



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

271/2015

DEBITORE:
(OMISSIS), (OMISSIS)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Beelli

CF: BLLMSM72H16H211M
con studio in RECANATI (MC) P.le San Vito, 3
telefono: 0717572830
fax: 0717572830
email: archimassimo@alice.it
PEC: massimo.beelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **141,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Trattasi di appartamento di civile abitazione, sito al piano terra di un immobile multipiano composto da due appartamenti ed un sottotetto abitabile, allo stato grezzo, legato all'appartamento posto al piano primo. Lo stabile ha struttura in muratura portante mista a c.a. Attualmente, l'appartamento di che trattasi, è occupato ed utilizzato dalla Sig.ra (OMISSIS), in forza di un contratto di comodato precario, infatti, a seguito della dichiarazione di inagibilità dell'abitazione della (omissis), è stata ospitata presso l'abitazione in questione, messa a disposizione dalle proprietarie, per far fronte all'emergenza terremoto. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e si compone di un ampio salone con angolo cucina abitabile, un disimpegno che immette nella zona notte, composta da due camere, ripostiglio, un bagno di servizio ed un bagno di rappresentanza. I pavimenti della zona giorno sono in cotto di pregevole fattura, nella zona notte sono in parquet. Gli infissi sono in legno con vetro doppio e persiane in p.v.c. gli impianti elettrico, idrico, telefonico e citofonico, sono presenti e funzionanti. Le porte sono in legno tamburato con esclusione di quella che immette nella zona notte che presenta vetri. I bagni e la cucina, presentano rivestimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è funzionante con termosifoni in alluminio, mandati da caldaia a gpl con bombolone privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urb., categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: Terra, intestato a (OMISSIS) nata a (OMISSIS) il (OMISSIS) C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (OMISSIS) il (OMISSIS) C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati catastali
Coerenze: Confinante a Nord, con la strada vicinale della Divina pastora, ad est con la particella n. 80, a sud con la particella n. 102, ad ovest con altra proprietà censita in altro foglio di mappa. L'immobile di che trattasi è circondato dalla corte comune a tutti i beni, Sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2009.

B appartamento a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **212,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Trattasi di appartamento di civile abitazione, sito al piano primo, con collegamento interno, attualmente chiuso, al sottotetto abitabile, allo stato grezzo, al quale si può accedere anche dal vano scala esterno. Lo stabile, dove si trova l'appartamento, ha struttura in muratura portante mista a c.a. Attualmente, l'appartamento di che trattasi, è occupato ed utilizzato dalla Sig.ra (OMISSIS)



come abitazione principale. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e si compone di Ingresso soggiorno , con pavimento in parquet ed ampie vetrate, cucina, separata dalla zona pranzo, disimpegno, dal quale si accede al bagno e due camere. I pavimenti della zona cucina pranzo, del bagno e delle camere sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Le ampie vetrate del soggiorno sono in PVC con vetro termico mentre tutte le altre finestre sono in legno con vetro termico. Le persiane sono in p.v.c. ma sono presenti soltanto nella zona notte e nella zona pranzo-cucina, nel soggiorno non sono presenti sistemi oscuranti esterni, ma soltanto tende. Ggli impianti elettrico, idrico, telefonico e citofonico, sono presenti e funzionanti. Le porte sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è funzionante con termosifoni in alluminio, mandati da caldaia a gpl con bombolone privato. L'appartamento è legato, sia catastalmente, che fisicamente, con scala interna, ad un locale mansarda delle stesse dimensioni planimetriche, con ulteriore accesso esterno indipendente; Il locale si presenta allo stato grezzo, con infissi in legno e vetro singolo, privo di riscaldamento e qualsiasi divisione e finitura. La superficie di quest'ultimo immobile è stata assunta al 50%.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana urb. , categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: Primo-secondo, intestato a (OMISSIS) nata a (omissis) il (omissis) C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (omissis) il (omissis) C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 01/12/2015 protocollo MC-0084750 in atti dal 01/12/2015. Aggiornamento Planimetrico (n. 28852/2015)
Coerenze: Confinante a Nord, con la strada vicinale della Divina pastora, ad est con la particella n. 80, a sud con la particella n. 102, ad ovest con altra proprietà censita in altro foglio di mappa. L'immobile di che trattasi è circondato dalla corte comune a tutti i beni, Sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2007.

C **dependance e piscina scoperta** a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **47,88** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Si tratta di una dependance, un locale di altezza utile pari a ml 2,70, con ampia sala allestita con cucina, un disimpegno con Sauna ed un bagno, dal fabbricato si accede ad una piscina all'aperto, non censita e non evidente nelle mappe, ma assentita con regolare permesso a costruire.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 96,89 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: terra, intestato a (OMISSIS) nata a (OMISSIS) il C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (OMISSIS) il (OMISSIS) C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati catastali.
Coerenze: Confinante con la corte comune a tutti i subalterni (SUB. 1)
Catastalmente il bene è censito come Magazzino, in realtà esso è utilizzato come dependance a servizio della piscina. Dalle ricerche effettuate, il bene risulta presente all'interno del lotto già dal 1977, pertanto può considerarsi autorizzato. Resta il fatto che esso dovrà essere assoggettato a sanatoria per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, i cui costi saranno indicati di seguito.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.



D capannone agricolo ad uso rimessa a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **170,07** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Trattasi di un immobile coperto ad uso autorimessa con all'interno un'ulteriore costruzione ad uso deposito. Il fabbricato, in muratura è coperto con pannelli di cemento amianto e concluso con infissi in ferro e vetro, presenta due accessi, uno dalla corte comune ed uno che immette nella particella n. 102, stesso foglio, di proprietà di (OMISSIS) e (OMISSIS) per la quota di 1/2 ciascuno. Durante il sopralluogo è stata evidenziata una ulteriore costruzione adiacente all'immobile in questione, utilizzata come cuccia per i cani, ma realizzata in muratura e non evidente nelle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia del territorio, oltre ad una tettoia, edificata al confine di proprietà in metallo e lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 315. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 242 mq, rendita 295,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: terra, intestato a (OMISSIS) nata al C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata al C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confinante a Nord, est ed ovest con il sub. 1, corte comune a tutti i sub. a nord con la particella n. 102, con apertura che ne permette il raggiungimento

L'immobile è stato autorizzato con regolare permesso di costruire in sanatoria, pertanto risulta regolare, escludendo una costruzione abusiva da rimuovere prima della vendita ed indicata nelle planimetrie allegate, ed una tettoia in metallo e lamiera costruita al confine di proprietà anch'essa da rimuovere. I costi di regolarizzazione saranno indicati successivamente.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

E corte comune a tutti gli immobili B.C.N.C. a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **501,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Trattasi di corte comune a tutti i subalterni. Si tratta di aree libere recintate, utilizzabili per l'accesso ai luoghi ed agli immobili. fa parte della corte comune, anche la porzione di terreno recintato, ove è stata edificata la piscina scoperta. Si tratta di un B.C. N. C. cioè di un bene comune non censibile ma legato, comunque a tutti i beni che circonda. La corte comune ha una superficie totale, esclusi gli immobili presenti di mq 1671,48.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 1 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: terra, intestato a (OMISSIS) nata a (omissis) C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2

Coerenze: confinante con tutti i subalterni di proprietà ed a Nord, con la strada comunale, ad est con la particella n. 80, a sud con la particella n. 102, a dovvest con altro foglio catastale.

Sull'elaborato planimetrico, il Sub. 1 è presente, mentre nell'elenco subalterni questo è stato omissso, probabilmente per una svista del tecnico. E' necessario proporre una rettifica all'agenzia del territorio, al fine di inserire, tra i subalterni anche il n. 1, La corte comune, appunto.

Presenta una forma regolare quadrilatera, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente ghiaia e parte pavimentatoIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.073,09 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 568.536,57 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 568.536,57 |
| Data della valutazione: | 04/03/2019 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile al piano terra è occupato dalla Signora (omissis), come sistemazione temporanea, derivante dall' inagibilità del proprio immobile, causata dal sisma che ha colpito il centro Italia nell'agosto e Ottobre 2016. Il contratto di comodato precario, stipulato con la Sig.ra(OMISSIS) , è stato redatto in virtù di sopraggiunto sffollamento a causa degli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia, l'abitazione, quindi, viene utilizzata temporaneamente. L'immobile al piano primo, è invece occupato dalla signora (OMISSIS).

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/01/2006 a firma di Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO ai nn. Rep. 80381/16823 di repertorio, registrata il 04/01/2006 a Macerata , iscritta il 05/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 206;R.P. 51, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. SEDE A ROMA C.F/P.I. 00651990582 per la quota di 1/1, contro (OMISSIS) nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS) e (OMISSIS) nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS)

entrambe per la quota parte di 1/2 ciascuna, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Tolentino, censiti catastalmente al Fg. 47 Part. 104

Subb. 2-3-4-5



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/08/2014 a firma di GIUDICE, TRIBUNALE ai nn. REP. 844 di repertorio, registrata il 22/08/2014 a Macerata, iscritta il 25/08/2014 a Macerata ai nn. R.G. 9597; R.P. 1216, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.p.a. sede di Fermo, C.F./P.I. 00112540448, contro (omissis) sede di Tolentino C.F. /P.I. (omissis); (OMISSIS) nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS), e (OMISSIS) nata a (omissis), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50.000.

Importo capitale: 20.363,29.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Tolentino, censiti catastalmente al Fg. 47 Part. 104

Subb. 2-3-4-5, OLTRE AD ALTRE UNITA' NEGOZIALI.

L'atto si compone di n. 3 unità negoziali, U.N. 1 Fabbricati in Tolentino censiti catastalmente al Fg. 21 Part. 35 Subb. 3-6, per la quota di proprietà di 1/1; U.N. 2, oltre agli immobili di che trattasi, sono presenti anche gli immobili siti in Tolentino e distinti catastalmente al Fg. 46 Part. 75-70-102, Fg. 21 Part. 35 Subb. 4-5, per la quota di proprietà di 1/1; U.N. 3 Immobili in Tolentino distinti catastalmente al Fg. 21 Part. 135 Subb. 3-4-5-6, per la quota di proprietà di 1/2. Le unità negoziali sono così distribuite: (omissis), l'unità negoziale n. 1 per 1/1 della proprietà; (OMISSIS), le unità negoziali n. 2 per 1/2 di proprietà e n. 3 per 1/4 di proprietà; (omissis), le unità negoziali n. 2 per 1/2 di proprietà e n. 3 per 1/4 di proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1902/2014 di repertorio, registrata il 17/10/2014 a Macerata, iscritta il 03/11/2014 a Macerata ai nn. R.G. 11748; R.P. 1566, a favore di BCC DI RECANATI E COLMURANO, sede in recanati C.F./P.I. 01176450433, contro (OMISSIS) nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS) e (OMISSIS) nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS) entrambe per la quota parte di, 1/2 dell' U.N. n. 2 e 1/4 dell' U.N. n. 1, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50.000.

Importo capitale: 30.557,28.

La formalità è riferita solamente a Beni in Tolentino distinti catastalmente al Fg. 21 Part. 135 Subb. 3-4-5-6.

Le unità negoziali presenti nell'atto sono in numero di 2, in particolare: U.N. n. 1 comprendente beni in Tolentino distinti catastalmente al Fg. 21 part. 135 subb. 3-4-5-6, di cui è compresa la quota di diritto di 2/4 alla BCC e di 1/4 rispettivamente tra (OMISSIS) e (OMISSIS) e U.N. n. 2 comprendente beni in Tolentino distinti catastalmente al Fg. 46 part. 70; Fg. 46 part. 75; Fg. 47 part. 102; Fg. 47 part. 104 Subb. 2-3-4-5; Fg. 21 part. 35 Subb. 4-5, di cui è compresa la quota di diritto di 1/1 alla BCC e di 1/2 rispettivamente tra (OMISSIS) e (OMISSIS).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/09/2015 a firma di UNEP-TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 3541 di repertorio, registrata il 08/09/2015 a Macerata, trascritta il 08/10/2015 a Macerata ai nn. R.G. 10957; R.P. 8057, a favore di VELA HOME S.r.l. sede di Conegliano (TV) C.F./P.I. 03678290267, contro (OMISSIS) nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS) e (OMISSIS) nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS) entrambe per la quota parte di 1/2 ciascuna, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Tolentino, censiti catastalmente al Fg. 47 Part. 104 Subb. 2-3-4-5

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 C.P., stipulata il 06/06/2016 a firma di TRIBUNALE ai nn. REP. 2087 di repertorio, registrata il 06/06/2016 a Macerata, trascritta il 08/06/2016 a Macerata ai nn. R.G. 11354; R.P. 8280, a favore di PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI MACERATA sede Macerata C.F./P.I. 80012080430, contro (OMISSIS) nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/2, derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Tolentino, censiti catastalmente al Fg. 47 Part. 104



Subb. 2-3-4-5.

L'atto è stato richiesto dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Camerino, fino alla concorrenza di E 218.152,20. I beni indicati nell'atto sono soltanto quelli intestati per 1/2 alla Signora (OMISSIS).

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 |

Ulteriori avvertenze:

Il bene è assoggettato a vincolo paesaggistico nel P.P.A.R. Regionale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(OMISSIS) e (OMISSIS) per la quota di 1/2 ciascuna pro indiviso, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/10/1979 a firma di Notaio Alberto Mari ai nn. rep. 18.888/2.238 di repertorio, registrato il 10/10/1979 a Tolentino ai nn. 997 vol. 100 Mod. I, trascritto il 11/10/1979 a Macerata ai nn. R.G. 9445 R.P. 7117.

Il titolo è riferito solamente a Fondo rustico con fabbricato rurale sito in Tolentino e distinto al catasto terreni alla pag. 3710 foglio n. 46 partt. 3-5-8 e fg. n.47 partt. 54-57-61.

Il numero delle particelle e dei relativi subalterni è stato modificato a seguito di frazionamenti successivi e di aggiornamenti planimetrici evidenti nelle visure storiche degli immobili in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. C-193-1989 PROT. 6053-1989, intestata a (omissis) E (OMISSIS), per lavori di Aumento della volumetria ed ampliamento unità abitativa al P.1 su edificio colonico esistente+ realizzazione di accessorio agricolo, presentata il 29/03/1986 con il n. prot. 6053 di protocollo, rilasciata il 24/05/2007 con il n. pubblicato in A.P. al n. 1433 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Tolentino distinti catastalmente al Fg. 47 part. 104 sub. 3 e sub. 4.

Parte dei lavori riguardano l'innalzamento della copertura al piano primo dell'immobile ad uso abitativo per la realizzazione della Soffitta. Parte dei lavori riguardano la realizzazione di un annesso agricolo, che, con buona probabilità riguarda l'immobile distinto con il sub. 4, utilizzato come dependance per la piscina

CONCESSIONE EDILIZIA N. 077/C/1999, intestata a (OMISSIS), per lavori di Realizzazione di una piscina interrata, presentata il 16/04/1999 con il n. prot. 10500/1999 di protocollo, rilasciata il 09/09/1999 con il n. pubblicata in A.P. al n. 1341 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreno ineditato censito al fg. 47 part. 103.

Nella pratica edilizia viene indicato, come luogo di esecuzione, il terreno ineditato censito al fg. 47



part. 103, in realtà, la Piscina, viene realizzata all'interno della corte comune a tutti gli immobili censiti catastalmente al fg. 47, particella 104 sub. 1-2-3-4-5.

COMUNICAZIONE EDILIZIA LIBERA N. PROT. 18824 PRAT. 125, intestata a (OMISSIS), per lavori di opere interne art. 26 Legge 47/28/02/1985, presentata il 15/10/1992 con il n. prot. 18824 di protocollo, rilasciata il 15/10/1992.

Il titolo è riferito solamente a fg. 47, particella 104.

Si tratta di opere interne che non si riesce a determinare, la comunicazione, infatti, è stata effettuata per dichiarare che le stesse, rientrano in edilizia libera.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. C-272-2005, intestata a (OMISSIS) E (omissis), per lavori di Ristrutturazione in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/2001) di porzione (p.Terra) di edificio rurale esistente per realizzazione ulteriore unità abitativa, presentata il 14/11/2005 con il n. prot. 22698 di protocollo, rilasciata il 27/03/2009 con il n. pubblicata A.P. al n. 1432 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 47, particella 104.

Si tratta del cambio d'uso del piano terra, da annesso colonico a civile abitazione.

D.I.A. N. prot. 15335 21/07/2005, intestata a (OMISSIS), per lavori di Installazione di due serbatoi per G.P.L., presentata il 14/07/2005 con il n. prot. 15335 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005 con il n. prat. 11252 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 47, particella 104

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 368 del 16/12/1989 Aggiornamento e successive varianti nel 2016, l'immobile ricade in zona E1 TUTELA INTEGRALE - in parte ricabente in fascia di rispetto stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area è soggetta a vincolo paesaggistico secondo la Legge n. 431 del 1985 vincolo Boschivo (06/06/1985), parte dell'area ricade in fascia di rispetto ARI2 (rispetto stradale). In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale. Dato l'eccezionale valore delle emergenze vegetazionali, geologiche e geomorfologiche presenti è fatto obbligo ai proprietari delle aree la protezione e la conservazione delle specie floristiche e degli ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico come definite da specifiche norme in materia. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati come previsto dalla L.R. n.13/1990. . Il titolo è riferito solamente al Immobili in Tolentino, censiti catastalmente al Fg. 47 Part. 104 Subb. 2-3-4-5. Ogni pratica edilizia, ancorchè prevista dal PPAR, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica, inoltre non è assolutamente previsto incremento di volumetria rispetto a quanto già assentito.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

oltre a quanto già indicato, non si rilevano ulteriori difformità. Tutte le costruzioni indicate negli elaborati grafici sono autorizzate e conformi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità sono rilevabili nel subalterno 4. Esse sono le seguenti: il subalterno n. 4 risulta utilizzato come locale abitativo con tanto di bagno e cucina, non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative, relative alla ristrutturazione. Non esistono pratiche riferite alla sua costruzione, anche se dalla visione delle aerofotogrammetrie del 1977, l'immobile sembrerebbe esistente, anche se, come accatastato, esso sia stato da sempre utilizzato come annesso agricolo. Va specificato, comunque, che anche se l'immobile non fosse presente ab origine, la sua edificazione ancorchè abusiva, sarebbe comunque, ormai regolarizzata da diversi fattori: la sua presenza negli elaborati delle varie sanatorie presentate e la prescrizione sopraggiunta dell'eventuale abuso; sono infatti trascorsi più di venti anni dalla sua, eventuale, edificazione senza nessuna comunicazione ostantiva o intimazione al ripristino. resta comunque il fatto che le opere interne di



ristrutturazione debbano essere oggetto di sanatoria e successivo accatastamento. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di permesso a costruire in sanatoria per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionista : €.4.000,00
- oneri e sanzione sanatoria: €.10.342,08
- novo accatastamento : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti.

Le difformità sono sanabili in quanto non è stata realizzata volumetria aggiuntiva a quella già esistente. L'annesso, oggetto di sanatoria, risulta esistente già dal 1977 (vista aerea IGM), e, presumibilmente già dal 1967. L'immobile risulta regolarmente accatastato e presente in tutti gli elaborati presentati all'amministrazione comunale per le varie richieste di concessione in sanatoria. La sanatoria, pertanto riguarderà soltanto le opere einterne indicate nelle planimetrie allegate.



Sono state rilevate le seguenti difformità: il corpo D, pur essendo stato autorizzato con regolare sanatoria, presenta un manufatto in laterizio intonacato a lato dello stesso, utilizzato come cuccia per cani e mai denunciato, inoltre, ad est del manufatto principale, è presente una tettoia in ferro e lamiera mai denunciata ed edificata al confine di proprietà. Entrambe le difformità sono rilevabili anche catastalmente, infatti, non risultano presenti nelle planimetrie catastali. (normativa di riferimento: 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione tettoia in ferro e lamiera: €.8.827,05
- demolizione manufatto in cemento : €.1.613,67
- onorario professionista: €.1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di rettifica

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta di rettifica catastale: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La piscina, regolarmente autorizzata, non risulta accatastata. Essa doveva essere inserita in planimetria con tratteggio ed accatastata con categoria C/4 o D/6.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento postumo

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di inserimento in planimetria mediante docfa: € 1.000,00
- sanzione tardivo accatastamento: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a piscina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TOLENTINO VIA DIVINA PASTORA 5, FRAZIONE DIVINA PASTORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **141,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Trattasi di appartamento di civile abitazione, sito al piano terra di un immobile multipiano composto da due appartamenti ed un sottotetto abitabile, allo stato grezzo, legato all'appartamento posto al piano primo. Lo stabile ha struttura in muratura portante mista a c.a. Attualmente, l'appartamento di che trattasi, è occupato ed utilizzato dalla Sig.ra (OMISSIS), in forza di un contratto di comodato precario, infatti, a seguito della dichiarazione di inagibilità dell'abitazione della (omissis), è stata ospitata presso l'abitazione in questione, messa a disposizione dalle proprietarie, per far fronte all'emergenza terremoto. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e si compone di un ampio salone con angolo cucina abitabile, un disimpegno che immette nella zona notte, composta da due camere, ripostiglio, un bagno di servizio ed un bagno di rappresentanza. I pavimenti della zona giorno sono in cotto di pregevole fattura, nella zona notte sono in parquet. Gli infissi sono in legno con vetro doppio e persiane in p.v.c. gli impianti elettrico, idrico, telefonico e citofonico, sono presenti e funzionanti. Le porte sono in legno tamburato con esclusione di quella che immette nella zona notte che presenta vetri. I bagni e la cucina, presentano rivestimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è funzionante con termosifoni in alluminio, mandati da caldaia a gpl con bombolone privato.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urb., categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: Terra, intestato a (OMISSIS) nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati catastali
Coerenze: Confinante a Nord, con la strada vicinale della Divina pastora, ad est con la particella n. 80, a sud con la particella n. 102, ad ovest con altra proprietà censita in altro foglio di mappa. L'immobile di che trattasi è circondato dalla corte comune a tutti i beni, Sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono vicino alla chiesa della Divina Pastora, in posizione baricentrica tra Tolentino ed Urbisaglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello della Rancia a pochissimi chilometri, chiesa della Divina Pastora.

COLLEGAMENTI

superstrada distante pochi chilometri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

ottimo 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[216.34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-21625 registrata in data 26/07/2018

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 sito al piano | 141,48 | x | 100 % | = | 141,48 |



| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| terra | | |
| Totale: | 141,48 | 141,48 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa in ottimo stato a Tolentino di 220 mq con piscina

Indirizzo: C.da Paterno in zona rurale

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 315.000,00 pari a 1.431,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa in contrada Ancaiano, Tolentino

Indirizzo: C.da Ancaiano, in zona rurale

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 1.587,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa singola con corte privata recintata a 6 Km dal centro di Tolentino

Indirizzo: C.da Paterno, 26

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/07/2018

Fonte di informazione: A&G immobiliare



Descrizione: Casa rurale a Tolentino, ristrutturata, con terreno di circa 12Ha

Indirizzo: non presente

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (23/07/2018)

Domanda: abitazioni civili in stato di conservazione Ottimo, Comune di Tolentino, zona Extraurbana Zona Rurale sud

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: La rilevazione dell'osservatorio è riferita al 1 semestre 2016, causa gli eventi sismici che hanno colpito il territorio in esame. Valutando l'incidenza del sisma sull'appetibilità della zona si può con ottima approssimazione che i prezzi proposti non abbiano subito alterazioni di rilievo e pertanto si ritengono attendibili. Il Box è valutato come prezzo massimo in € 500,00 e come prezzo minimo in € 350,00. Tenuto conto della decurtazione del prezzo unitario, pari al 30% del valore dell'abitazione, attribuito nella stima agli accessori, possiamo affermare che siamo in linea con i valori di mercato proposti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello sviluppo della stima, sono stati sommati i prezzi unitari al mq desunti dagli annunci immobiliari esaminati, quindi si è effettuata la media matematica degli stessi; lo stesso procedimento è stato eseguito per i valori massimo e minimo proposti dall' osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle entrate. I valori ottenuti dalla media dei valori immobiliari è stata di € 1.462,31 al metro quadrato di superficie lorda, quello desunto dalla media dei valori massimi e minimi proposti dall' OMI è di € 1.300,00 al metro quadrato di superficie. Tenendo presente che l'osservatorio Immobiliare censisce tutti gli immobili ad uso abitativo della zona, senza distinzione di dotazioni presenti e tenuto conto degli accessori presenti nel lotto in esame, si può con buona approssimazione affermare che: il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di manutenzione in cui si trova può essere stabilito in € 1350,00 al metro quadrato di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.998,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.998,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.998,00**

BENI IN TOLENTINO VIA DIVINA PASTORA 5, FRAZIONE DIVINA PASTORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **212,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))



Trattasi di appartamento di civile abitazione, sito al piano primo, con collegamento interno, attualmente chiuso, al sottotetto abitabile, allo stato grezzo, al quale si può accedere anche dal vano scala esterno. Lo stabile, dove si trova l'appartamento, ha struttura in muratura portante mista a c.a. Attualmente, l'appartamento di che trattasi, è occupato ed utilizzato dalla Sig.ra (OMISSIS) come abitazione principale. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e si compone di Ingresso soggiorno, con pavimento in parquet ed ampie vetrate, cucina, separata dalla zona pranzo, disimpegno, dal quale si accede al bagno e due camere. I pavimenti della zona cucina pranzo, del bagno e delle camere sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Le ampie vetrate del soggiorno sono in PVC con vetro termico mentre tutte le altre finestre sono in legno con vetro termico. Le persiane sono in p.v.c. ma sono presenti soltanto nella zona notte e nella zona pranzo-cucina, nel soggiorno non sono presenti sistemi oscuranti esterni, ma soltanto tende. Gli impianti elettrico, idrico, telefonico e citofonico, sono presenti e funzionanti. Le porte sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è funzionante con termosifoni in alluminio, mandati da caldaia a gpl con bombolone privato. L'appartamento è legato, sia catastalmente, che fisicamente, con scala interna, ad un locale mansarda delle stesse dimensioni planimetriche, con ulteriore accesso esterno indipendente; Il locale si presenta allo stato grezzo, con infissi in legno e vetro singolo, privo di riscaldamento e qualsiasi divisione e finitura. La superficie di quest'ultimo immobile è stata assunta al 50%.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana urb., categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: Primo-secondo, intestato a (OMISSIS) nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 01/12/2015 protocollo MC-0084750 in atti dal 01/12/2015. Aggiornamento Planimetrico (n. 28852/2015)

Coerenze: Confinante a Nord, con la strada vicinale della Divina pastora, ad est con la particella n. 80, a sud con la particella n. 102, ad ovest con altra proprietà censita in altro foglio di mappa. L'immobile di che trattasi è circondato dalla corte comune a tutti i beni, Sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono vicino alla chiesa della Divina Pastora, in posizione baricentrica tra Tolentino ed Urbisaglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello della Rancia a pochissimi chilometri, chiesa della Divina Pastora.

COLLEGAMENTI

superstrada distante pochi chilometri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

buono 



servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[1234.54 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-21628 registrata in data 26/07/2018

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE | 212,22 | x | 100 % | = | 212,22 |
| Totale: | 212,22 | | | | 212,22 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa in ottimo stato a Tolentino di 220 mq con piscina

Indirizzo: C.da Paterno in zona rurale

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 315.000,00 pari a 1.431,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa in contrada Ancaiano, Tolentino

Indirizzo: C.da Ancaiano in zona rurale

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 1.587,68 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa singola con corte privata recintata a 6 Km dal centro di Tolentino

Indirizzo: C.da Paterno, 26

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/07/2018

Fonte di informazione: A&G immobiliare

Descrizione: Casa rurale a Tolentino, ristrutturata, con terreno di circa 12Ha

Indirizzo: non presente

Superfici principali e secondarie: 225

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (23/07/2018)

Domanda: abitazioni civili in stato di conservazione Ottimo, Comune di Tolentino, zona Extraurbana Zona Rurale sud

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: La rilevazione dell'osservatorio è riferita al 1 semestre 2016, causa gli eventi sismici che hanno colpito il territorio in esame. Valutando l'incidenza del sisma sull'appetibilità della zona si può con ottima approssimazione che i prezzi proposti non abbiano subito alterazioni di rilievo e pertanto si ritengono attendibili. Il Box è valutato come prezzo massimo in € 500,00 e come prezzo minimo in € 350,00. Tenuto conto della decurtazione del prezzo unitario, pari al 30% del valore dell'abitazione, attribuito nella stima agli accessori, possiamo affermare che siamo in linea con i valori di mercato proposti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello sviluppo della stima, sono stati sommati i prezzi unitari al mq desunti dagli annunci immobiliari esaminati, quindi si è effettuata la media matematica degli stessi; quindi è stato eseguito lo stesso procedimento per i valori massimo e minimo proposti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. I valori ottenuti dalla media dei valori immobiliari è stata di € 1.462,31 al metro quadrato di superficie lorda, quello desunto dalla media dei valori massimi e minimi proposti dall'OMI è di € 1.300,00 al metro quadrato di superficie. Tenendo presente che l'osservatorio Immobiliare censisce tutti gli immobili ad uso abitativo della zona, senza distinzione di dotazioni presenti e tenuto conto degli accessori presenti nel lotto in esame, si può con buona approssimazione affermare che: il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di manutenzione in cui si trova può essere stabilito in € 1350,00 al metro quadrato di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

286.497,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 286.497,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 286.497,00 |

BENI IN TOLENTINO VIA DIVINA PASTORA 5, FRAZIONE DIVINA PASTORA

DEPANDANCE E PISCINA SCOPERTA

DI CUI AL PUNTO C

depandance e piscina scoperta a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **47,88** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (OMISSIS)
- 1/2 di piena proprietà (OMISSIS)

Si tratta di una depandance, un locale di altezza utile pari a ml 2,70, con ampia sala allestita con cucina, un disimpegno con Sauna ed un bagno, dal fabbricato si accede ad una piscina all'aperto, non censita e non evidente nelle mappe, ma assentita con regolare permesso a costruire.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 96,89 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: terra, intestato a (OMISSIS) nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (OMISSIS) C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati catastali.

Coerenze: Confinante con la corte comune a tutti i subalterni (SUB. 1)

Catastalmente il bene è censito come Magazzino, in realtà esso è utilizzato come depandance a servizio della piscina. Dalle ricerche effettuate, il bene risulta presente all'interno del lotto già dal 1977, pertanto può considerarsi autorizzato. Resta il fatto che esso dovrà essere assoggettato a sanatoria per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, i cui costi saranno indicati di seguito.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono vicino alla chiesa della Divina Pastora, in posizione baricentrica tra Tolentino ed Urbisaglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello della Rancia a pochissimi chilometri, chiesa della Divina Pastora.

COLLEGAMENTI

superstrada distante pochi chilometri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 



| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| luminosità: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | nella media | |
| impianti tecnici: | al di sopra della media | |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media | |
| servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|--------------|---|--------|---|--------------|
| trattandosi, di fatto di un annesso, esso è stato considerato al 60% della sua consistenza, in mq lordi di superficie | 79,80 | x | 60 % | = | 47,88 |
| Totale: | 79,80 | | | | 47,88 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa in ottimo stato a Tolentino di 220 mq con piscina

Indirizzo: C.da Paterno in zona rurale

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 315.000,00 pari a 1.431,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa in contrada Ancaiano, Tolentino

Indirizzo: C.da Ancaiano, in zona rurale

Superfici principali e secondarie: 211



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 1.587,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa singola con corte privata recintata a 6 Km dal centro di Tolentino

Indirizzo: C.da Paterno, 26

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2018

Fonte di informazione: A&G immobiliare

Descrizione: Casa rurale a Tolentino, ristrutturata, con terreno di circa 12Ha

Indirizzo: non presente

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (23/07/2018)

Domanda: abitazioni civili in stato di conservazione Ottimo, Comune di Tolentino, zona Extraurbana Zona Rurale sud

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: La rilevazione dell'osservatorio è riferita al 1 semestre 2016, causa gli eventi sismici che hanno colpito il territorio in esame. Valutando l'incidenza del sisma sull'appetibilità della zona si può con ottima approssimazione che i prezzi proposti non abbiano subito alterazioni di rilievo e pertanto si ritengono attendibili. Il Box è valutato come prezzo massimo in € 500,00 e come prezzo minimo in € 350,00. Tenuto conto della decurtazione del prezzo unitario, pari al 30% del valore dell'abitazione, attribuito nella stima agli accessori, possiamo affermare che siamo in linea con i valori di mercato proposti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello sviluppo della stima, so stati sommati i prezzi unitari al mq desunti dagli annunci immobiliari esaminati, quindi si è effettuata la media matematica degli stessi; quindi è stato eseguito lo stesso procedimento per i valori massimo e minimo proposti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. i valori ottenuti dalla media dei valori immobiliari è stata di € 1.462,31 al metro quadrato di superficie lorda, quello desunto dalla media dei valori massimi e minimi proposti dall'OMI è di € 1.300,00 al metro quadrato di superficie, considerato lo stato di conservazione degli immobili si può stabilire come valore di mercato la cifra di 1350 €/mq. tenendo presente che l'osservatorio Immobiliare censisce tutti gli immobili ad uso abitativo della zona, senza distinzione di dotazioni presenti e tenuto conto che l'immobile di che trattasi, può considerarsi un accessorio all'immobile principale, esso è stato valutato al 60% del valore indicato, pertanto attribuendo a quest'ultimo un valore di mercato pari ad € 810,00 al metroquadrato, che corrisponde all'incirca alla



media dei valori proposti dall'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.782,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.782,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.782,80**

BENI IN TOLENTINO VIA DIVINA PASTORA 5, FRAZIONE DIVINA PASTORA

CAPANNONE AGRICOLO AD USO RIMESSA

DI CUI AL PUNTO D

capannone agricolo ad uso rimessa a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **170,07** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Trattasi di un immobile coperto ad uso autorimessa con all'interno un ulteriore costruzione ad uso deposito. Il fabbricato, in muratura è coperto con pannelli di cemento amianto e concluso con infissi in ferro e vetro, presenta due accessi, uno dalla corte comune ed uno che immette nella particella n. 102, stesso foglio, di proprietà di (OMISSIS) e (OMISSIS) per la quota di 1/2 ciascuno. Durante il sopralluogo e' stata evidenziata una ulteriore costruzione adiacente all'immobile in questione, utilizzata come cuccia per i cani, ma realizzata in muratura e non evidente nelle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia del territorio, oltre ad una tettoia, edificata al confine di proprietà in metallo e lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 315. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 242 mq, rendita 295,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: terra, intestato a (OMISSIS) nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confinante a Nord, est ed ovest con il sub. 1, corte comune a tutti i sub. a nord con la particella n. 102, con apertura che ne permette il raggiungimento

L'immobile è stato autorizzato con regolare permesso di costruire in sanatoria, pertanto risulta regolare, escludendo una costruzione abusiva da rimuovere prima della vendita ed indicata nelle planimetrie allegate, ed una tettoia in metallo e lamiera costruita al confine di proprietà anch'essa da rimuovere. I costi di regolarizzazione saranno indicati successivamente.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono vicino alla chiesa della Divina Pastora, in posizione baricentrica tra Tolentino ed Urbisaglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello della Rancia a pochissimi chilometri, chiesa della Divina Pastora.



COLLEGAMENTI

superstrada distante pochi chilometri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie lorda | 170,07 | x | 100 % | = | 170,07 |
| Totale: | 170,07 | | | | 170,07 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa in ottimo stato a Tolentino di 220 mq con piscina

Indirizzo: C.da Paterno in zona rurale

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 315.000,00 pari a 1.431,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018



Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa in contrada Ancaiano, Tolentino
Indirizzo: C.da Ancaiano, in zona rurale
Superfici principali e secondarie: 211
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 1.587,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/07/2018
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: villa singola con corte privata recintata a 6 Km dal centro di Tolentino
Indirizzo: C.da Paterno, 26
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/07/2018
Fonte di informazione: A&G immobiliare
Descrizione: Casa rurale a Tolentino, ristrutturata, con terreno di circa 12Ha
Indirizzo: non presente
Superfici principali e secondarie: 255
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (23/07/2018)
Domanda: abitazioni civili in stato di conservazione Ottimo, Comune di Tolentino, zona Extraurbana Zona Rurale sud
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 350,00
Valore massimo: 500,00

Note: La rilevazione dell'osservatorio è riferita al 1 semestre 2016, causa gli eventi sismici che hanno colpito il territorio in esame. Valutando l'incidenza del sisma sull'appetibilità della zona si può con ottima approssimazione che i prezzi proposti non abbiano subito alterazioni di rilievo e pertanto si ritengono attendibili. Il Box è valutato come prezzo massimo in € 500,00 e come prezzo minimo in € 350,00. considerando la media dei valori proposti, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, può essere stimato in 450 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello sviluppo della stima, sono stati sommati i prezzi unitari al mq desunti dagli annunci immobiliari esaminati, quindi si è effettuata la media matematica degli stessi; quindi è stato eseguito lo stesso procedimento per i valori massimo e minimo proposti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. i valori ottenuti dalla media dei valori immobiliari è stata di € 1.462,31 al metro quadrato di superficie lorda, quello desunto dalla media dei valori massimi e minimi proposti dall'OMI è di € 1.300,00 al metro quadrato di superficie. Tenendo presente che l'osservatorio Immobiliare censisce gli immobili ad uso box auto, con valri compresi tra 500 €/mq e 350 €/mq, si può, con un



ottimo grado di approssimazione, stabilire come probabile valore di mercato dell'immobile in questione, la cifra di 450€/mq che corrisponde all'incirca alla media dei valori proposti dall'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.531,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.531,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.531,50**

BENI IN TOLENTINO VIA DIVINA PASTORA 5, FRAZIONE DIVINA PASTORA

CORTE COMUNE A TUTTI GLI IMMOBILI B.C.N.C.

DI CUI AL PUNTO E

corte comune a tutti gli immobili B.C.N.C. a TOLENTINO via Divina Pastora 5, frazione Divina Pastora, della superficie commerciale di **501,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))
- 1/2 di piena proprietà ((OMISSIS))

Trattasi di corte comune a tutti i subalterni. Si tratta di aree libere recintate, utilizzabili per l'accesso ai luoghi ed agli immobili. fa parte della corte comune, anche la porzione di terreno recintato, ove è stata edificata la piscina scoperta. Si tratta di un B.C. N. C. cioè di un bene comune non censibile ma legato, comunque a tutti i beni che circonda. La corte comune ha una superficie totale, esclusi gli immobili presenti di mq 1671,48.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 104 sub. 1 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: C.da Divina Pastora, 5, piano: terra, intestato a (OMISSIS) nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/2 e (OMISSIS), nata a (OMISSIS)C.F. (OMISSIS), per la quota di 1/2
Coerenze: confinante con tutti i subalterni di proprietà ed a Nord, con la strada comunale, ad est con la particella n. 80, a sud con la particella n. 102, ad ovest con altro foglio catastale.
Sull'elaborato planimetrico, il Sub. 1 è presente, mentre nell'elenco subalterni questo è stato omissso, probabilmente per una svista del tecnico. E' necessario proporre una rettifica all'agenzia del territorio, al fine di inserire, tra i subalterni anche il n. 1, La corte comune, appunto.

Presenta una forma regolare quadrilatera, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente ghiaia e parte pavimentatoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono vicino alla chiesa della Divina Pastora, in posizione baricentrica tra Tolentino ed Urbisaglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello della Rancia a pochissimi chilometri, chiesa della Divina Pastora.

COLLEGAMENTI

superstrada distante pochi chilometri

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|--|-----------------|---|--------|---|---------------|
| superficie totale considerata al 30% del valore attribuito agli immobili | 1.671,48 | x | 30 % | = | 501,44 |
| Totale: | 1.671,48 | | | | 501,44 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione della corte comune, è stato applicato il criterio utilizzato per gli altri corpi di fabbrica, anche se, in questo caso, la superficie commerciale è stata assunta al 30%. in questo modo, il valore attribuito agli immobili già stimati e pari a 1350,00 €/mq, è stato assunto anche per la corte, ma, in questo caso, il valore unitario di quest'ultima è pari a 405 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **203.083,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 203.083,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 203.083,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell' immobile è stata redatta secondo il metodo comparativo, sono state effettuate ricerche di mercato di immobili simili proposti in vendita ed è stata effettuata una specifica ricerca



all'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. Quindi, comparando i prezzi proposti e rilevati dall' OMI, si è eseguita la media matematica tra il massimo ed il minimo, comparando le caratteristiche intrinseche del bene in questione e decurtando, ovvero, aumentando il prezzo medio individuato, tenendo anche in considerazione le specificità della zona e dei servizi presenti. Tale metodo, previsto nella redazione delle perizie di stima ed ampiamente utilizzato, offre con ottima ed attendibile approssimazione il più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA SPORTELLO DI RECANATI, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di TOLENTINO, agenzie: VARIE AGENZIE IN INTERNET, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE 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 | 141,48 | 0,00 | 190.998,00 | 190.998,00 |
| B | appartamento | 212,22 | 0,00 | 286.497,00 | 286.497,00 |
| | dependance e | | | | |
| C | piscina scoperta | 47,88 | 0,00 | 38.782,80 | 38.782,80 |
| | capannone | | | | |
| D | agricolo ad uso rimessa | 170,07 | 0,00 | 76.531,50 | 76.531,50 |
| | corte comune | | | | |
| E | a tutti gli immobili B.C.N.C. | 501,44 | 0,00 | 203.083,20 | 203.083,20 |
| | | | | 795.892,50 € | 795.892,50 € |

Riduzione del **25%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 198.973,13

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



il bene si presenta facilmente divisibile, essendo diviso in due quote di 1/2 ciascuna.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 28.382,80

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 568.536,57

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: €. 568.536,57

data 04/03/2019

il tecnico incaricato
Massimo Belelli

