

**Oggetto:** valutazione immobile - "Lotto 4"- oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 12-2023 contro [REDACTED] a seguito della riunione della procedura iscritta con R.G.E. 34/2024.

Alla sottoscritta Geom. Monica Profili in qualità di tecnico stimatore, incaricata nella procedura R.G.E.12-2023, a seguito della riunione della procedura iscritta con R.G.E. 34/2024, con verbale di udienza del 18/06/2024, veniva assegnato nuovo incarico per relazione integrativa in merito alla valutazione dei beni immobili relativi al Lotto 4, nella loro completezza.

## LOTTO 4

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

**A.** appartamento a MACERATA FELTRIA, Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di 385,50 mq.

L' appartamento si sviluppa su tutto il piano primo di un fabbricato suddiviso in 5 piani, di cui 2 al piano sottostrada e 3 fuori terra, ci si accede dall'esterno sia con una scala esterna esclusiva, dal piano terra al piano primo, che con l'ascensore comune a tutte le unità. E' di ampia superficie circa mq. 247 (superficie lorda) e così suddiviso: ampio soggiorno con camino, cucina con angolo cottura, 4 camere da letto di cui una con bagno , 3 bagni totali , 2 piccoli ripostigli e un lungo corridoio, e un vano nella zona notte con scala d' accesso al piano secondo (soffitta), un balcone lungo parte del prospetto principale con ingresso sia dalla cucina che da una camera da letto, uno sul fianco sinistro e uno sul retro. Le rifiniture interne sono con materiali di vario genere, quali : il pavimento del soggiorno è in marmo, quello della cucina in piastrelle di gres, le camere e il corridoio in parquet, i servizi igienici in ceramica .

La ristrutturazione dell'appartamento risale agli anni '80 e le caratteristiche esterne sono state mantenute quelle di allora. Le finestre e porte-finestre sono in legno con vetro semplice e le chiusure esterne parte sono con gli scuroni in legno e parte con le avvolgibili in PVC.

La struttura del fabbricato è in cemento armato e le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco e tinteggiatura chiara, bianca, alcune pareti esterne sono rivestite con mattoncino di tonalità rossa scuro e altre con rivestimento in pietra chiara.

L'alloggio è dotato d' impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa, che attualmente non è utilizzato perchè sostituito da stufa in pellet.

Alla soffitta, piano secondo, si accede sia con l'ascensore che con la scala interna , è rifinita con pavimento in parquet a parte una stanza e il bagno in piastrelle di ceramica; è presente anche un camino. E' suddivisa in 5 stanze, un bagno e due balconi. Le altezze interne variano, al colmo è di ml 3,30 circa, ai lati circa 0,58 ml. e ml.2,50. Ci sono finestre, porte-finestre e velux; è presente l'impianto di riscaldamento ma non è funzionante.

Complessivamente la qualità dei materiali e le condizioni conservative e manutentive sono buone sia all'interno che all'esterno del fabbricato.



Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 3 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 836,66 Euro.

### 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
<b>Appartamento P. 1</b>	<b>247,00</b>	<b>x</b>	<b>100 %</b>	<b>=</b>	<b>247,00</b>
<b>balconi P1</b>	<b>36,00</b>	<b>x</b>	<b>25 %</b>	<b>=</b>	<b>9,00</b>
<b>soffitta P.2</b>	<b>150,00</b>	<b>x</b>	<b>50 %</b>	<b>=</b>	<b>75,00</b>
<b>balconi P.2</b>	<b>30,00</b>	<b>x</b>	<b>15 %</b>	<b>=</b>	<b>4,50</b>
<b>scoperto</b>	<b>1.000,00</b>	<b>x</b>	<b>5 %</b>	<b>=</b>	<b>50,00</b>
<b>Totale:</b>	<b>1.463,00</b>				<b>385,50</b>

## VALUTAZIONE

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE

La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo **sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio**, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto . Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando : i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €/mq.630,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

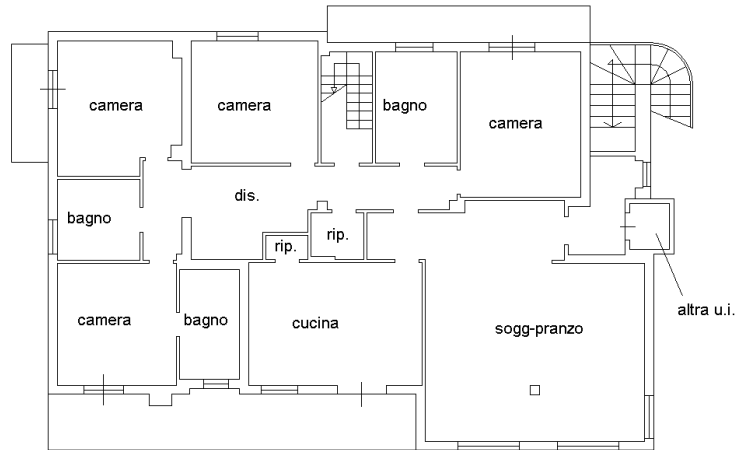
Valore superficie principale: mq. 385,50 x €/mq. 630,00 = **€. 242.865,00**



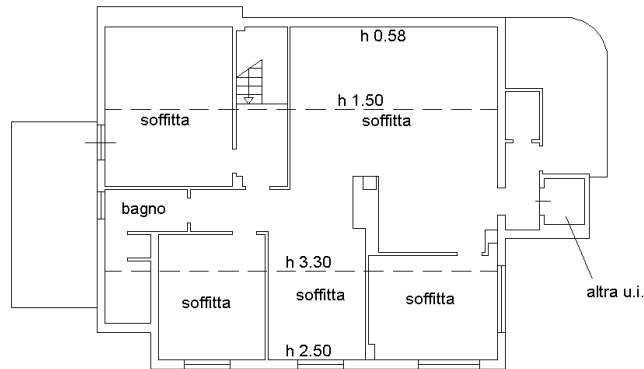
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Macerata Feltria	
Strada Montefeltresca	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Alugi Gabriele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Pesaro
Particella: 3	N. 1247
Subalterno: 7	

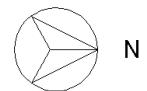
Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
 H. 3.00 m



**PIANO SECONDO SOTTOTETTO**



**B.** Magazzino a MACERATA FELTRIA, Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di 188,00 mq.

I magazzini in oggetto sono locati in una porzione del piano secondo sottostrada e sono suddivisi in 3 locali, di cui uno con servizio igienico. Ogni magazzino ha ingresso autonomo custoditi con portoni carrabili in PVC avvolgibili. C'è un ampio spazio di manovra di fronte sempre di proprietà della parte eseguita.

L'altezza di due locali è di ml 4,57 circa ed uno di 2,00 ml circa. Vengono utilizzati sia come magazzini che garage. Solo una parete è totalmente interrata, il pavimento è con piastrelle di cemento. Nei divisori interni si manifestano tracce di umidità di risalita dal terreno sottostante.

Lo stato conservativo è abbastanza buono.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 3 sub. 5** (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 165 mq, rendita 170,43 Euro.

#### 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
Magazzini	188,00	x 100 %	= 188,00
<b>Totale:</b>	<b>188,00</b>		<b>188,00</b>

### VALUTAZIONE

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

**La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio**, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto . Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando : i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €/mq.310,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq. 188,00 x €/mq. 310,00 = **€. 58.280,00**



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Pesaro**

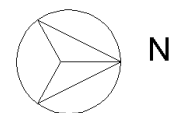
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Macerata Feltria	
Strada Montefeltresca	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Alugi Gabriele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	
Particella: 3	
Subalterno: 5	Prov. Pesaro N. 1247

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO SECONDO SOTTOSTRADA**

H. 4.57 m



**C. Ripostigli a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di 196,00 .**

I ripostigli sono ubicati al piano primo sottostrada e al piano secondo sottostrada . Le altezze variano da 2,30 ml, circa, a ml. 4,57 circa.

Sono tutti rifiniti con pavimento in piastrelle a parte le due cantine sul retro che sono allo stato grezzo. I piani non sono comunicanti internamente ma ognuno ha ingresso dall'esterno dell'edificio. L'ampio vano con destinazione archivio è collegato con altra unità posta al piano terra con una scala interna a chiocciola.

Lo stato conservativo e manutentivo è di grado buono.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 3 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 13.738,00 Euro.

#### **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*

<b>Descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
uffici	196,00	x	100 %	=	196,00
<b>Totale:</b>	<b>196,00</b>				<b>196,00</b>

#### VALUTAZIONE

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando: i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €/mq. **310,00.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

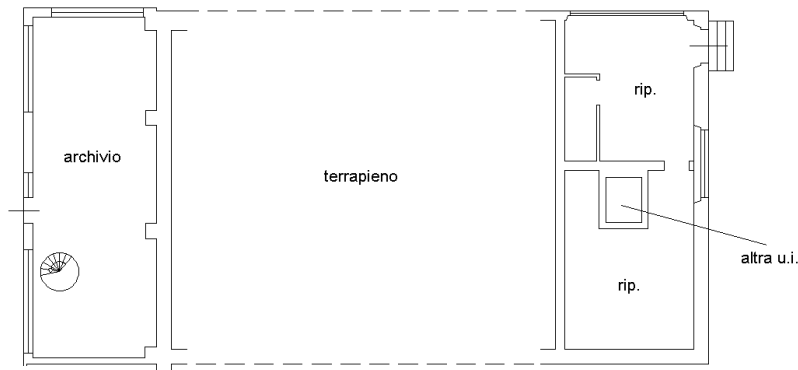
Valore superficie principale: **mq. 196,00 x €/mq. 310,00 = €. 60.760,00**



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Pesaro**

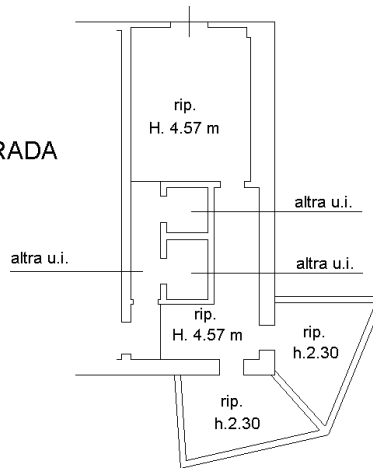
Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Macerata Feltria	
Strada Montefeltresca	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alugi Gabriele
Foglio: 42	Iscritto all'albo:
Particella: 3	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Pesaro
	N. 1247

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (AMMEZZATO)**  
 H. 2.30 m

**PIANO SECONDO SOTTOSTRADA**



**D.** Ufficio a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di 215,00 mq.

Il piano terra del fabbricato in oggetto è tutto destinato ad uffici, gli ingressi dall'esterno sono due, uno sul prospetto principale e l'altro sul fianco destro, e ci si può accedere anche dal piano sottostante con la scala a chiocciola, interna. La disposizione interna è suddivisa parte con tramezzi in muratura e parte con pareti amovibili, tutti i locali sono pavimentati con piastrelle.

E' presente l'impianto termico ma non viene utilizzato, alcuni ambienti sono riscaldati con stufa pellet. Il bagno è perfettamente funzionante. Le finestre sono in alluminio scuro e sono prive di oscuranti.

Complessivamente lo stato conservativo è buono.

Identificazione catastale:

**-foglio 42 particella 3 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 10,5 vani, rendita 1.409,93 Euro.

#### **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*

<b>Descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>indice</b>	<b>commerciale</b>
uffici	215,00	x 100 %	= 215,00
<b>Totale:</b>	<b>215,00</b>		<b>215,00</b>

#### **VALUTAZIONE**

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

#### **SVILUPPO VALUTAZIONE**

La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando: i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €/mq. **530,00**.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: **mq. 215,00 x €/mq. 530,00 = €. 113.950,00**



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. del  
Comune di Macerata Feltria  
Strada Montefeltresca civ. SNC

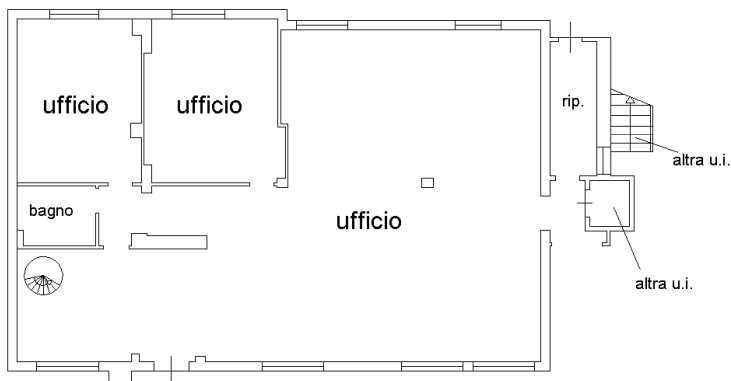
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 3  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Alugi Gabriele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 1247

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA  
H. 3.10 m



**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4**

La stima del più probabile valore di mercato dei beni staggiti si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo.

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	valore intero
A	appartamento	385,50	€. 242.865,00
B	magazzino	188,00	€. 58.280,00
C	rip.	196,00	€. 60.760,00
D	uffici	215,00	€. 113.950,00
<b>TOTALE</b>			<b>€. 475.855,00</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: - €. 23.792,75

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche  
Relative all'appartamento per diversa distribuzione interna e  
aperture esterne (finestre): - €. 4.800,00

**Valore di Mercato -LOTTO 4 -:** €. 447.262,62

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione per arrotondamento: - €. 262,62

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile  
al netto delle decurtazioni :** €. 447.000,00

Data: 17/07/2024

*Il tecnico incaricato*  
*Geom. Monica Profili*

