



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CUSTODE:

Avv. Maurizio Castellani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Guido Graziani**

CF:GRZGDU69D17E783R

con studio in MACERATA (MC) Via Ferruci 2

telefono: 0733470219

fax: 0733470219

email: [grazianiassociati@gmail.com](mailto:grazianiassociati@gmail.com)

PEC: [guido.graziani@archiworldpec.it](mailto:guido.graziani@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a APPIGNANO Via Borgo Santa Croce 86, della superficie commerciale di **99,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il LOTTO è costituito da un'abitazione, sviluppata su tre piani (da terra al secondo) e libera su tre fronti che fa parte dell'edificato storico che caratterizza via Borgo S. Croce del Comune di Appignano.

L'unità abitativa accatastata al fg.17 p.125, che fa angolo con la Strada Provinciale Treiese, è in cattivo stato di manutenzione e risulta abbinata sul lato sud di una piccola area destinata a giardino.

Lo stato di sostanziale abbandono del fabbricato e l'assenza di impianti, non permette di avere chiara la destinazione di ogni spazio che si sviluppa nell'immobile, ma si ritiene a ragion veduta che il piano primo (h. 2.44mt) sia lo spazio giorno/pranzo del fabbricato, il piano secondo (h media 2.84mt) sia lo spazio notte e il piano terra (h.2.20mt) lo spazio di accoglienza e chiaramente di ingresso; tutti i piani sono collegati da una stretta scala che si sviluppa in aderenza alla parete sud del manufatto.

Il manufatto caratterizzato da:

- pavimenti in parte in graniglia o ceramica e in parte in cotto (disimpegni);
- porte vetuste in legno;
- pareti in muratura intonacate a calce e con tinteggiatura ormai compromessa dal degrado;

si dimostra tipico per tipologia a quelli che si costruivano nel periodo a cavallo del 1900 e cioè:

- con sviluppo verticale;
- con solai in legno;
- con altezze interne variabili;
- con piccole aperture sui fronti;
- e con infissi in legno.

Quanto all'impiantistica la stessa unità è priva di impianto di riscaldamento, salva la presenza di un caminetto al piano primo oltre ad uno scaldabagno al p.2 ed ha un impianto elettrico fuori norma, costituito da piattine a vista.

Strutturalmente l'edificio presenta alcune lesioni sulle pareti portanti e i solai di piano e di copertura si dimostrano in stato precario.

L'estensione commerciale dell'unità abitativa è pari a circa 99,60 mq (33.2mq lordi a piano).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT + P.1 + P.2, ha un'altezza interna di

DA 2.20 MT(P.T) A 2,44 P.1 A 3.31 MT AL SOTTOCOLMO. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 125 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SANTA CROCE 88, piano: PT + 1 +2 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 99,60 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 37.289,40         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 37.289,40         |
| Data della valutazione:                                                                        | 04/09/2024           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il proprietario esecutato risulta essere stato residente in detto immobile dal 21-10-1997 al 01-02-2015. Come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe comunale, ad oggi non risulta residente nessuna persona.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/2001 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 65701

---

Repertorio di repertorio, iscritta il 27/02/2001 ai nn. 372 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 50.000.000 lire.

Importo capitale: 100.000.000 lire.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (fg.17 p.125).

L'Ipoteca è stata rinnovata con "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata" del 26/02/2001 e presentata il 26/01/2021 con R. Particolare 104. Il rinnovo è stato richiesto dalla SIRIO NPL SRL C.F. 05122460263.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 22/06/2005 ai nn. 7427 Repertorio, iscritta il 06/07/2005 ai nn. 2478 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 300 ART.77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 7.114,22 euro.

Importo capitale: 3557,11 euro.

La formalità è riferita solamente a all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (fg.17 p.125)

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

pignoramento, registrata il 07/02/2023 ai nn. 237 Repertorio, trascritta il 04/05/2023 ai nn. 4897 R. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | <b>€. 0,00</b> |
|--------------------------------------------------|----------------|

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | <b>€. 0,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non fa parte di un condominio e quindi non sconta nessuna spesa arretrata.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 26/02/2001), con atto stipulato il 26/02/2001 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 65700 Repertorio di repertorio, trascritto il 27/02/2001 ai nn. 1794 R. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a all'unità oggetto di esecuzione immobiliare (fg.17 p.125)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività libera art.2 c.60 p.74 Legge 662/1996 **N. DIA 30/05/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 30/05/2001 con il n. 4028 protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Alla presente pratica ha fatto seguito un collaudo finale del 27/10/2001 prot 8117 con il quale viene attestato che con l'intervento l'immobile risulta soddisfare le esigenze necessarie atte a tutelare l'incolumità degli occupanti.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.41 del 28/11/2011 - , l'immobile ricade in zona Piano di Recupero del Vecchio Nucleo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12a delle NTA. Il titolo è riferito solamente al all'edificio oggetto di procedimento esecutivo e a quelli interni alla stesso comparto previsto dalla zonizzazione di PRG. Per il singolo edificio le NTA prevedono7ammettono gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e in particolare adeguamento di altezze interne dei piani. Per interventi maggiori fare riferimento a quanto previsto nell'art. 12a.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Lo stato legittimo è stato valutato in ossequio al quarto periodo dell'art.9bis del dpr 380.01 e s.m.i. ; considerato infatti che l'edificio è certamente risalente ad un periodo in cui non era obbligatoria l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio, lo stato attuale è stato valutato in base all'unico documento disponibile che è la planimetria catastale di impianto datata 30/01/1940.

Dalla stessa emerge che lo stato attuale risulta sia stato modificato rispetto alla conformazione della planimetria del 1940; le modifiche sono le seguenti:

- realizzazione di nuove aperture al p.terra sulla muratura portante del fronte est (vetrina + portoncino di ingresso);
- rimozione di un canterto divisorio non portante al piano terra ;
- realizzazione di un canterto a chiusura del collegamento fra l'ex legnaia e una porta "grande" di ingresso alla stessa unità presente sul fronte sud;
- tamponatura della porta di ingresso sempre sul fronte sud p.terra
- introduzione di un bagnetto al piano secondo;
- oltre a qualche altro aspetto secondario che si ritiene principalmente collegato ad errori grafici della stessa planimetria.

Valutato come le modifiche siano state realizzate in data anteriore al 1983 (visti i materiali e lo stato di conservazione) e quindi in un periodo in cui non vi era l'obbligatorietà di depositare le verifiche strutturali connesse agli interventi negli edifici in muratura portante, le anomalie si ritengono sanabili con procedimenti di cui all'art.37 del dpr 380.01 e s.m.i..

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità sono le seguenti: - realizzazione di nuove aperture al p.terra sulla muratura portante del fronte est (vetrina + portoncino di ingresso); - rimozione di un canterto divisorio non portante al piano terra ; - realizzazione di un canterto a chiusura del collegamento fra l'ex legnaia e l'originaria porta di ingresso alla stessa presente sul fronte sud; - introduzione di un bagnetto al piano secondo; - oltre a qualche altro aspetto secondario che si ritiene principalmente collegato ad errori grafici della stessa planimetria. (normativa di riferimento: Dpr 380.01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento principale di cui all'art.37 dpr 380.01 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €.100,00
- Sanzioni amministrative: €.1.000,00
- Spese tecniche (esclusa iva e cassa): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale si dimostra caratterizzato da: - nuove aperture al p.terra; - diversa distribuzione interna; - introduzione di un servizio igienico. Tali divergenze obbligano il deposito di un docfa in variazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria : €.100,00
- spese tecniche (esclusa iva e cassa): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN APPIGNANO VIA BORGO SANTA CROCE 86

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a APPIGNANO Via Borgo Santa Croce 86, della superficie commerciale di **99,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il LOTTO è costituito da un'abitazione, sviluppata su tre piani (da terra al secondo)

e libera su tre fronti che fa parte dell'edificio storico che caratterizza via Borgo S. Croce del Comune di Appignano.

L'unità abitativa accatastata al fg.17 p.125, che fa angolo con la Strada Provinciale Treiese, è in cattivo stato di manutenzione e risulta abbinata sul lato sud di una piccola area destinata a giardino.

Lo stato di sostanziale abbandono del fabbricato e l'assenza di impianti, non permette di avere chiara la destinazione di ogni spazio che si sviluppa nell'immobile, ma si ritiene a ragion veduta che il piano primo (h. 2.44mt) sia lo spazio giorno/pranzo del fabbricato, il piano secondo (h media 2.84mt) sia lo spazio notte e il piano terra (h.2.20mt) lo spazio di accoglienza e chiaramente di ingresso; tutti i piani sono collegati da una stretta scala che si sviluppa in aderenza alla parete sud del manufatto.

Il manufatto caratterizzato da:

- pavimenti in parte in graniglia o ceramica e in parte in cotto (disimpegni);
- porte vetuste in legno;
- pareti in muratura intonacate a calce e con tinteggiatura ormai compromessa dal degrado;

si dimostra tipico per tipologia a quelli che si costruivano nel periodo a cavallo del 1900 e cioè:

- con sviluppo verticale;
- con solai in legno;
- con altezze interne variabili;
- con piccole aperture sui fronti;
- e con infissi in legno.

Quanto all'impiantistica la stessa unità è priva di impianto di riscaldamento, salva la presenza di un caminetto al piano primo oltre ad uno scaldabagno al p.2 ed ha un impianto elettrico fuori norma, costituito da piattine a vista.

Strutturalmente l'edificio presenta alcune lesioni sulle pareti portanti e i solai di piano e di copertura si dimostrano in stato precario.

L'estensione commerciale dell'unità abitativa è pari a circa 99,60 mq (33.2mq lordi a piano).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT + P.1 + P.2, ha un'altezza interna di DA 2.20 MT(P.T) A 2,44 P.1 A 3.31 MT AL SOTTOCOLMO. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 125 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SANTA CROCE 88, piano: PT + 1 +2 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (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.

#### SERVIZI

supermercato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 5 mt

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il LOTTO è costituito da un'abitazione sviluppata su tre piani (da terra al secondo) che fa parte dell'edificio storico, riscontrabile sul lato ovest di via Borgo S. Croce del Comune di Appignano. La costruzione è aderente sul lato nord ad altro piccolo edificio di due piani, mentre su tutti gli altri fronti il lotto risulta libero.

L'unità abitativa (fg.17 p.125) di interesse, che fa angolo con la Strada Provinciale Treiese, è in cattivo stato di manutenzione e risulta usufruire sul lato sud di una piccola area destinata a giardino dal quale presuntivamente in origine l'abitazione aveva accesso.

Lo stato di sostanziale abbandono-inutilizzo del fabbricato, aggravato da infiltrazioni diffuse e l'assenza di impianti, non permette di avere chiara la destinazione di ogni spazio che si sviluppa sull'immobile, ma si ritiene a ragion veduta che il piano primo (h. 2.44mt) sia lo spazio giorno/pranzo del fabbricato, il piano secondo (h media 2.84mt) sia lo spazio notte e il piano terra (h.2.20mt) lo spazio di accoglienza e chiaramente di ingresso; tutti i piani sono collegati da una stretta scala che si sviluppa in aderenza alla parete sud del manufatto.

Con pavimenti in parte in graniglia o ceramica e in parte in cotto (disimpegni), porte vetuste in legno e pareti in muratura intonacate a calce e con tinteggiatura ormai compromesse dal degrado, l'unità si dimostra tipica per tipologia a quelle che si costruivano nel periodo a cavallo del 1900 e cioè:

- con sviluppo verticale;
- con solai in legno;
- con altezze interne variabili;
- con piccole aperture sui fronti;
- e con infissi in legno.

Da un'analisi più mirata si comprende come nel corso degli anni di vita, l'edificio ha subito degli interventi quali:

- l'introduzione di un bagno al piano secondo ;
- e la realizzazione di una vetrina in alluminio sul fronte principale.

Quanto all'impiantistica la stessa unità è caratterizzata da:

- assenza di impianto di riscaldamento, salva la presenza di un caminetto al piano primo e di uno scaldabagno al p.2.;
- impianto elettrico fuori norma per vetustà costituito da piattine a vista.

Strutturalmente l'edificio presenta alcune lesioni sulle pareti portanti e i solai di piano e di copertura si dimostrano in stato precario.

Le finestre dove presenti sono con vetro singolo e con scuri interni.

L'estensione commerciale dell'unità abitativa è pari a circa 99,60 mq (33.20mq lordi a piano) misurata ai sensi della Norma DPR 138/98.

## CLASSE ENERGETICA:



[334,23 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240904-043003-32659 registrata in data 04/09/2024

## 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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Piano terra    | 33,20        | x | 100 %  | = | 33,20        |
| piano primo    | 33,20        | x | 100 %  | = | 33,20        |
| Piano secondo  | 33,20        | x | 100 %  | = | 33,20        |
| <b>Totale:</b> | <b>99,60</b> |   |        |   | <b>99,60</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori parametrizzati presi in esame:

- Agenzia del Territorio- O.M.I. (zona B1- condizioni normali): € 700,00 - € 1.000,00 = media € 850,00;

- Agenzie immobiliari + Valori medi siti ispezionati: € 350,00 - € 550,00 = media € 450,00;

- Esperienza personale: € 300,00 - € 400,00 = media € 350,00;

Valore medio desunto =  $(850,00 \text{ €/mq} - € 450,00 - € 350,00) / 3 = \text{media } 550,00 \text{ €/mq}$

Applicazione dei coefficienti (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti adottati

C1) Valore\*: basso -2%

C2) Vetustà\*\*: elevata -10%

C3) Servizi intrinseci al bene\*\*\*: bassi +0%

C4) Mercato immobiliare attuale\*\*\*\*: stazionario +0%

C5) Conservazione e pres. impianti\*\*\*\*\*: scadente -10%

C6) Isolamento termico e acustico\*\*\*\*\*: >10 anni - 5%

\*= il coefficiente è relativo ai caratteri del bene e cioè al valore architettonico, all'altezza dei piani, alla destinazione, alla tipologia, al funzionamento globale dell'alloggio, alle finiture interne.

\*\*= il coefficiente è relativo al periodo di costruzione che conseguentemente incide sull'aumento

delle cadenze manutentive.

\*\*\*= il coefficiente è relativo ai servizi offerti dall'immobile quali: giardino, esposizione, all'ambiente in cui ha ubicazione, aree di sosta e spazi comuni.

\*\*\*\*= il coefficiente è relativo all'andamento del mercato (attivo, apprezzabile, stazionario, difficile) che conseguentemente incide sulla valutazione della domanda e quindi sul valore attuale.

\*\*\*\*\*= il coefficiente è relativo alla presenza di condizioni che comportano interventi di risanamento immediati o che non obbligano nessun intervento (ottimo, normale, scadente)

\*\*\*\*\*= il coefficiente è relativo alla normativa di riferimento vigente al momento del progetto originario che conseguentemente incide sulla qualità intrinseca del manufatto alle norme strutturali, acustiche e termiche (ultima, recente, >10 anni).

Sulla scorta di quanto descritto il valore di mercato del lotto risulta:

ABITAZIONE FG.17 P.125 (PIENA PROPRIETA')

Valore = € 550 x 99,60 mq x (-2%-10%+0%+0%-10%-5) = 39.989,40 €  
(diconsi euro trentanovemilaenovecentottantanove,40)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 99,60 | x | 401,50 | = | <b>39.989,40</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 39.989,40</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 39.989,40</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che per valore di mercato si intende concettualmente il prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta; conseguentemente non si è ritenuto corretto adottare metodi di stima legati a parametri catastali o fiscali o che considerano la rivalutazione di precedenti compravendite, in quanto a parere dello scrivente non coincidono con il reale andamento del mercato.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile verrà quindi calcolato con il metodo di stima comparativo con procedimento sintetico, accertando i prezzi di unità similari (non nuove) della stessa zona/territorio ed oggetto di compravendite o di trattative di vendita o di pubblicazione di vendita e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare con l'ausilio quindi di correttivi stimati dallo scrivente.

Il parametro iniziale di stima assunto è il metro quadrato di superficie lorda per gli edifici urbani.

I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto (anche per mezzo di siti specializzati) e da indagini presso agenzie immobiliari della zona, su immobili di caratteristiche simili a quelle da stimare.

Le variabili comunque tenute in considerazione per i cespiti in parola sono state ad esempio:

§ l'ubicazione dell'immobile rispetto ai servizi urbani;

§ la caratterizzazione tipologica, strutturale e funzionale;

§ il grado di finiture interne ed esterne;

- § la tipologia di impiantistica;
- § la presenza di spazi accessori;
- § gli elementi inquinanti della zona di tipo acustico, elettromagnetico etc.,

Il valore di mercato finale dell'immobile è stato ottenuto moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato individuato.

La superficie commerciale è stata calcolata assumendo come criterio quello di cui al Dpr 138/1998 senza considerare il piccolo giardino esterno vista la ridotta superficie;

Ciò premesso per la stima in parola si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

- O.M.I. riguardanti le compravendite avvenute nel secondo semestre del 2023;
- agenzia immobiliari;
- pubblicazione sui siti specializzati;
- conoscenza diretta di quotazioni immobiliari della zona in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Appignano, agenzie: Locali (anche online), osservatori del mercato immobiliare OMI

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 99,60       | 0,00            | 39.989,40          | 39.989,40          |
|    |              |             |                 | <b>39.989,40 €</b> | <b>39.989,40 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile rappresentato da un'unica unità immobiliare, con sviluppo da cielo a terra, viene valutato come un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 2.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **37.289,40**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **37.289,40**

data 04/09/2024

il tecnico incaricato  
Guido Graziani