



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

171/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

FILOMENA DI GENNARO

CUSTODE:

IVG MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025

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

tecnico incaricato: Maximiliano Mastrella

Pagina 1 di 76



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A appartamento a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 12, quartiere SAN GIUSEPPE, della superficie commerciale di **134,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

TRATTASI DI UN'APPARTAMENTO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO POSTO AL PIANO TERRA-RIALZATO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CHE SI ELEVA SU DUE PIANI FUORI TERRA ABITATIVI CON UN PIANO SEMINTERRATO AD USO GARAGE E CANTINA AD USO ESCLUSIVO DI ALTRA PROPRIETÀ;

L'EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE È STATO REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON STRUTTURA PORTANTE IN LATERO-CEMENTO COME GLI ORIZZONTAMENTI E IL SOLAIO DI COPERTURA, MENTRE LE TRAMEZZATURE INTERNE IN FORATI, CON DOTAZIONE DI DUE BALCONI POSTI SUL FRONTE PRINCIPALI. ESISTE ANCHE UNA ESTESA TERRAZZA A LIVELLO, POSTA SUL PROSPETTO POSTERIORE, CON FUNZIONE ANCHE DI LASTRICO SOLARE, DEL LABORATORIO COSTRUITO IN ADIEACENZA SULLA PARTICELLA N.287, INTERESSATO DA UA ORDINANZA SINDACALE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI NEL 1971, PER ABUSO EDILIZIO. E' COMPRESO ANCHE UN'APPEZZAMENTO DI TERRENO EX AGRICOLO DELLA SUPERFCIE DI 1920 MQ.CON SOVRASTANTE ACCESSORIO AGRICOLO (PORCILAIA) ATTUALMENTE INAGIBILE E NON ACCATASTATO.

ESTERNAMENTE L'EDIFICIO SI PRESENTA QUASI TOTALMENTE INTONACATO E TINTEGGIATO CON ALCUNE PORZIONI AMMALORATE, MENTRE IN MINIMA PARTE SONO PRESENTI RIVESTIMENTI IN LISTELLO DI MATTONE, GLI INFISSI SONO IN PVC CON DOPPIO VETRO E AVVOLGIBILI IN PVC, I PARAPETTI DEI BALCONI SONO FORMATI DA UNA PORZIONE IN C.A. SORMONTATA DA ELEMENTI IN FERRO/ACCIAIO.

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE SONO IN GRANIGLIA AD ECCEZIONE DEL BAGNO ESEGUITE IN GRES-PORCELLANATO, INTONACI E TINTEGGIATURE NORMALMENTE CONSERVATE;

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

NON È STATO POSSIBILE VISIONARE LA CUCINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA RIALZATO, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 85 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE N.12, piano: T
Coerenze: VANO SCALE, PARTICELLA N.287, CORTE COMUNE
- foglio 51 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1920, reddito agrario 11,40 €, reddito dominicale 9,92 €, indirizzo catastale: NON INDICATO, piano: TERRA
Coerenze: PARTICELLA CATASTALE N.287, ALTRE PROPRIETA' DA PIU' LATI
TRATTASI DI TERRENO EX AGRICOLO CON SOVRASTANTE ACCESSORIO EX



COLONICO (PORCILAIA) DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA 25 MQ,
NON ACCATASTATO ATTUALMENTE INAGIBILE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,30 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:	€. 81.923,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.923,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025

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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998, RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARINA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (TE), AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE N.160 DEL 06/02/1991 NON SEGNALATA NEL CERTIFICATO, GRAVANTE SOLO SUGLI IMMOBILI PIGNORATI DESCRITTI AI LOTTI N.3-4-5.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/02/2007 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. 199659/22888 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a MACERATA ai nn. 1839 RP, a favore di [REDACTED] derivante da ATTO PUBBLICO.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI DEI LOTTI 1 (SOLO SULLA QUOTA DI 1/6) -2-3-4-5

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 14/06/1984 a MACERATA ai nn. 850 RP, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 193.671,34.

Durata ipoteca: 20 anni.

SCADUTA E NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/06/1993 a MACERATA ai nn. 886 RP, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.000 LIRE.

Importo capitale: 464.811,34 LIRE.

Durata ipoteca: 20.

SCADUTA NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/03/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 325 di repertorio, iscritta il 23/03/2007 ai nn. 1118 RP, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 299.000,00 EURO.

Importo capitale: NON INDICATO.

SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI 1(SOLO SULLA QUOTA DI 1/6)-2-3-4-5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/05/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 616 RP di repertorio, iscritta il 26/05/2007 a MACERATA ai nn. 2096 RP, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 215.000,00.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI N.1(SOLO QUOTA DI 1/6) - 2-3-4-5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 2921/RP di repertorio, trascritta il 09/11/2023 a MACERATA ai nn. 12265 RP, a favore di [REDACTED] CON SEDE IN MILANO, contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO



CAUTELARE.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 01/02/2012 a MACERATA ai nn. 1154 RP, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] CON SEDE A NAPOLI, contro
[REDACTED] E [REDACTED], derivante da DOMANDA GIUDIZIALE
ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTI N.1-2-3-4-5

atto di citazione, trascritta il 17/04/2012 a MACERATA ai nn. 3751 RP, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] CON SEDE IN ANCONA, contro [REDACTED] E [REDACTED]
[REDACTED], derivante da DOMANDA GIUDIZIALE DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI.
GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5-

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 10/10/2025 E
CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE
NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL
CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998
RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA VINCENTI NOTAIO IN
TERAMO E ALBA ADRIATICA (MC), AI SENSI DELL'ART.567 CPC
CO**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE GIUDIZIALE (dal
23/11/2018), con atto stipulato il 14/09/2018 a firma di TRIBINALE DI MACERATA ai nn. 1261 RP
di repertorio, trascritto il 23/11/2018 ai nn. 9828 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████ per la quota di 3/6, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 14/03/1958 fino al 02/09/1993), con atto stipulato il 11/03/1958 a firma di NOTAIO ADRIANO VALORI ai nn. 5224/169 di repertorio, trascritto il 14/03/1958 a MACERATA ai nn. 36233 RP

██████████ per la quota di 3/6, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 14/03/1958 fino al 20/07/2007), con atto stipulato il 11/03/1958 a firma di NOTAIO ADRIANO VALORI ai nn. 5224/169 di repertorio, trascritto il 14/03/1958 a MACERATA ai nn. 36233 RP

██████████ per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 02/09/1993 fino al 23/11/2018), registrato il 14/12/1993 ai nn. 62/522, trascritto il 18/01/1995 ai nn. 1105 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 01, intestata a ██████████, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 27/01/1962, agibilità del 20/07/1963

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 02, intestata a ██████████, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA PORCILAIA SUL FONDO LIMITROFO, presentata il 27/03/1962. EDIFICATO SU AREA DISTINTA AL FG.51 N.84

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 882, intestata a ██████████, per lavori di COSTRUZIONE DI UN MURO DI RECINZIONE CONFINE OVEST, presentata il 09/10/1973 con il n. 218/1973 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 7612, intestata a ██████████, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RINNOVO TINTEGGIATURA, FORMAZIONE DI GOCCIOLATOI SUI TERRAZZI, presentata il 30/05/1984 con il n. 3435 di protocollo, rilasciata il 15/06/1984

CILA COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. 3435, intestata a ██████████, per lavori di ISTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI, agibilità **non ancora rilasciata**. SOSPESA PER RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE DA PARTE DEL COMUNE TRASMESSA IL 14/04/2011 PROT.11074

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 SUL POSTO, DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI ORIGINARI, L'IMMOBILE RISULTEREBBE CONFORME; RIGUARDO INVECE I SUCCESSIVI INTERVENTI ESEGUITI NEL TEMPO, SI RAVVISANO ALCUNE IRREGOLARITÀ, LA CUI TRATTAZIONE VIENE NARRATA NELLA PIÙ SPECIFICA RELAZIONE TECNICA CHE SI ALLEGA CON LA PRESENTE CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO, A CUI SI RIMANDA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 12, QUARTIERE SAN GIUSEPPE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 12, quartiere SAN GIUSEPPE, della superficie commerciale di **134,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

TRATTASI DI UN'APPARTAMENTO DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO POSTO AL PIANO TERRA-RIALZATO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CHE SI ELEVA SU DUE PIANI FUORI TERRA ABITATIVI CON UN PIANO SEMINTERRATO AD USO GARAGE E CANTINA AD USO ESCLUSIVO DI ALTRA PROPRIETÀ;

L'EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE È STATO REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON STRUTTURA PORTANTE IN LATERO-CEMENTO COME GLI ORIZZONTAMENTI E IL SOLAIO DI COPERTURA, MENTRE LE TRAMEZZATURE INTERNE IN FORATI, CON DOTAZIONE DI DUE BALCONI POSTI SUL FRONTE PRINCIPALI. ESISTE ANCHE UNA ESTESA TERRAZZA A LIVELLO, POSTA SUL PROSPETTO POSTERIORE, CON FUNZIONE ANCHE DI LASTRICO SOLARE, DEL LABORATORIO COSTRUITO IN ADIEACENZA SULLA PARTICELLA N.287, INTERESSATO DA UA ORDINANZA SINDACALE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI NEL 1971, PER ABUSO EDILIZIO. E' COMPRESO ANCHE UN'APPEZZAMENTO DI TERRENO EX AGRICOLO DELLA SUPERFCIE DI 1920 MQ.CON SOVRASTANTE ACCESSORIO AGRICOLO (PORCILAIA) ATTUALMENTE INAGIBILE E NON ACCATASTATO.

ESTERNAMENTE L'EDIFICIO SI PRESENTA QUASI TOTALMENTE INTONACATO E TINTEGGIATO CON ALCUNE PORZIONI AMMALORATE, MENTRE IN MINIMA PARTE SONO PRESENTI RIVESTIMENTI IN LISTELLO DI MATTONE, GLI INFISSI SONO IN PVC CON DOPPIO VETRO E AVVOLGIBILI IN PVC, I PARAPETTI DEI BALCONI SONO FORMATI DA UNA PORZIONE IN C.A. SORMONTATA DA ELEMENTI IN FERRO/ACCIAIO.

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE SONO IN GRANIGLIA AD ECCEZIONE DEL BAGNO ESEGUITE IN GRES-PORCELLANATO, INTONACI E TINTEGGIATURE NORMALMENTE CONSERVATE;

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

NON È STATO POSSIBILE VISIONARE LA CUCINA.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA RIALZATO, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 85 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE N.12, piano: T
Coerenze: VANO SCALE, PARTICELLA N.287, CORTE COMUNE
- foglio 51 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1920, reddito agrario 11,40 €, reddito dominicale 9,92 €, indirizzo catastale: NON INDICATO, piano: TERRA
Coerenze: PARTICELLA CATASTALE N.287, ALTRE PROPRIETA' DA PIU' LATI TRATTASI DI TERRENO EX AGRICOLO CON SOVRASTANTE ACCESSORIO EX COLONICO (PORCILAIA) DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA 25 MQ, NON ACCATASTATO ATTUALMENTE INAGIBILE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[384,47 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240412-043015-15942 registrata in data 12/04/2024

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	100,00	x	100 %	=	100,00
balcone n.1	3,10	x	50 %	=	1,55
balcone n.2	3,10	x	50 %	=	1,55
terrazza	104,00	x	30 %	=	31,20
Totale:	210,20				134,30

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: 15/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 140/2020

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, costituita da appartamento di civile abitazione (con accesso dalla scala del civico 14/C) al piano 1, della superficie di circa mq.76 e garage al piano S1, della superficie di mq.32 circa., 1

Indirizzo: Via San Giuseppe, 14 Corridonia, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 56.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: Contenzioso, 1798/2006

Descrizione: Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra con corte della superficie di mq 420 costituito da abitazione (con soffitta) e magazzino. Il tutto salvo diverse classificazioni e destinazioni nel frattempo intercorse., 1

Indirizzo: Via Santa Maria, 54/A Corridonia, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 402.572,84 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 91.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 242.00 m

Numero Tentativi: 9



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 116/2006

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione, al piani T-1-S1. Immobile occupato dal proprietario., 2

Indirizzo: Via Maria De Reja, 82 Corridonia, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 335.00 m

Numero Tentativi: 14

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 OBBIETTIVI 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'IMMOBILE 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'ADEGUATA 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 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 CONSEGUENZA 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 CIRCONSTANZIATE 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 QUAYALIFICHE 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, RISCONTRABILI 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 CORRIDONIA (MC) NELLA FASCIA-ZONA DI RIFERIMENTO DI PERIFERICA/ ZONA ADIACENTE IL CENTRO STORICO(VIA NICCOLAI, S.ANNA,S.GIUSEPPE,FONTE MURATA,LOC.PALOMBARETTA) : ABITAZIONI CIVILI CON UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN VALORE CHE OSCILLA TRA UN MIN DI 800 €/MQ AD UN MAX DI 1.250 €/MQ. MENTRE PER UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE, MENTRE PER LE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, CON UNO STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE , I VALORI MIN E MAX OSCILLANO TRA 600 €/MQ E 850 €/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 DI TIPO ECONOMICO STATO MEDIOCRE 610 €/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: 134,30 x 610,00 = **81.923,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.923,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.923,00**

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 CORRIDONIA, agenzie: TEMPOCASA, IMMOBILIARE.IT, 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	134,30	0,00	81.923,00	81.923,00
				81.923,00 €	81.923,00 €

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:	€. 81.923,00
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:	€. 81.923,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

LAB laboratorio artigianale a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 67, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un laboratorio artigianale costruito nel 1971 e si compone di un piano terra realizzato in adiacenza del fabbricato di cui al lotto n.1, con annesso un piano seminterrato formanti unico corpo, colleganti internamente da una scala ma sono presenti anche accessi esterni autonomi. Da segnalare che l'accesso dei locali garage è reso inaccessibile dall'esterno, per la presenza di una tettoia abusiva non agibile che dovrà essere in ogni caso demolita e rimossa. Lo stesso laboratorio è stato costruito in ampliamento e in aderenza dell'immobile di cui al lotto n.1, rendendo interclusi i sottostanti garage intestati ad altra proprietà.

E' stato realizzato con una struttura mista in muratura di blocchetti di laterizio e travi in c.a., copertura piana/ lastrico solare con solaio di tipo SAP e sovrastante manto impermeabilizzante. le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, le pavimentazioni in graniglia di marmo, gli infissi e le porte in profilato di ferro; sono presenti gli impianti termo idraulici ed elettrico e i servizi igienico-sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 287 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE N.67, piano: TERRA
Coerenze: PARTICELLA CATASTALE N.85/1 E N.84
- foglio 51 particella 287 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE N.67, piano: S1
Coerenze: PARTICELLA N.287 SUB.1, N.85 SUB.1 e n.84

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025



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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARINA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (TE), AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE N.160 DEL 06/02/1991 NON SEGNALATA NEL CERTIFICATO E GRAVANTE SOLO SUGLI IMMOBILI PIGNORATI DESCRITTI AI LOTTI N.3-4-5;

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/02/2007 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. 199659/22888 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a MACERATA ai nn. 1839 RP, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO PUBBLICO.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI DEI LOTTI 1 (SOLO SULLA QUOTA DI 1/6) -2-3-4-5

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 14/06/1984 a MACERATA ai nn. 850 RP, a favore di [REDACTED]



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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (MC) , AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA (dal 22/04/1974), con atto stipulato il 16/04/1974 a firma di NOTAIO ADRIANO VALORI ai nn. 30972/11087 di repertorio, trascritto il 22/04/1974 ai nn. 3242 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 146, intestata a ██████████, per lavori di COSTRUZIONE DI UN'ANESSO IN AMPLIAMENTO ALLA CASA DI ABITAZIONE PREESISTENTE, rilasciata il 14/06/1971 con il n. 146 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. ORDINANZA SINDACALE PROT.8067 DEL 06/09/1971 PER SOSPENSIONE DEI LAVORI PER L'ACCERTAMENTO DELLA COSTRUZIONE IN DIFFORMITA' AL PROGETTO AUTORIZZATO E SUCCESSIVA DIFFIDA A DEMOLIRE IN DATA 05/10/1971 NOTIFICATA AL PRETORE DI MACERATA

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 OMESSSE 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 SUL POSTO, DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI ORIGINARI, L'IMMOBILE RISULTEREBBE CONFORME; RIGUARDO INVECE I SUCCESSIVI INTERVENTI ESEGUITI NEL TEMPO, SI RAVVISANO ALCUNE IMPORTANTI IRREGOLARITÀ, LA CUI TRATTAZIONE VIENE ESPOSTA NELLA PIÙ SPECIFICA RELAZIONE TECNICA CHE SI ALLEGA CON LA PRESENTE CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO, A CUI SI RIMANDA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA



CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 67

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO LAB

laboratorio artigianale a CORRIDONIA VIA SAN GIUSEPPE 67, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un laboratorio artigianale costruito nel 1971 e si compone di un piano terra realizzato in adiacenza del fabbricato di cui al lotto n.1, con annesso un piano seminterrato formanti unico corpo, colleganti internamente da una scala ma sono presenti anche accessi esterni autonomi. Da segnalare che l'accesso dei locali garage è reso inaccessibile dall'esterno, per la presenza di una tettoia abusiva non agibile che dovrà essere in ogni caso demolita e rimossa. Lo stesso laboratorio è stato costruito in ampliamento e in aderenza dell'immobile di cui al lotto n.1, rendendo interclusi i sottostanti garage intestati ad altra proprietà.

E' stato realizzato con una struttura mista in muratura di blocchetti di laterizio e travi in c.a., copertura piana/ lastrico solare con solaio di tipo SAP e sovrastante manto impermeabilizzante. le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, le pavimentazioni in graniglia di marmo, gli infissi e le porte in profilato di ferro; sono presenti gli impianti termo idraulici ed elettrico e i servizi igienico-sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 287 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE N.67, piano: TERRA
Coerenze: PARTICELLA CATASTALE N.85/1 E N.84
- foglio 51 particella 287 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE N.67, piano: S1
Coerenze: PARTICELLA N.287 SUB.1, N.85 SUB.1 e n.84

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





NON È INVECE OBLIGATORIO PER IL LOCALE SEMINTERRATO AD USO GARAGE.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO	104,00	x	100 %	=	104,00
GARAGE	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	149,00				126,50

Indirizzo: Via Lorenzo Lotto Corridonia, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 239.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 582.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 35/1994

Descrizione: Diritti di piena proprietà su opificio e area urbana., 2

Indirizzo: Via Lorenzo Lotto Corridonia, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 239.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 582.00 m

Numero Tentativi: 4

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 OBBIETTIVI 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'IMMOBILE 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'ADEGUATA 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 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 CONSEGUENZA 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 CIRCONSTANZIATE 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 QUAYALIFICHE 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, RISCONTRABILI 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 CORRIDONIA (MC) NELLA FASCIA-ZONA DI RIFERIMENTO DI PERIFERICA/ ZONA ADIACENTE IL CENTRO STORICO (VIA NICCOLAI, S.ANNA,S.GIUSEPPE,S.ORSOLA,FONTE MURATA,LOC.PALOMBARETTA) : LABORATORI CON UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN VALORE CHE OSCILLA TRA UN MIN DI 300 €/MQ AD UN MAX DI 510 €/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) : LABORATORI STATO MEDIOCRE 200 €/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: 126,50 x 200,00 = **25.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
LAB	laboratorio artigianale	126,50	0,00	25.300,00	25.300,00
				25.300,00 €	25.300,00 €

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: **€. 25.300,00**

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 **€. 25.300,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

DEP deposito commerciale a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 90-92-94, della superficie commerciale di **372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

TRATTASI DI UN LOCALE DEPOSITO DI NATURA COMMERCIALE/ARTIGIANALE COSTRUITO TRA IL 1977 E IL 1983 UBICATO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE, ELEVATO SU TRE PIANI FUORI TERRA E DUE PIANI SEMINTERRATI, REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON UNA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE IN C.A., SOLAI IN LATERO CEMENTO, COPERTURA A FALDE, FINITURE ESTERNA IN MATTONI FACCIAVISTA PER LE FACCIATE, IN C.A I PARAPETTI DEI BALCONI, INFISSI IN LEGNO CON PERSIANE. IL LOCALE È PROVVISORIO DI AMPIE VETRATE POSTE SULLA FACCIATA PRINCIPALE CON IDONEA PAVIMENTAZIONE INDUSTRIALE. NON È STATA RILEVATA LA PRESENZA DI UNA CALDAIA MA SONO ESISTENTI GLI ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO A MURO, INVECE MANCANO I SERVIZI IGIENICI-SANITARI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 363 mq, rendita 562,42 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTE ORSOLA N.90-92-94, piano: TERRA
Coerenze: VANO SCALE, MARCIAPIEDE PUBBLICO, PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	372,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 241.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 241.800,00



Data di conclusione della relazione:

13/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARINA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (TE), AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE N.160 DEL 06/02/1991 NON SEGNALATA, GRAVANTE SOLO SUGLI IMMOBILI PIGNORATI DESCRITTI AI LOTTI N.3-4-5

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/02/2007 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. 199659/22888 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a MACERATA ai nn. 1839 RP, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO PUBBLICO.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI DEI LOTTI 1 (SOLO SULLA QUOTA DI 1/6) -2-3-4-5

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 14/06/1984 a MACERATA ai nn. 850 RP, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da GARANZIA DI MUTUO.



Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 193.671,34.

Durata ipoteca: 20 anni.

SCADUTA E NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/06/1993 a MACERATA ai nn. 886 RP, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da GARANZIA DI
MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.000 LIRE.

Importo capitale: 464.811,34 LIRE.

Durata ipoteca: 20.

SCADUTA NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/03/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 325 di repertorio,
iscritta il 23/03/2007 ai nn. 1118 RP, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO
INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 299.000,00 EURO.

Importo capitale: NON INDICATO.

SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI 1(SOLO SULLA QUOTA DI 1/6)-2-3-4-5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/05/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 616 RP di
repertorio, iscritta il 26/05/2007 a MACERATA ai nn. 2096 RP, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 215.000,00.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI N.1(SOLO QUOTA DI 1/6) - 2-3-4-5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/1989 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 403 RP di
repertorio, iscritta il 06/02/1991 ai nn. 160 RP, a favore di [REDACTED]
SPA CON SEDE IN MACERATA, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000.000 LIRE.

Importo capitale: 76.699.061 LIRE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI PIGNORATI LOTTI 3-4-5.

ANNOTAZIONI A MARGINE D'IPOTECA N 871 RP DLE 12/05/1992 e N 439 DEL 02/05/1994
CON DATI PARZIALI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 2921/RP di repertorio,
trascritta il 09/11/2023 a MACERATA ai nn. 12265 RP, a favore di [REDACTED] CON
SEDE IN MILANO, contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO
CAUTELARE.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 01/02/2012 a MACERATA ai nn. 1154 RP, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] CON SEDE A NAPOLI, contro
[REDACTED], derivante da DOMANDA GIUDIZIALE
ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTI N.1-2-3-4-5

atto di citazione, trascritta il 17/04/2012 a MACERATA ai nn. 3751 RP, a favore di [REDACTED]



██████████ CON SEDE IN ANCONA , contro ██████████
██████████, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI.
GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5-

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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (MC) , AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE (dal 31/01/1990), con atto stipulato il 31/01/1990 a firma di NOTAIO PALO CHESSA ai nn. 32172/2864 di repertorio, registrato il 20/02/1990 a MACERATA ai nn. 549, trascritto il 22/02/1990 a MACERATA ai nn. 1821 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/08/1973 fino al 31/01/1990), con atto stipulato il 13/08/1973 a firma di NOTAIO ADRIANO VALORI ai nn. 30025/10803 di repertorio, registrato il 24/08/1973 a MACERATA ai nn. 2391, trascritto il 16/08/1973 a MACERATA ai nn. 5548 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



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 SUL POSTO, DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI ORIGINARI, L'IMMOBILE RISULTEREBBE CONFORME IN VIRTÙ DLE RILASCIO DEL CONDONO EDILIZIO IN SANATORIA NEL 1989; RIGUARDO INVECE I SUCCESSIVI INTERVENTI ESEGUITI NEL TEMPO, SI RAVVISANO ALCUNE IRREGOLARITÀ, LA CUI TRATTAZIONE VIENE ESPOSTA NELLA PIÙ SPECIFICA RELAZIONE TECNICA CHE SI ALLEGA CON LA PRESENTE CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO, A CUI SI RIMANDA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 367, intestata a C [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI OPIFICIO INDUSTRIALE, rilasciata il 25/06/1977 con il n. 367 di protocollo

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a [REDACTED], rilasciata il 05/12/1978

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a [REDACTED], rilasciata il 12/07/1979

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a [REDACTED], rilasciata il 03/11/1979

VARIANTE N. 577, intestata a [REDACTED], per lavori di MODIFICHE ALL'OPIFICIO E ALLE ABITAZIONI, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 577 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 47, intestata a [REDACTED] e



██████████, per lavori di VARIANTI AI PROSPETTI DEL FABBRICATO E LIEVI DIFFERENZE QUOTE PLANIMETRICHE E ALTIMETRICHE, CAMBIO DI DESTINAZIONE DA SOFFITTE AD ABITAZIONI, rilasciata il 28/01/1989 con il n. 47 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 90-92-94

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO DEP

deposito commerciale a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 90-92-94, della superficie commerciale di **372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

TRATTASI DI UN LOCALE DEPOSITO DI NATURA COMMERCIALE/ARTIGIANALE COSTRUITO TRA IL 1977 E IL 1983 UBICATO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE, ELEVATO SU TRE PIANI FUORI TERRA E DUE PIANI SEMINTERRATI, REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON UNA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE IN C.A., SOLAI IN LATERO CEMENTO, COPERTURA A FALDE, FINITURE ESTERNA IN MATTONE FACCIAVISTA PER LE FACCIAE, IN C.A I PARAPETTI DEI BALCONI, INFISSI IN LEGNO CON PERSIANE. IL LOCALE È PROVVISIO DI AMPIE VETRATE POSTE SULLA FACCIA PRINCIPALE CON IDONEA PAVIMENTAZIONE INDUSTRIALE. NON È STATA RILEVATA LA PRESENZA DI UNA CALDAIA MA SONO ESISTENTI GLI ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO A



MURO, INVECE MANCANO I SERVIZI IGIENICI-SANITARI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 363 mq, rendita 562,42 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTE ORSOLA N.90-92-94, piano: TERRA

Coerenze: VANO SCALE, MARCIAPIEDE PUBBLICO, PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1983.



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 MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SI PRECISA CHE L'APE È IN CORSO DI REDAZIONE, MA NON POTRÀ ESSERE ANCORA 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
deposito commerciale/artigianale, comprensivo di area urbana ad uso esclusivo	372,00	x	100 %	=	372,00
Totale:	372,00				372,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

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 OBBIETTIVI 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'IMMOBILE 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'ADEGUATA 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. È POSSIBILE 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 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, RISCONTRABILI 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 CORRIDONIA (MC) NELLA FASCIA-ZONA DI RIFERIMENTO D1 PERIFERICA/ ZONA ADIACENTE IL CENTRO STORICO (VIA NICCOLAI, S.ANNA,S.GIUSEPPE,S.ORSOLA,FONTE MURATA,LOC.PALOMBARETTA) : LABORATORI CON UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN VALORE CHE OSCILLA TRA UN MIN DI 300 €/MQ AD UN MAX DI 510 €/MQ. MENTRE I NEGOZI OSCILLANO TRA UN MIN E MAX DI 800 €/MQ E 1.600 €/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) : DEPOSITO COMMERCIALE/ARTIGIANALE CON UNO STATO BUONO DI 650 €/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: 372,00 x 650,00 = 241.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 241.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 241.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
DEP	deposito commerciale	372,00	0,00	241.800,00	241.800,00
				241.800,00 €	241.800,00 €

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: € 241.800,00

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:	€. 241.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 67, della superficie commerciale di 340,76 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL P.PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COSTRUITO TRA IL 1977 E IL 1983 , ELEVATO SU TRE PIANI FUORI TERRA E DUE PIANI SEMINTERRATI, IN OTTIMO STATI DI CONSERVAZIONE, REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON UNA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE IN C.A., SOLAI IN LATERO CEMENTO, COPERTURA A FALDE, FINITURE ESTERNA IN MATTONE FACCIAVISTA PER LE FACCIAE, IN C.A I PARAPETTI DEI BALCONI, INFISSI IN LEGNO CON PERSIANE. L'APPARTAMENTO È DOTATO DI AMPI SPAZI INTERNI ED ESTERNI GRAZIE ALLA TERRAZZA A LIVELLO, FINITURE E RIVESTIMENTI DI LIVELLO SUPERIORE CON AMPIE VETRATE SU TUTTI I LATI DEL FABBRICATO CHE GARANTISCONO LUMINOSITÀ E RICAMBI D'ARIA ECCELENTI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,89. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTE ORSOLA N.67, piano: 1-S2
Coerenze: SUB.38, VANO SCALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	340,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630.406,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630.406,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARINA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (TE), AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE N.160 DEL 06/02/1991 NON SEGNALATA NEL CERTIFICATO E GRAVANTE SOLO SUGLI IMMOBILI PIGNORATI DESCRITTI AI LOTTI N.3-4-5

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/02/2007 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. 199659/22888 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a MACERATA ai nn. 1839 RP, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO PUBBLICO.
GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI DEI LOTTI 1 (SOLO SULLA QUOTA DI 1/6) -2-3-4-5

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 14/06/1984 a MACERATA ai nn. 850 RP, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED],
derivante da GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 375.000,00.
Importo capitale: 193.671,34.



Durata ipoteca: 20 anni.

SCADUTA E NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/06/1993 a MACERATA ai nn. 886 RP, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.000 LIRE.

Importo capitale: 464.811,34 LIRE.

Durata ipoteca: 20.

SCADUTA NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/03/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 325 di repertorio, iscritta il 23/03/2007 ai nn. 1118 RP, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 299.000,00 EURO.

Importo capitale: NON INDICATO.

SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI 1(SOLO SULLA QUOTA DI 1/6)-2-3-4-5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/05/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 616 RP di repertorio, iscritta il 26/05/2007 a MACERATA ai nn. 2096 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 215.000,00.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI N.1(SOLO QUOTA DI 1/6) - 2-3-4-5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/1989 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 403 RP di repertorio, iscritta il 06/02/1991 ai nn. 160 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000.000 LIRE.

Importo capitale: 76.699.061 LIRE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI PIGNORATI LOTTI 3-4-5.

ANNOTAZIONI A MARGINE D'IPOTECA N 871 RP DLE 12/05/1992 e N 439 DEL 02/05/1994
CON DATI PARZIALI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 2921/RP di repertorio, trascritta il 09/11/2023 a MACERATA ai nn. 12265 RP, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 01/02/2012 a MACERATA ai nn. 1154 RP, a favore di [REDACTED] CON SEDE A NAPOLI, contro [REDACTED], derivante da DOMANDA GIUDIZIALE ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTI N.1-2-3-4-5

atto di citazione, trascritta il 17/04/2012 a MACERATA ai nn. 3751 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DOMANDA GIUDIZIALE DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI.



GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5-

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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (MC) , AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE (dal 31/01/1990), con atto stipulato il 31/01/1990 a firma di NOTAIO PALO CHESSA ai nn. 32172/2864 di repertorio, registrato il 20/02/1990 a MACERATA ai nn. 549, trascritto il 22/02/1990 a MACERATA ai nn. 1821 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/08/1973 fino al 31/01/1990), con atto stipulato il 13/08/1973 a firma di NOTAIO ADRIANO VALORI ai nn. 30025/10803 di repertorio, registrato il 24/08/1973 a MACERATA ai nn. 2391, trascritto il 16/08/1973 a MACERATA ai nn. 5548 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 367, intestata a



██████████, per lavori di COSTRUZIONE DI OPIFICIO INDUSTRIALE, rilasciata il 25/06/1977 con il n. 367 di protocollo

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a ██████████
██████████ rilasciata il 05/12/1978

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a ██████████
██████████, rilasciata il 12/07/1979

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a ██████████
██████████ rilasciata il 03/11/1979

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 47, intestata a ██████████
██████████, per lavori di VARIANTI AI PROSPETTI DEL FABBRICATO E LIEVI DIFFERENZE QUOTE PLANIMETRICHE E ALTIMETRICHE, CAMBIO DI DESTINAZIONE DA SOFFITTE AD ABITAZIONI, rilasciata il 28/01/1989 con il n. 47 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 SUL POSTO, DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI ORIGINARI, L'IMMOBILE RISULTEREBBE CONFORME IN VIRTÙ DLE RILASCIO DEL CONDONO EDILIZIO IN



SANATORIA NEL 1989; RIGUARDO INVECE I SUCCESSIVI INTERVENTI ESEGUITI NEL TEMPO, SI RAVVISANO ALCUNE MODESTE IRREGOLARITÀ, LA CUI TRATTAZIONE VIENE ESPOSTA NELLA PIÙ SPECIFICA RELAZIONE TECNICA CHE SI ALLEGA CON LA PRESENTE CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO, A CUI SI RIMANDA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 67, della superficie commerciale di **340,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL P.PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COSTRUITO TRA IL 1977 E IL 1983 , ELEVATO SU TRE PIANI FUORI TERRA E DUE PIANI SEMINTERRATI, IN OTTIMO STATI DI CONSERVAZIONE, REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON UNA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE IN C.A., SOLAI IN LATERO CEMENTO, COPERTURA A FALDE, FINITURE ESTERNA IN MATTONE FACCIAVISTA PER LE FACCIAE, IN C.A I PARAPETTI DEI BALCONI, INFISSI IN LEGNO CON PERSIANE. L'APPARTAMENTO È DOTATO DI AMPI SPAZI INTERNI ED ESTERNI GRAZIE ALLA TERRAZZA A LIVELLO, FINITURE E RIVESTIMENTI DI LIVELLO SUPERIORE CON AMPIE VETRATE SU TUTTI I LATI DEL FABBRICATO CHE GARANTISCONO LUMINOSITÀ E RICAMBI D'ARIA ECCELENTI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,89. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTE ORSOLA N.67, piano: 1-S2



Coerenze: SUB.38, VANO SCALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1983.



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 MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[56,09 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 043015-16719 registrata in data 18/04/2024

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	240,00	x	100 %	=	240,00
BALCONE N.1	4,20	x	30 %	=	1,26
BALCONE N.2	12,00	x	30 %	=	3,60
TERRAZZA	195,00	x	30 %	=	58,50
CANTINA	93,50	x	40 %	=	37,40
Totale:	544,70				340,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 ciascun 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'immobile 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 validazione;
 venditore e acquirente consenzienti;
 dopo un'adeguata 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 commerciabilità 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 simili, 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 standard di valutazione affidabili. Per essere considerati affidabili, questi dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, in particolare quelli sviluppati dall'INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, DALL'EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS O DAL ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. Tali Standard 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 standard 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 professionali dovute, che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifiche 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 formati sul libero mercato, riscontrabili 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 CORRIDONIA (MC) nella fascia-zona di riferimento D1 Periferica/ ZONA ADIACENTE IL CENTRO STORICO (Via Niccolai, S. Anna, S. Giuseppe, S. Orsola, Fonte Murata, Loc. Palombaretta) : ABITAZIONI DI TIPO CIVILE con uno stato conservativo NORMALE un valore che oscilla tra un MIN di 800 €/mq ad un MAX di 1.250 €/mq. invece con uno stato di conservazione ottimo oscillano tra un MIN di 1.500 €/mq e un MAX di 2.100 €/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 DI TIPO CIVILE con uno stato OTTIMO di conservazione pari a 1.850 €/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: 340,76 x 1.850,00 = **630.406,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 630.406,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 630.406,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	340,76	0,00	630.406,00	630.406,00
				630.406,00 €	630.406,00 €

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: **€. 630.406,00**

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 **€. 630.406,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2023

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 67, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL P.SECONDO MANSARDATO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COSTRUITO TRA IL 1977 E IL 1983 , ELEVATO SU TRE PIANI FUORI TERRA E DUE PIANI SEMINTERRATI, IN OTTIMO STATI DI CONSERVAZIONE, REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON UNA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE IN C.A., SOLAI IN LATERO CEMENTO, COPERTURA A FALDE, FINITURE ESTERNA IN MATTONE FACCIAVISTA PER LE FACCIATE, IN C.A I PARAPETTI DEI BALCONI, INFISSI IN LEGNO CON PERSIANE. L'APPARTAMENTO È DOTATO DI SPAZI INTERNI IMPORTANTI NONOSTANTE LE DIVERSE ALTEZZE, CON FINITURE E RIVESTIMENTI DI LIVELLO SUPERIORE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,45 MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTE ORSOLA N.67, piano: 2
Coerenze: VANO SCALE, PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 361.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 361.150,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARINA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (TE), AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE N.160 DEL 06/02/1991 NON SEGNALATA, GRAVANTE SOLO SUGLI IMMOBILI PIGNORATI DESCRITTI AI LOTTI N.3-4-5.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/02/2007 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. 199659/22888 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a MACERATA ai nn. 1839 RP, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO PUBBLICO.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI DEI LOTTI 1 (SOLO SULLA QUOTA DI 1/6) -2-3-4-5

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 14/06/1984 a MACERATA ai nn. 850 RP, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 193.671,34.

Durata ipoteca: 20 anni.

SCADUTA E NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE



ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/06/1993 a MACERATA ai nn. 886 RP, a favore di [REDACTED], derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.000 LIRE.

Importo capitale: 464.811,34 LIRE.

Durata ipoteca: 20.

SCADUTA NON RINNOVATA, QUINDI NON PIU' EFFICACE DA CANCELLARE

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/03/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 325 di repertorio, iscritta il 23/03/2007 ai nn. 1118 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 299.000,00 EURO.

Importo capitale: NON INDICATO.

SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI 1(SOLO SULLA QUOTA DI 1/6)-2-3-4-5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/05/2007 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 616 RP di repertorio, iscritta il 26/05/2007 a MACERATA ai nn. 2096 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 215.000,00.

GRAVANTE SU TUTTI I BENI PIGNORATI LOTTI N.1(SOLO QUOTA DI 1/6) - 2-3-4-5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/1989 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 403 RP di repertorio, iscritta il 06/02/1991 ai nn. 160 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000.000 LIRE.

Importo capitale: 76.699.061 LIRE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI PIGNORATI LOTTI 3-4-5.

ANNOTAZIONI A MARGINE D'IPOTECA N 871 RP DLE 12/05/1992 e N 439 DEL 02/05/1994
CON DATI PARZIALI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 2921/RP di repertorio, trascritta il 09/11/2023 a MACERATA ai nn. 12265 RP, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 01/02/2012 a MACERATA ai nn. 1154 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DOMANDA GIUDIZIALE ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTI N.1-2-3-4-5

atto di citazione, trascritta il 17/04/2012 a MACERATA ai nn. 3751 RP, a favore di [REDACTED], derivante da DOMANDA GIUDIZIALE DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI.
GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI LOTTI N.1-2-3-4-5-

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 10/10/2025 E CORRISPONDONO CON QUELLE INDIVIDUATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE AI SENSI DELLA L.302/1998 RILASCIATO DAL DOTT.SSA MARIA VINCENTI NOTAIO IN TERAMO E ALBA ADRIATICA (MC) , AI SENSI DELL'ART.567 CPC CO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE (dal 31/01/1990), con atto stipulato il 31/01/1990 a firma di NOTAIO PALO CHESSA ai nn. 32172/2864 di repertorio, registrato il 20/02/1990 a MACERATA ai nn. 549, trascritto il 22/02/1990 a MACERATA ai nn. 1821 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/08/1973 fino al 31/01/1990), con atto stipulato il 13/08/1973 a firma di NOTAIO ADRIANO VALORI ai nn. 30025/10803 di repertorio, registrato il 24/08/1973 a MACERATA ai nn. 2391, trascritto il 16/08/1973 a MACERATA ai nn. 5548 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 367, intestata a ██████████
██████████, per lavori di COSTRUZIONE DI OPIFICIO INDUSTRIALE, rilasciata il 25/06/1977 con il n. 367 di protocollo

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a ██████████
██████████ rilasciata il 05/12/1978



VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a [REDACTED],
[REDACTED], rilasciata il 12/07/1979

VARIANTE ALL'OPIFICIO N. 367, intestata a [REDACTED],
[REDACTED], rilasciata il 03/11/1979

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 47, intestata a [REDACTED]
[REDACTED], per lavori di VARIANTI AI PROSPETTI DEL FABBRICATO E LIEVI
DIFFERENZE QUOTE PLANIMETRICHE E ALTIMETRICHE, CAMBIO DI DESTINAZIONE
DA SOFFITTE AD ABITAZIONI, rilasciata il 28/01/1989 con il n. 47 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 SUL POSTO, DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO SOTTO
IL PROFILO DELLA LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI ORIGINARI, L'IMMOBILE
RISULTEREBBE CONFORME IN VIRTÙ DLE RILASCIO DEL CONDONO EDILIZIO IN
SANATORIA NEL 1989; RIGUARDO INVECE I SUCCESSIVI INTERVENTI ESEGUITI
NEL TEMPO, SI RAVVISANO ALCUNE MODESTE IRREGOLARITÀ, LA CUI
TRATTAZIONE VIENE ESPOSTA NELLA PIÙ SPECIFICA RELAZIONE TECNICA CHE
SI ALLEGA CON LA PRESENTE CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO, A CUI SI
RIMANDA.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

SI RIMANDA ALLA PIU' SPECIFICA RELAZIONE TECNICA, CHE SI ALLEGA ALLA CONSULENZA PERITALE D'UFFICIO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 67, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

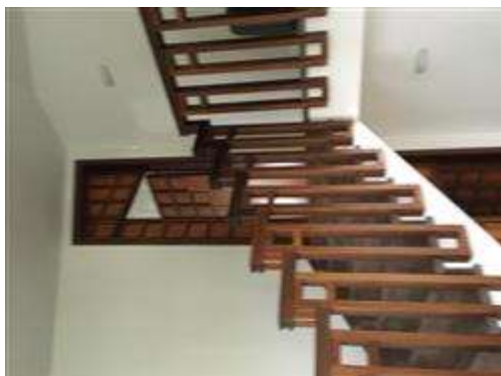
TRATTASI DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL P.SECONDO MANSARDATO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COSTRUITO TRA IL 1977 E IL 1983 , ELEVATO SU TRE PIANI FUORI TERRA E DUE PIANI SEMINTERRATI, IN OTTIMO STATI DI CONSERVAZIONE, REALIZZATO PRESUMIBILMENTE CON UNA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE IN C.A., SOLAI IN LATERO CEMENTO, COPERTURA A FALDE, FINITURE ESTERNA IN MATTONE FACCIAVISTA PER LE FACCIATE, IN C.A I PARAPETTI DEI BALCONI, INFISSI IN LEGNO CON PERSIANE. L'APPARTAMENTO È DOTATO DI SPAZI INTERNI IMPORTANTI NONOSTANTE LE DIVERSE ALTEZZE, CON FINITURE E RIVESTIMENTI DI LIVELLO SUPERIORE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,45 MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTE ORSOLA N.67, piano: 2
Coerenze: VANO SCALE, PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1983.





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 MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[181,84 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 043015-16528 registrata in data 17/04/2024

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	233,00	x	100 %	=	233,00
Totale:	233,00				233,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 ciascun 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'immobile 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'adeguata 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 commerciabilità 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 simili, 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 standard di valutazione affidabili. Per essere considerati affidabili, questi dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, in particolare quelli sviluppati dall'INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, DALL'EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS O DAL ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. Tali Standard 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 standard 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 professionali dovute, che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifiche 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 formati sul libero mercato, riscontrabili 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 CORRIDONIA (MC) nella fascia-zona di riferimento D1 Periferica/ ZONA ADIACENTE IL CENTRO STORICO (Via Niccolai, S. Anna, S. Giuseppe, S. Orsola, Fonte Murata, Loc. Palombaretta) : ABITAZIONI DI TIPO CIVILE con uno stato conservativo NORMALE un valore che oscilla tra un MIN di 800 €/mq ad un MAX di 1.250 €/mq. invece con uno stato di conservazione ottimo oscillano tra un MIN di 1.500 €/mq e un MAX di 2.100 €/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 DI TIPO CIVILE con uno stato OTTIMO di conservazione pari a 1.550 €/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: 233,00 x 1.550,00 = **361.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 361.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 361.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	233,00	0,00	361.150,00	361.150,00
				361.150,00 €	361.150,00 €

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: **€. 361.150,00**

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: **€. 361.150,00**

data 13/10/2025



il tecnico incaricato
Maximiliano Mastrella

