,90	x	50 %	=	5,45
CANTINA	26,88	x	40 %	=	10,75
LEGNAIA	21,00	x	30 %	=	6,30



Totale:	109,78	73,50
----------------	---------------	--------------

ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 134/2021

Descrizione: Appartamento in zona residenziale a mt 700 circa dalla Piazza principale, della superficie commerciale 115,18 mq. L'immobile è sviluppato su tre piani (T - 1- 2), 1

Indirizzo: Via Anselmo Ciappi n. 47, già Via Santa Maria n. 8 Belforte Del Chienti, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.550,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.775,13 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.373,52 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 22.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 242/2014

Descrizione: Trattasi di appartamento distribuito in due livelli su fabbricato di proprietà cielo terra composto da tre piani, i quali si distinguono in abitazione al piano terra e primo e garage al piano sottostrada ed è distinto catastalmente al foglio 11 particella 69 sub 6 (abitazione pt-p1) e sub 7 (garage p1s) due livelli distinti in zona giorno al piano terra con tre locali, un bagno, un terrazzo ed un ingresso e collegata da una scala interna al piano primo distinto in due camere, un bagno ed un corridoio., 1

Indirizzo: Via San Giovanni, 21 Belforte Del Chienti, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.840,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 155.810,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.775,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 506.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 175/2008

Descrizione: Diritti di piena proprietà di abitazione a p. 2° di vani 4,5 + vani 4. , 1

Indirizzo: Via San Giovanni, 78 Belforte Del Chienti, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 211.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 593.00 m

Numero Tentativi: 11

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA VALUTAZIONE, SONO STATI CONSULTATI COME BASE DI RIFERIMENTO, I VALORI ESPRESSI DALL'OMI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE CURATO DALL'AGENZIA DELL'ENTRATE CHE ESPRIME VALORI IMMOBILIARI DEL PRODOTTO FINITO (APPARTAMENTI,GARAGE,VILLE,LABORATORI,TERRENI AGRICOLI ECT.ECT). L'ATTIVITÀ DI RILEVAZIONE ED ELABORAZIONE DEI DATI SUL TERRITORIO NAZIONALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI È SVOLTA DALLA STRUTTURE PROVINCIALI DELL'AGENZIA. PRESSO CIASUN UFFICIO OPERANO DEI TECNICI RILEVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE, CHE SVOLGONO ATTIVITÀ SECONDO PIANI OPERATIVI DI RILEVAZIONE I CUI OBIETTIVI SONO STABILITI ALL'INIZIO DI OGNI ANNO.L'ATTIVITÀ DEGLI UFFICI PROVINCIALI SI AVVALE ANCHE DELLA RETE COSTITUITA DAI RAPPORTI DI COLLABORAZIONE SIGLATI DALL'AGENZIA CON ALCUNE IMPORTANTI ASSOCIAZIONI E ORDINI PROFESSIONALI AL FINE DI GARANTIRE, IN MODO STABILE E TRASPARENTE, FONTI INFORMATIVE NECESSARIE A SVOLGERE LE INDAGINI DI MERCATO, NONCHÉ LA PARTECIPAZIONE DEGLI OPERATORI TECNICI E DI MERCATO AL COMITATO CONSULTIVO TECNICO. L'AGENZIA HA RITENUTO IMPORTANTE COSTRUIRE UN RAPPORTO DI COLLABORAZIONE, SU BASE STRUTTURALE, STABILE E



VISIBILE, IN PARTICOLARE CON LE ASSOCIAZIONI DEGLI INTERMEDIARI IMMOBILIARI CHE PREVEDE UN'ATTIVITÀ OPERATIVA SINERGICA, PER L'AMPLIAMENTO DEI FLUSSI INFORMATIVI, PER IL MIGLIORAMENTO E LO SVILUPPO DELLA RILEVAZIONE ATTRAVERSO LA COOPERAZIONE NELLA RICERCA DEGLI ELEMENTI TECNICO ECONOMICI CONTENUTI IN APPOSITE SCHEDE DI RILEVAZIONE E NELLA FORNITURA DELLE INDICAZIONI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

VALORE DI MERCATO

LA DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO È GIÀ STATA DEFINITA DAL REGOLAMENTO (UE) N.575/2013 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO, DEL 26 GIUGNO 2013, PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELL'UNIONE EUROPEA N.176 DEL 27 GIUGNO 2013 : <...PER VALORE DI MERCATO SI INTENDE L'IMPORTO STIMATO AL QUALE L'IMMBILE VERREBBE VENDUTO ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN'ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE, NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONE DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA COSTRIZIONI...>

ANALISI DELLA DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" (OMV) :

NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO;

ALLA DATA DI VALUTAZIONE;

VENDITORE E ACQUIRENTE CONSENZIENTI;



DOPO UN'ADEUGATA PROMOZIONE COMMERCIALE;

PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONE DI CAUSA;

CON PRUDENZA E SENZA COSTRIZIONI;

VALORE DI VENDITA FORZATA O LIQUIDAZIONE

PER VALORE DI VENDITA FORZATA SI INTENDE LA SOMMA OTTENIBILE PER L'IMMOBILE NEI CASI IN CUI, PER QUALSIASI RAGIONE, IL VENDITORE È COSTRETTO A CEDERE L'IMMOBILE. E' POSSIBILE CHE UN PERITO SIA INCARICATO A STIMARE UN VALORE DI MERCATO CHE RIFLETTA UNA LIMITAZIONE ALLA COMMERCIALITÀ CORRENTE O PREVISTA, IN TALE IPOTESI IL VALORE È CONNESSO A SPECIFICHE ASSUZIONI CHE IL PERITO DEVE INDICARE NEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.

LA NORMA, AL PUNTO 4.1 (METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO), PREVEDE CHE L'APPROCCIO DI MERCATO (MARKET APPROACH) «SI PUÒ APPLICARE A TUTTI I TIPI DI IMMOBILI PER I QUALI SIA DISPONIBILE UN SUFFICIENTE NUMERO DI RECENTI, DOCUMENTATE E ATTENDIBILI TRANSAZIONI [...]. TALE APPROCCIO CONSIDERA FONDAMENTALE LA DISPONIBILITÀ DI CARATTERISTICHE E PREZZI RELATIVI A TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI, CONCLUSE RECENTEMENTE NEL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO». NE CONSEGUE CHE AL FINE DI DETERMINARE IL «VALORE DI MERCATO» DI UN IMMOBILE, COERENTEMENTE CON QUANTO DEFINITO NEL REGOLAMENTO (UE) 575/2013, NONCHÉ NELLA NORMA UNI 11612:2015 E NEL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI, È ESSENZIALE L'UTILIZZO DEI PREZZI DI MERCATO (SELLING PRICE) ASSOCIATI ALLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI EFFETTIVAMENTE COMPRAVENDUTI.



LA NORMA UNI 11612:2015 SPECIFICA ANCHE CHE: «AL FINE DI RILEVARE LA CONGIUNTURA DI MERCATO, OPPURE NEL CASO DI STIME IN CUI IN UN PERIODO RECENTE SIANO AVVENUTE INSUFFICIENTI, NON RILEVABILI E/O INATTENDIBILI TRANSAZIONI (NEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO)... IN VIA RESIDUALE POTRANNO ESSERE PRESE IN CONSIDERAZIONE LE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI OFFERTI IN VENDITA (ASKING PRICE)».

DIRETTIVA 17/2014/UE

E' IMPORTANTE GARANTIRE LA CORRETTA VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE RESIDENZIALE PRIMA DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO DI CREDITO E, IN PARTICOLARE, QUALORA LA VALUTAZIONE INCIDA SUGLI OBBLIGHI DEL CONSUMATORE, IN CASO DI INSOLVENZA. GLI STATI MEMBRI DOVREBBERO PERTANTO ASSICURARE STANDART DI VALUTAZIONE AFFIDABILI. PER ESSERE CONSIDERATI AFFIDABILI, QUESTI DOVREBBERO TENERE CONTO DEGLI STANDART DI VALUTAZIONE RICONOSCIUTI A L IVELLO INTERNAZIONALE, IN PARTICOLARE QUELI SVILUPPATIU DALL'INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, DALL'EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS O DAL ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. TALI STANDART DI VALUTAZIONE RICONOSCIUTI A LIVELLO INTERNAZIONALE CONTENGONO PRINCIPI DI ALTRO LIVELLO, CHE, TRA L'ALTRO, IMPONGONO AI CREDITORI DI ADOTTARE E SEGUIRE ADEGUATE PROCEDURE INTERNE DI GESTIONE DEL RISCHIO E DELLE GARANZIE - COMPRENDENTI PROCESSI RIGOROSI DI VALUTAZIONE -, DI ADOTTARE STANDART E METODI DI VALUTAZIONE CHE CONSENTANO STIME REALISTICHE E CIRCOSTANZIATE DEI BENI IMMOBILI, AL FINE DI ASSICURARE CHE TUTTE LE RELAZIONI DI VALUTAZIONE SIANO REDATTE CON LA COMPETENZA E LA DILIGENZA PROFESSIONALKI DOVUTE, CHE I VALUTATORI RISPONDANO A DETERMINATI REQUISITI IN MAMTERIA DI QUYALIFICHE E CHE SIA CONSERVATA UN'ADEGUATA DOCUENTAZIONE SULLA VALUTAZIONE DELLE



GARANZIE ESAURIENTE E PLAUSIBILE...>

L'UTILIZZO DEI PREZZI DOMANDATI NON PUÒ RITENERSI ALTERNATIVO ALL'UTILIZZO DEGLI EFFETTIVI PREZZI FORMATISI SUL LIBERO MERCATO, RICONTRABILI DAI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA. AL RIGUARDO, IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (QUINTA EDIZIONE, 2018) PREVEDE L'ESCLUSIVO UTILIZZO DEI PREZZI DI MERCATO.

L'UTILIZZO DI STANDARD VALUTATIVI, CHE PREVEDONO L'ADOZIONE DI METODICHE INTELLIGIBILI E DATI DI CONFRONTO APPROPRIATI, È ESSENZIALE PER L'ATTENDIBILITÀ DELLE VALUTAZIONI SIA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL LOAN-TO-VALUE (LTV), OSSIA IL RAPPORTO TRA IL MUTUO EROGATO E IL VALORE DELL'IMMOBILE A GARANZIA DELL'ESPOSIZIONE CREDITIZIA, SIA AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEL "COLLATERAL" CHE COSTITUISCE LA GARANZIA REALE DEI CREDITI DETERIORATI (NON PERFORMING LOANS, NPLS).

LA RILEVANZA DELLA CONOSCENZA DELL'EFFETTIVO VALORE DEGLI IMMOBILI È TALE PER LA FILIERA ECONOMICO-FINANZIARIA CHE, NEGLI ULTIMI ANNI, SONO STATE EMANATE NORME LEGISLATIVE A LIVELLO EUROPEO E NAZIONALE NELLE QUALI VI SONO SPECIFICHE DISPOSIZIONI ATTINENTI SIA I PRINCIPI VALUTATIVI SIA LE CARATTERISTICHE DI COMPETENZA ED INDIPENDENZA DEL VALUTATORE IMMOBILIARE (DEFINITO ANCHE PERITO O ESPERTO): DAL D.LGS. 72/2016 DI ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA (UE) 2014/17, ALL'ARTICOLO 568 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE (COME MODIFICATO DALLA LEGGE 132/2015) CHE AFFERMA: "AGLI EFFETTI DELL'ESPROPRIAZIONE IL VALORE DELL'IMMOBILE È



DETERMINATO DAL GIUDICE AVUTO RIGUARDO AL VALORE DI MERCATO ...”, PASSANDO ATTRAVERSO NUMEROSE ALTRE DISPOSIZIONI

(FONTE : GIAMPIERO BAMBAGIONI COORDINATORE UNI/CT 10 GL 02 “STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI”; RESPONSABILE SCIENTIFICO DEL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – TECNOBORSA)

TENUTO QUINDI CONTO DELLA DESCRIZIONE SIN QUI EFFETTUATA,DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE,DELLA DESTINAZIONE D’USO DEL FABBRICATO, DELL’AUTONOMIA FUNZIONALE DELLE SINGOLE PORZIONI COSTITUENTI, IL SOTTOSCRITTO HA INDIVIDUATO CON RIFERIMENTO AL 2° SEMESTRE 2024, PER IL COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI (MC) NELLA FASCIA-ZONA DI RIFERIMENTO B1 CENTRALE/CENTRO STORICO,CAPOLOGO E LOCALITA' LIMITROFE : ABITAZIONI CIVILI CON UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN VALORE CHE OSCILLA TRA UN MIN DI 680 €/MQ AD UN MAX DI 1.050 €/MQ. MENTRE PER UNO STATO CONSERVATIVO OTTIMO, I VALORI MIN E MAX OSCILLANO TRA 1.200€/MQ E 1.400€/MQ, MENTRE PER LE ABITAZIONI DITIPO ECONOMICO I VALORI MIN E MAX OSCILLANO TRA 550 €/MQ E 800 €/MQ

SULLA BASE DELLE CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL BENE VISIONATO, CHE DETERMINANO LA POSSIBILITÀ DI APPLICARE COEFFICIENTI CORRETTIVI RIDUTTIVI O MIGLIORATIVI (K), SI ASSUMONO I SEGUENTI VALORI DI MERCATO (VM) : ABITAZIONI CIVILI STATO OTTIMO : 1.200,00 €/MQ

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA



IL DPR N. 138 DEL 1998 AFFERMA CHE "L'UNITÀ DI CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA INDICATE NEL QUADRO GENERALE, DI CUI ALL'ALLEGATO B, È IL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE CATASTALE" (ART.3). I CRITERI DI DETERMINAZIONE DI TALE SUPERFICIE SONO DESCRITTI NELL'ALLEGATO C.

- 1. NELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA, I MURI INTERNI E QUELLI PERIMETRALI ESTERNI VENGONO COMPUTATI PER INTERO FINO AD UNO SPESSORE MASSIMO DI 50 CM, MENTRE I MURI IN COMUNIONE NELLA MISURA DEL 50 PER CENTO FINO AD UNO SPESSORE MASSIMO DI 25 CM.**
- 2. LA SUPERFICIE DEI LOCALI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI, OVVERO DELLE LORO PORZIONI, AVENTI ALTEZZA UTILE INFERIORE A 1,50 M, NON ENTRA NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE.**
- 3. LA SUPERFICIE DEGLI ELEMENTI DI COLLEGAMENTO VERTICALE, QUALI SCALE, RAMPE, ASCENSORI E SIMILI, INTERNI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI SONO COMPUTATI IN MISURA PARI ALLA LORO PROIEZIONE ORIZZONTALE, INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DI PIANI COLLEGATI.**
- 4. LA SUPERFICIE CATASTALE, DETERMINATA SECONDO I CRITERI ESPOSTI DI SEGUITO, VIENE ARROTONDATA AL METRO QUADRATO.**

PER QUANTO RIGUARDA I CRITERI PER I GRUPPI R (UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ABITATIVA DI TIPO PRIVATO E LOCALI DESTINATI A FUNZIONI COMPLEMENTARI) DI SEGUITO SONO RIPORTATE LE MODALITÀ DI COMPUTO.

LA SUPERFICIE CATASTALE È DATA DALLA SOMMA:



DELLA SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI E DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DI QUELLI PRINCIPALI QUALI BAGNI, RIPOSTIGLI, INGRESSI, CORRIDOI E SIMILI;

DELLA SUPERFICIE DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DEI VANI PRINCIPALI, QUALI SOFFITTE, CANTINE E SIMILI, COMPUTATA NELLA MISURA: DEL 50 PER CENTO, QUALORA COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A);

DEL 25 PER CENTO QUALORA NON COMUNICANTI;

DELLA SUPERFICIE DEI BALCONI, TERRAZZE E SIMILI, DI PERTINENZA ESCLUSIVA NELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE, COMPUTATA NELLA MISURA: DEL 30 PER CENTO, FINO A METRI QUADRATI 25, E DEL 10 PER CENTO PER LA QUOTA ECCEDENTE, QUALORA DETTE PERTINENZE SIANO COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A); DEL 15 PER CENTO, FINO A METRI QUADRATI 25, E DEL 5 PER CENTO PER LA QUOTA ECCEDENTE QUALORA NON COMUNICANTI. PER LE UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DEL GRUPPO P LA SUPERFICIE DI QUESTE PERTINENZE È COMPUTATA NELLA MISURA DEL 10 PER CENTO;

DELLA SUPERFICIE DELL'AREA SCOPERTA O A QUESTA ASSIMILABILE, CHE COSTITUISCE PERTINENZA ESCLUSIVA DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE COMPUTATA NELLA MISURA DEL 10 PER CENTO, FINO ALLA SUPERFICIE DEFINITA NELLA LETTERA A), E DEL 2 PER CENTO PER SUPERFICI ECCEDENTI DETTO LIMITE. PER PARCHI, GIARDINI, CORTI E SIMILI, CHE COSTITUISCONO PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI DI CATEGORIA R/2, LA RELATIVA SUPERFICIE È DA COMPUTARE, CON IL CRITERIO SOPRA INDICATO, SOLO PER LA QUOTA ECCEDENTE IL QUINTUPLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI CUI ALLA LETTERA A). PER LE



UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DEL GRUPPO P DETTE PERTINENZE NON SONO COMPUTATE.

LA SUPERFICIE DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CATEGORIA R/4 È COMPUTATA NELLA MISURA DEL 50 PER CENTO.

LE SUPERFICI DELLE PERTINENZE E DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DI QUELLI PRINCIPALI, DEFINITE CON LE MODALITÀ DEI PRECEDENTI COMMI, ENTRANO NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE FINO AD UN MASSIMO PARI ALLA METÀ DELLA SUPERFICIE DEI VANI DI CUI ALLA LETTERA A) DEL COMMA 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,50	x	1.200,00	=	88.200,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.200,00	=	0,00
					88.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI :

REGOLAMENTO 575/2013/ UE (CRR CAPITAL REQUIREMENTS REGULATION);

DIRETTIVA 2014/17/UE (MORTGAGE CREDIT DIRECTIVE);



**D.LGS. 72/2016 SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI;
(ART.120-DUODECIES -120-QUINQUIESDECIES -
120-SEXIESDECIES DEL TUB)**

**CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA 285 - 17°
AGGIORNAMENTO E CIRC.288**

**D.L.27 GIUGNO 2015, N.83 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI,
NELLA L. 6 AGOSTO 2015 N.132 (ART.568 C.P.C.
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)**

**STANDART DI VALUTAZIONE A LIVELLO INTERNAZIONALE E
NAZIONALE**

INTERNATIONAL ALUATION STANDARTS (IVS);

EUROPEAN VALUATION STANDART (EVS);

**RICS VALUTATION STANDARS (RECEPISCONO
INTEGRALMENTE GLI IVS)**

**CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (IV EDIZIONE,
2011)**

**LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE IMMOBILI A GARANZIA
ESPOSIZIONI CREDITIZIE (ABI)**

**NORMA UNI 11612:2015 STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI;**



**BCE - LINEE GUIDA PER LE BANCHE SUI CREDITI
DETERIORATI NPL (20.03.2017)**

**MANUALE OPERATIVO STIME (MOSI) AGENZIA DELLE
ENTRATE - TERRITORIO**

**PRINCIPI ITALIANI DI VALUTAZIONE PIV (FONDAZIONE
ORGANISMO ITALIANO DI VALUTAZIONE)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di BELFORTE DEL CHIANTI, agenzie: immobiliare.it ; Tempocasa; Spazio casa immobiliare , osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELL ENTRATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,50	0,00	88.200,00	44.100,00
				88.200,00 €	44.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

**IL CONCETTO DI COMODA DIVISIBILITÀ DI UN
IMMOBILE CUI FA RIFERIMENTO L'ART. 720 C.C.,
POSTULA CHE IL FRAZIONAMENTO DEL BENE SIA
ATTUABILE IN TANTE PORZIONI SEPARATE,
CIASCUNA DELLE QUALI
SUSCETTIBILE DI AUTONOMO GODIMENTO DA
PARTE DI CIASCUN CONDIVIDENTE SECONDO
L'ORDINARIA NORMALE FUNZIONE
DELL'INTERO.**

**IN PUNTO DI DIRITTO IN MATERIA DI DIVISIONE
GIUDIZIALE, LA NON COMODA DIVISIBILITÀ DI
UN IMMOBILE, INTEGRANDO UN'ECCEZIONE AL
DIRITTO POTESTATIVO DI CIASCUN**



PARTECIPANTE ALLA COMUNIONE DI CONSEGUIRE I BENI IN NATURA, PUÒ RITENERSI LEGITTIMAMENTE PRATICABILE SOLO QUANDO RISULTI RIGOROSAMENTE ACCERTATA LA RICORRENZA DEI SUOI PRESUPPOSTI, COSTITUITI DALL'IRREALIZZABILITÀ DEL FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE, O DALLA SUA REALIZZABILITÀ A PENA DI NOTEVOLE DEPREZZAMENTO, O DALL'IMPOSSIBILITÀ DI FORMARE IN CONCRETO PORZIONI SUSCETTIBILI DI AUTONOMO E LIBERO GODIMENTO, NON COMPROMESSO DA SERVITÙ, PESI O LIMITAZIONI ECCESSIVI, TENUTO CONTO DELL'USUALE DESTINAZIONE E DELLA PREGRESSA UTILIZZAZIONE DEL BENE STESSO.

IL PRINCIPIO DI DIRITTO È STATO RIAFFERMATO DALLA CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE, CON L'ORDINANZA DEL 23 APRILE 2018, N. 9979, MEDIANTE LA QUALE HA RIGETTATO IL RICORSO E CONFERMATO QUANTO GIÀ DECISO, NEL CASO DE QUO, DALLA CORTE D'APPELLO DI MESSINA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.100,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
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:	€. 44.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BELFORTE DEL CHIENZI VIA ANSELMO CIAPPI 53, della superficie commerciale di 150,90 mq per la quota di:

- 3/5 di piena proprietà
- 2/5 di piena proprietà (

TRATTASI DI PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA TRA IL PIANO TERRA E PRIMO RESIDENZIALE E ABITABILE CON LOCALI ACCESSORI AL P.SI USO CANTINA E LEGNAIA COLLEGATI INTERNAMENTE CON SCALA INTERNA.

L'EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE E SUCCESSIVAMENTE RISTRUTTURATO, È STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA PIENA, ORIZZONTAMENTI PRESUMIBILMENTE IN LEGNO, CON TRAMEZZATURE E PARTIZIONI INTERNE IN FORATI E DOTATO DI BALCONE;

FINITURE ARCHITETTONICHE E IMPIANTISTICHE CORRETTAMENTE REALIZZATE E IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE SONO IN GRES-PORCELLANATO, GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETRO DOPPIO, INTONACI E TINTEGGIATURE NORMALMENTE CONSERVATE;

PRESENTI IMPIANTO TERMOIDRAULICO CON CALDAIA (MANUTENZIONI E ANALISI DEI FUMI AGGIORNATE ED



ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO, ELETTRICO;**INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO;**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 151 sub. 14 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ANSELMO CIAPPI 53, piano: S1-T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.080,00
Data di conclusione della relazione:	14/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LE FORMALITÀ ELENcate DERIVANO DA PUNTUALE VERIFICA ESEGUITA DAL CTU PRESSO GLI UFFICI DEL TERRITORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA CON AGGIORNAMENTO A TUTTO IL 09/09/2024 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA AMELIA SALVI NOTAIO IN MACERATA, AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO



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**, iscritta il 31/05/2004 a MACERATA ai nn. 2262, a favore di _____, contro _____, derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.000,00.

La formalità è riferita solamente a BELFORTE DEL CHIENZI NCEU FG 6, PARTICELLA 151 SUB.14 (EX SUB.6)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 2354 di repertorio, trascritta il 19/10/2022 ai nn. 16405/11911, a favore di _____, contro _____.

La formalità è riferita solamente a BELFORTE DEL CHIENZI FG 6 N 151 SUB 12-14

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 insolte alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LE FORMALITÀ ELENcate DERIVANO DA PUNTUALE VERIFICA ESEGUITA DAL CTU PRESSO GLI UFFICI DEL TERRITORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA



CON AGGIORNAMENTO A TUTTO IL 09/09/2024 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA AMELIA SALVI NOTAIO IN MACERATA, AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... r la quota di 2/5 (dal 18/05/2004)
..... \ per la quota di 3/5, in forza di PERMUTA (dal 22/12/2017)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 02/04/1981 fino al 18/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di costruzione N. 1677/1973, intestata a per lavori di realizzazione di una porta su muro di cinta, presentata il 08/06/1973

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE N. 961/76, intestata a per lavori di APERTURA DI ACCESSO SUL MURO DI CINTA, presentata il 26/04/1976 con il n. 961 di protocollo, rilasciata il 11/09/1976

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 1397/78, intestata a per lavori di RISTRITTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UNA CASA PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 07/06/1978 con il n. 1397 di protocollo, rilasciata il 29/08/1978 con il n. 9/1978 di protocollo

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 3898/82, intestata a r lavori di APPOSIZIONE DI PREFABBRICATO A CARATTERE TEMPORANEO , presentata il 25/09/1982 con il n. 3898 di protocollo, rilasciata il 04/10/1982

AMPLIAMENTO EDIFICIO ESISTENTE N. 7/1983, intestata a presentata il 06/04/1983, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 7 di protocollo

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 1332/83, intestata a , per lavori di AMPLIAMENTO PER LA COSTRUZIONE DI UN LOCALE AI SENSI DELLA LR N.31/1979, presentata il 02/04/1983, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 1332 di protocollo

COSTRUZIONE GARAGE N. 1730/1971, intestata a esentata il 02/07/1971 con il n. 1730 di protocollo.

RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE

DIA N. 6219/2004, intestata a per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E ULTIMAZIONE LAVORI AUTORIZZATI CON C.E. 090/99 E 25/2003, presentata il 11/11/2004 con il n. 6219 di protocollo, rilasciata il 27/11/2004



DIA N. 5169/04, intestata a _____ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 17/09/2004 con il n. 5169 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: _____

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: _____

L'ESPERIENZA NEGLI ANNI MATURATA NEL SETTORE DAL SOTTOSCRITTO CTU , HA CONFERMATO UNA TENDENZA IN CUI È RILEVANTE LA PERCENTUALE DI CASI DOVE IL "FABBRICATO OGGETTO DI COMPRAVENDITA", NONOSTANTE LA REGOLARE DICHIARAZIONE RESA DALL'AZIENDANTE RIGUARDO GLI ESTREMI DEL TITOLO EDILIZIO IN FORZA DEL QUALE È STATO COSTRUITO, È POI RISULTATO "IRREGOLARE" SOTTO IL PROFILO URBANISTICO EDILIZIO, IN VIRTÙ DI MODIFICHE "NON AUTORIZZATE" ESEGUITE NEL CORSO DEL TEMPO ED OMESSE IN SEDE DI STIPULA, RENDENDO POI NECESSARIO L'AVVIAMENTO DI COMPLESSE E GRAVOSE PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LA REGOLARIZZAZIONE "IN SANATORIA" DELLE MODIFICHE APPORTATE CHE SPESSO COMPRENDONO NON SOLO ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI, MA ANCHE SISMICI, CATASTALI O PAESAGGISTICI.

L'ABUSO EDILIZIO, COSTITUISCE UN'ILLECITO PERMANENTE CHE SEGUE IL DESTINO DELL'IMMOBILE CUI SI RIFERISCE (IN TALUNI CASI, ANCHE DI QUELLI COSTRUITI IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967) PER CUI SARÀ SEMPRE POSSIBILE, SENZA LIMITAZIONI TEMPORALI, SANZIONARE IL RESPONSABILE, DELL'ABUSO, TALE PER CUI NON PUÒ ESCLUDERSI L'EVENTUALITÀ, CHE AD ESSERE SANZIONATO SIA SPESSO L'ACQUIRENTE E NON IL VENDITORE E REALE RESPONSABILE DELL'ILLECITO, CHE È ANCHE TENUTO AD UN OBBLIGO DI INFORMATIVA NEI CONFRONTI DELL'ACQUIRENTE.



NEL CASO DI SPECIE, IN BASE AGLI ESITI DELL'ACCESSO AGLI ATTI DEGLI ARCHIVI COMUNALI DELLE PRATICHE EDILIZIE, E DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NEI LUOGHI, RISULTANO NEL TEMPO, DIVERSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI AMPLIAMENTI CON SOPRAELEVAZIONI ALL'EDIFICIO STORICO ORIGINARIO, DEBITAMENTE AUTORIZZATI ED ESEGUITI; DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI ORIGINARI, L'IMMOBILE È CONFORME; RIGUARDO INVECE I SUCCESSIVI INTERVENTI ESEGUITI NEL TEMPO, VISTO IL CARETTERE "SPEDITIVO" DEL TIPO DI VERIFICA, DERIVANTE DALLA NATURA DELL'INCARICO PERITALE, E LA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI ESEGUITI, NON È STATO POSSIBILE APPROFONDIRE ULTERIORMENTE LO STATO DI RISPONDENZA ALLE NORMATIVE DI SETTORE, CHE POTRÀ ESSERE VERIFICATA ANCHE NELLA FASE DI POST VENDITA ALL'ASTA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BELFORTE DEL CHIENZI VIA ANSELMO CIAPPI 53

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BELFORTE DEL CHIANTI VIA ANSELMO CIAPPI 53, della superficie commerciale di **150,90** mq per la quota di:

TRATTASI DI PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA TRA IL PIANO TERRA E PRIMO RESIDENZIALE E ABITAIBILE CON LOCALI ACCESSORI AL P.SI USO CANTINA E LEGNAIA COLLEGATI INTERNAMENTE CON SCALA INTERNA.

L'EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE E SUCCESSIVAMENTE RISTRUTTURATO, È STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA PIENA, ORIZZONTAMENTI PRESUMIBILMENTE IN LEGNO, CON TRAMEZZATURE E PARTIZIONI INTERNE IN FORATI E DOTATO DI BALCONE;

FINITURE ARCHITETTONICHE E IMPIANTISTICHE CORRETTAMENTE REALIZZATE E IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE SONO IN GRES-PORCELLANATO, GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETRO DOPPIO, INTONACI E TINTEGGIATURE NORMALMENTE CONSERVATE;

PRESENTI IMPIANTO TERMIDRAULICO CON CALDAIA (MANUTENZIONI E ANALISI DEI FUMI AGGIORNATE ED ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO, ELETTRICO;

INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 151 sub. 14 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08



Euro, indirizzo catastale: VIA ANSELMO CIAPPI 53, piano: S1-T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono TOLENTINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★★★



qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SI PRECISA CHE L'APE È IN CORSO DI REDAZIONE E VERRÀ INTEGRATO IN SEGUITO, DOPO LA TRASMISSIONE AL SISTEMA INFORMATIVO APE-MARCHE (PORTALE DELLA REGIONE).

IL LIBRETTO D'IMPIANTO È AGGIORNATO; BOLLINO VERDE 2023 CODICE CATASTO PRMC00101266

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
APPARTAMENTO P.T E P.I	126,84	x	100 %	=	126,84
CANTINA	40,80	x	40 %	=	16,32
LEGNAIA	25,80	x	30 %	=	7,74
Totale:	193,44				150,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *24/10/2024*

Fonte di informazione: *EspropriazioniImmobiliari, 134/2021*

Descrizione: *Appartamento in zona residenziale a mt 700 circa dalla Piazza principale, della superficie commerciale 115,18 mq. L'immobile è sviluppato su tre piani (T - 1- 2), 1*

Indirizzo: *Via Anselmo Ciappi n. 47, già Via Santa Maria n. 8 Belforte Del Chienti, MC*

Superfici accessorie:

Prezzo: *23.550,00 pari a 0,00 Euro/mq*

Valore Ctu: *55.775,13 pari a: 0,00 Euro/mq*



Prezzo Base d'Asta: 31.373,52 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 14.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 26/09/2023
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 242/2014

Descrizione: Trattasi di appartamento distribuito in due livelli su fabbricato di proprietà cielo terra composto da tre piani, i quali si distinguono in abitazione al piano terra e primo e garage al piano sottostrada ed è distinto catastalmente al foglio 11 particella 69 sub 6 (abitazione pt-p1) e sub 7 (garage p1s) due livelli distinti in zona giorno al piano terra con tre locali, un bagno, un terrazzo ed un ingresso e collegata da una scala interna al piano primo distinto in due camere, un bagno ed un corridoio., 1

Indirizzo: Via San Giovanni, 21 Belforte Del Chienti, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.840,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 155.810,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 79.775,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 511.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 07/03/2018
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 175/2008

Descrizione: Diritti di piena proprietà di abitazione a p. 2° di vani 4,5 + vani 4. , 1

Indirizzo: Via San Giovanni, 78 Belforte Del Chienti, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 211.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 68.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 598.00 m
Numero Tentativi: 11

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PER LA VALUTAZIONE, SONO STATI CONSULTATI COME BASE
DI RIFERIMENTO, I VALORI ESPRESSI DALL'OMI
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE CURATO
DALL'AGENZIA DELL'ENTRATE CHE ESPRIME VALORI
IMMOBILIARI DEL PRODOTTO FINITO**



(APPARTAMENTI, GARAGE, VILLE, LABORATORI, TERRENI AGRICOLI ECT. ECT.). L'ATTIVITÀ DI RILEVAZIONE ED ELABORAZIONE DEI DATI SUL TERRITORIO NAZIONALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI È SVOLTA DALLA STRUTTURE PROVINCIALI DELL'AGENZIA. PRESSO CIASUN UFFICIO OPERANO DEI TECNICI RILEVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE, CHE SVOLGONO ATTIVITÀ SECONDO PIANI OPERATIVI DI RILEVAZIONE I CUI OBIETTIVI SONO STABILITI ALL'INIZIO DI OGNI ANNO. L'ATTIVITÀ DEGLI UFFICI PROVINCIALI SI AVVALE ANCHE DELLA RETE COSTITUITA DAI RAPPORTI DI COLLABORAZIONE SIGLATI DALL'AGENZIA CON ALCUNE IMPORTANTI ASSOCIAZIONI E ORDINI PROFESSIONALI AL FINE DI GARANTIRE, IN MODO STABILE E TRASPARENTE, FONTI INFORMATIVE NECESSARIE A SVOLGERE LE INDAGINI DI MERCATO, NONCHÉ LA PARTECIPAZIONE DEGLI OPERATORI TECNICI E DI MERCATO AL COMITATO CONSULTIVO TECNICO. L'AGENZIA HA RITENUTO IMPORTANTE COSTRUIRE UN RAPPORTO DI COLLABORAZIONE, SU BASE STRUTTURALE, STABILE E VISIBILE, IN PARTICOLARE CON LE ASSOCIAZIONI DEGLI INTERMEDIARI IMMOBILIARI CHE PREVEDE UN'ATTIVITÀ OPERATIVA SINERGICA, PER L'AMPLIAMENTO DEI FLUSSI INFORMATIVI, PER IL MIGLIORAMENTO E LO SVILUPPO DELLA RILEVAZIONE ATTRAVERSO LA COOPERAZIONE NELLA RICERCA DEGLI ELEMENTI TECNICO ECONOMICI CONTENUTI IN APPOSITE SCHEDE DI RILEVAZIONE E NELLA FORNITURA DELLE INDICAZIONI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

VALORE DI MERCATO

LA DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO È GIÀ STATA DEFINITA DAL REGOLAMENTO (UE) N.575/2013 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO, DEL 26 GIUGNO 2013, PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELL'UNIONE EUROPEA N.176 DEL 27 GIUGNO 2013 : <...PER VALORE DI MERCATO SI INTENDE L'IMPORTO STIMATO AL QUALE



L'IMMBILE VERREBBE VENDUTO ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN'ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE, NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONE DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA COSTRIZIONI...>

ANALISI DELLA DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" (OMV) :

NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO;

ALLA DATA DI VALITAZIONE;

VENDITORE E ACQUIREWNT E CONSENZIENTI;

DOPO UN'ADEUGATA PROMOZIONE COMMERCIALE;

PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONE DI CAUSA;

CON PRUDENZA E SENZA COSTRIZIONI;

VALORE DI VENDITA FORZATA O LIQUIDAZIONE

PER VALORE DI VENDITA FORZATA SI INTENDE LA SOMMA OTTENIBILE PER L'IMMOBILE NEI CASI IN CUI, PER QUALSIASI RAGIONE, IL VENDITORE È COSTRETTO A CEDERE L'IMMOBILE. E' POSSIIBILE CHE UN PERITO SIA INCARICATO A STIMARE UN VALORE DI MERCATO CHE RIFLETTA UNA LIMITAZIONE ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ CORRENTE O



PREVISTA, IN TALE IPOTESI IL VALORE È CONNESSO A SPECIFICHE ASSUNZIONI CHE IL PERITO DEVE INDICARE NEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.

LA NORMA, AL PUNTO 4.1 (METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO), PREVEDE CHE L'APPROCCIO DI MERCATO (MARKET APPROACH) «SI PUÒ APPLICARE A TUTTI I TIPI DI IMMOBILI PER I QUALI SIA DISPONIBILE UN SUFFICIENTE NUMERO DI RECENTI, DOCUMENTATE E ATTENDIBILI TRANSAZIONI [...]. TALE APPROCCIO CONSIDERA FONDAMENTALE LA DISPONIBILITÀ DI CARATTERISTICHE E PREZZI RELATIVI A TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI, CONCLUSE RECENTEMENTE NEL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO». NE CONSEGUE CHE AL FINE DI DETERMINARE IL «VALORE DI MERCATO» DI UN IMMOBILE, COERENTEMENTE CON QUANTO DEFINITO NEL REGOLAMENTO (UE) 575/2013, NONCHÉ NELLA NORMA UNI 11612:2015 E NEL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI, È ESSENZIALE L'UTILIZZO DEI PREZZI DI MERCATO (SELLING PRICE) ASSOCIATI ALLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI EFFETTIVAMENTE COMPRAVENDUTI.

LA NORMA UNI 11612:2015 SPECIFICA ANCHE CHE: «AL FINE DI RILEVARE LA CONGIUNTURA DI MERCATO, OPPURE NEL CASO DI STIME IN CUI IN UN PERIODO RECENTE SIANO AVVENUTE INSUFFICIENTI, NON RILEVABILI E/O INATTENDIBILI TRANSAZIONI (NEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO)... IN VIA RESIDUALE POTRANNO ESSERE PRESE IN CONSIDERAZIONE LE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI OFFERTI IN VENDITA (ASKING PRICE)».

DIRETTIVA 17/2014/UE

E' IMPORTANTE GARANTIRE LA CORRETTA VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE RESIDENZIALE PRIMA DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO DI CREDITO E, IN



PARTICOLARE, QUALORA LA VALUTAZIONE INCIDA SUGLI OBBLIGHI DEL CONSUMATORE, IN CASO DI INSOLVENZA. GLI STATI MEMBRI DOVREBBERO PERTANTO ASSICURARE STANDART DI VALUTAZIONE AFFIDABILI. PER ESSERE CONSIDERATI AFFIDABILI, QUESTI DOVREBBERO TENERE CONTO DEGLI STANDART DI VALUTAZIONE RICONOSCIUTI A L IVELLO INTERNAZIONALE, IN PARTICOLARE QUELI SVILUPPATIU DALL'INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, DALL'EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS O DAL ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. TALI STANDART DI VALUTAZIONE RICONOSCIUTI A LIVELLO INTERNAZIONALE CONTENGONO PRINCIPI DI ALTRO LIVELLO, CHE, TRA L'ALTRO, IMPONGONO AI CREDITORI DI ADOTTARE E SEGUIRE ADEGUATE PROCEDURE INTERNE DI GESTIONE DEL RISCHIO E DELLE GARANZIE - COMPRENDENTI PROCESSI RIGOROSI DI VALUTAZIONE -, DI ADOTTARE STANDART E METODI DI VALUTAZIONE CHE CONSENTANO STIME REALISTICHE E CIRCOSTANZIATE DEI BENI IMMOBILI, AL FINE DI ASSICURARE CHE TUTTE LE RELAZIONI DI VALUTAZIONE SIANO REDATTE CON LA COMPETENZA E LA DILIGENZA PROFESSIONALKI DOVUTE, CHE I VALUTATORI RISPONDANO A DETERMINATI REQUISITI IN MAMTERIA DI QUYALIFICHE E CHE SIA CONSERVATA UN'ADEGUATA DOCUMENTAZIONE SULLA VALUTAZIONE DELLE GARANZIE ESAURIENTE E PLAUSIBILE...>

L'UTILIZZO DEI PREZZI DOMANDATI NON PUÒ RITENERSI ALTERNATIVO ALL'UTILIZZO DEGLI EFFETTIVI PREZZI FORMATISI SUL LIBERO MERCATO, RISONTRABILI DAI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA. AL RIGUARDO, IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (QUINTA EDIZIONE, 2018) PREVEDE L'ESCLUSIVO UTILIZZO DEI PREZZI DI MERCATO.

L'UTILIZZO DI STANDARD VALUTATIVI, CHE PREVEDONO L'ADOZIONE DI METODICHE INTELLIGIBILI E DATI DI



CONFRONTO APPROPRIATI, È ESSENZIALE PER L'ATTENDIBILITÀ DELLE VALUTAZIONI SIA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL LOAN-TO-VALUE (LTV), OSSIA IL RAPPORTO TRA IL MUTUO EROGATO E IL VALORE DELL'IMMOBILE A GARANZIA DELL'ESPOSIZIONE CREDITIZIA, SIA AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEL "COLLATERAL" CHE COSTITUISCE LA GARANZIA REALE DEI CREDITI DETERIORATI (NON PERFORMING LOANS, NPLS).

LA RILEVANZA DELLA CONOSCENZA DELL'EFFETTIVO VALORE DEGLI IMMOBILI È TALE PER LA FILIERA ECONOMICO-FINANZIARIA CHE, NEGLI ULTIMI ANNI, SONO STATE EMANATE NORME LEGISLATIVE A LIVELLO EUROPEO E NAZIONALE NELLE QUALI VI SONO SPECIFICHE DISPOSIZIONI ATTINENTI SIA I PRINCIPI VALUTATIVI SIA LE CARATTERISTICHE DI COMPETENZA ED INDIPENDENZA DEL VALUTATORE IMMOBILIARE (DEFINITO ANCHE PERITO O ESPERTO): DAL D.LGS. 72/2016 DI ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA (UE) 2014/17, ALL'ARTICOLO 568 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE (COME MODIFICATO DALLA LEGGE 132/2015) CHE AFFERMA: "AGLI EFFETTI DELL'ESPROPRIAZIONE IL VALORE DELL'IMMOBILE È DETERMINATO DAL GIUDICE AVUTO RIGUARDO AL VALORE DI MERCATO ...", PASSANDO ATTRAVERSO NUMEROSE ALTRE DISPOSIZIONI

(FONTE : GIAMPIERO BAMBAGIONI COORDINATORE UNI/CT 10 GL 02 "STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI"; RESPONSABILE SCIENTIFICO DEL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – TECNOBORSA)

TENUTO QUINDI CONTO DELLA DESCRIZIONE SIN QUI EFFETTUATA,DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE,DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO, DELL'AUTONOMIA FUNZIONALE DELLE SINGOLE PORZIONI COSTITUENTI, IL SOTTOSCRITTO HA



INDIVIDUATO CON RIFERIMENTO AL 2° SEMESTRE 2024, PER IL COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI (MC) NELLA FASCIA-ZONA DI RIFERIMENTO B1 CENTRALE/CENTRO STORICO,CAPOLOGO E LOCALITA' LIMITROFE : ABITAZIONI CIVILI CON UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN VALORE CHE OSCILLA TRA UN MIN DI 680 €/MQ AD UN MAX DI 1.050 €/MQ. MENTRE PER UNO STATO CONSERVATIVO OTTIMO, I VALORI MIN E MAX OSCILLANO TRA 1.200€/MQ E 1.400€/MQ, MENTRE PER LE ABITAZIONI DITIPO ECONOMICO I VALORI MIN E MAX OSCILLANO TRA 550 €/MQ E 800 €/MQ

SULLA BASE DELLE CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL BENE VISIONATO, CHE DETERMINANO LA POSSIBILITÀ DI APPLICARE COEFFICIENTI CORRETTIVI RIDUTTIVI O MIGLIORATIVI (K), SI ASSUMONO I SEGUENTI VALORI DI MERCATO (VM) : ABITAZIONI CIVILI STATO OTTIMO : 1.200,00 €/MQ

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA

IL DPR N. 138 DEL 1998 AFFERMA CHE "L'UNITÀ DI CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA INDICATE NEL QUADRO GENERALE, DI CUI ALL'ALLEGATO B, È IL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE CATASTALE" (ART.3). I CRITERI DI DETERMINAZIONE DI TALE SUPERFICIE SONO DESCRITTI NELL'ALLEGATO C.

1. NELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA, I MURI INTERNI E QUELLI PERIMETRALI ESTERNI VENGONO COMPUTATI PER INTERO FINO AD UNO SPESSORE MASSIMO DI 50 CM, MENTRE I MURI IN COMUNIONE NELLA MISURA DEL 50 PER CENTO FINO AD UNO SPESSORE MASSIMO DI 25 CM.



2. LA SUPERFICIE DEI LOCALI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI, OVVERO DELLE LORO PORZIONI, AVENTI ALTEZZA UTILE INFERIORE A 1,50 M, NON ENTRA NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE.

3. LA SUPERFICIE DEGLI ELEMENTI DI COLLEGAMENTO VERTICALE, QUALI SCALE, RAMPE, ASCENSORI E SIMILI, INTERNI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI SONO COMPUTATI IN MISURA PARI ALLA LORO PROIEZIONE ORIZZONTALE, INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DI PIANI COLLEGATI.

4. LA SUPERFICIE CATASTALE, DETERMINATA SECONDO I CRITERI ESPOSTI DI SEGUITO, VIENE ARROTONDATA AL METRO QUADRATO.

PER QUANTO RIGUARDA I CRITERI PER I GRUPPI R (UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ABITATIVA DI TIPO PRIVATO E LOCALI DESTINATI A FUNZIONI COMPLEMENTARI) DI SEGUITO SONO RIPORTATE LE MODALITÀ DI COMPUTO.

LA SUPERFICIE CATASTALE È DATA DALLA SOMMA:

DELLA SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI E DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DI QUELLI PRINCIPALI QUALI BAGNI, RIPOSTIGLI, INGRESSI, CORRIDOI E SIMILI;

DELLA SUPERFICIE DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DEI VANI PRINCIPALI, QUALI SOFFITTE, CANTINE E SIMILI, COMPUTATA NELLA MISURA: DEL 50 PER CENTO, QUALORA COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A);

DEL 25 PER CENTO QUALORA NON COMUNICANTI;



DELLA SUPERFICIE DEI BALCONI, TERRAZZE E SIMILI, DI PERTINENZA ESCLUSIVA NELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE, COMPUTATA NELLA MISURA: DEL 30 PER CENTO, FINO A METRI QUADRATI 25, E DEL 10 PER CENTO PER LA QUOTA ECCEDENTE, QUALORA DETTE PERTINENZE SIANO COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A); DEL 15 PER CENTO, FINO A METRI QUADRATI 25, E DEL 5 PER CENTO PER LA QUOTA ECCEDENTE QUALORA NON COMUNICANTI. PER LE UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DEL GRUPPO P LA SUPERFICIE DI QUESTE PERTINENZE È COMPUTATA NELLA MISURA DEL 10 PER CENTO;

DELLA SUPERFICIE DELL'AREA SCOPERTA O A QUESTA ASSIMILABILE, CHE COSTITUISCE PERTINENZA ESCLUSIVA DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE COMPUTATA NELLA MISURA DEL 10 PER CENTO, FINO ALLA SUPERFICIE DEFINITA NELLA LETTERA A), E DEL 2 PER CENTO PER SUPERFICI ECCEDENTI DETTO LIMITE. PER PARCHI, GIARDINI, CORTI E SIMILI, CHE COSTITUISCONO PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI DI CATEGORIA R/2, LA RELATIVA SUPERFICIE È DA COMPUTARE, CON IL CRITERIO SOPRA INDICATO, SOLO PER LA QUOTA ECCEDENTE IL QUINTUPLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI CUI ALLA LETTERA A). PER LE UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DEL GRUPPO P DETTE PERTINENZE NON SONO COMPUTATE.

LA SUPERFICIE DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CATEGORIA R/4 È COMPUTATA NELLA MISURA DEL 50 PER CENTO.

LE SUPERFICI DELLE PERTINENZE E DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DI QUELLI PRINCIPALI, DEFINITE CON LE MODALITÀ DEI PRECEDENTI COMMI, ENTRANO NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE FINO AD UN MASSIMO PARI ALLA METÀ DELLA SUPERFICIE DEI VANI DI CUI ALLA LETTERA A) DEL COMMA 1.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,90 x 1.200,00 = 181.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 181.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 181.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI :

REGOLAMENTO 575/2013/ UE (CRR CAPITAL REQUIREMENTS REGULATION);

DIRETTIVA 2014/17/UE (MORTGAGE CREDIT DIRECTIVE);

D.LGS. 72/2016 SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI;
(ART.120-DUODECIES -120-QUINQUESDECIES -
120-SEXIESDECIES DEL TUB)

CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA 285 - 17°
AGGIORNAMENTO E CIRC.288

D.L.27 GIUGNO 2015, N.83 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI,
NELLA L. 6 AGOSTO 2015 N.132 (ART.568 C.P.C.
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

STANDART DI VALUTAZIONE A LIVELLO INTERNAZIONALE E
NAZIONALE



INTERNATIONAL ALUATION STANDARTS (IVS);

EUROPEAN VALUATION STANDART (EVS);

**RICS VALUTATION STANDARS (RECEPISCONO
INTEGRALMENTE GLI IVS)**

**CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (IV EDIZIONE,
2011)**

**LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE IMMOBILI A GARANZIA
ESPOSIZIONI CREDITIZIE (ABI)**

**NORMA UNI 11612:2015 STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI;**

**BCE - LINEE GUIDA PER LE BANCHE SUI CREDITI
DETERIORATI NPL (20.03.2017)**

**MANUALE OPERATIVO STIME (MOSI) AGENZIA DELLE
ENTRATE - TERRITORIO**

**PRINCIPI ITALIANI DI VALUTAZIONE PIV (FONDAZIONE
ORGANISMO ITALIANO DI VALUTAZIONE**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di BELFORTE DEL CHIANTI, agenzie: immobiliare.it ; Tempocasa; Spazio casa immobiliare , osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELL ENTRATE

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	150,90	0,00	181.080,00	181.080,00
				181.080,00 €	181.080,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL CONCETTO DI COMODA DIVISIBILITÀ DI UN IMMOBILE CUI FA RIFERIMENTO L'ART. 720 C.C., POSTULA CHE IL FRAZIONAMENTO DEL BENE SIA ATTUABILE IN TANTE PORZIONI SEPARATE, CIASCUNA DELLE QUALI SUSCETTIBILE DI AUTONOMO GODIMENTO DA PARTE DI CIASCUN CONDIVIDENTE SECONDO L'ORDINARIA NORMALE FUNZIONE DELL'INTERO.

IN PUNTO DI DIRITTO IN MATERIA DI DIVISIONE GIUDIZIALE, LA NON COMODA DIVISIBILITÀ DI UN IMMOBILE, INTEGRANDO UN'ECCEZIONE AL DIRITTO POTESTATIVO DI CIASCUN PARTECIPANTE ALLA COMUNIONE DI CONSEGUIRE I BENI IN NATURA, PUÒ RITENERSI LEGITTIMAMENTE PRATICABILE SOLO QUANDO



RISULTI RIGOROSAMENTE ACCERTATA LA RICORRENZA DEI SUOI PRESUPPOSTI, COSTITUITI DALL'IRREALIZZABILITÀ DEL FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE, O DALLA SUA REALIZZABILITÀ A PENA DI NOTEVOLE DEPREZZAMENTO, O DALL'IMPOSSIBILITÀ DI FORMARE IN CONCRETO PORZIONI SUSCETTIBILI DI AUTONOMO E LIBERO GODIMENTO, NON COMPROMESSO DA SERVITÙ, PESI O LIMITAZIONI ECCESSIVI, TENUTO CONTO DELL'USUALE DESTINAZIONE E DELLA PREGRESSA UTILIZZAZIONE DEL BENE STESSO.

IL PRINCIPIO DI DIRITTO È STATO RIAFFERMATO DALLA CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE, CON L'ORDINANZA DEL 23 APRILE 2018, N. 9979, MEDIANTE LA QUALE HA RIGETTATO IL RICORSO E CONFERMATO QUANTO GIÀ DECISO, NEL CASO DE QUO, DALLA CORTE D'APPELLO DI MESSINA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.080,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
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:	€. 181.080,00

data 14/06/2025

il tecnico incaricato



Maximiliano Mastrella

