



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO SPA

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2022

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 152/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA via Boldrini 57, della superficie commerciale di 72,34 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di 72,34 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Si tratta di un appartamento ancora da completare, inserito all'interno di una palazzina multipiano composta da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si presenta allo stato grezzo ma con pavimenti, rivestimenti e ringhiere installate; è privo di impianti di corpi illuminanti e caldaia. Sono presenti infissi in legno con vetro termico e portoncino d'ingresso blindato. Si accede all'immobile dallo spazio comune che contiene il vano scala ed il vano ascensore e che serve altre due unità. L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano terra, ed il piano sottostrada primo, collegati dalla scala interna in muratura, completa di soglie. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno al piano terra, cucina, una camera ed un bagno cieco in camera, al piano seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,82 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: confinante a Nord con il sub. 9, a sud con il sub. 7 (ingresso comune), ad est con l'ex sub 10 (vano ascensore), ad ovest con via Boldrini.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,34 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.906,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.906,16
Data della valutazione:	15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia precedentemente depositata e si omettono nella presente, in quanto non si sono verificate



modifiche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATELICA VIA BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA via Boldrini 57, della superficie commerciale di **72,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di 72,34 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Si tratta di un appartamento ancora da completare, inserito all'interno di una palazzina multipiano composta da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si presenta allo stato grezzo ma con pavimenti, rivestimenti e ringhiere installate; è privo di impianti di corpi illuminanti e caldaia. Sono presenti infissi in legno con vetro termico e portoncino d'ingresso blindato. Si accede all'immobile dallo spazio comune che contiene il vano scala ed il vano ascensore e che serve altre due unità. L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano terra, ed il piano sottostrada primo, collegati dalla scala interna in muratura, completa di soglie. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno al piano terra, cucina, una camera ed un bagno cieco in camera, al piano seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,82 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: confinante a Nord con il sub. 9, a sud con il sub. 7 (ingresso comune), ad est con l'ex sub 10 (vano ascensore), ad ovest con via Boldrini.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S.Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www. Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale, Matelica

Indirizzo: via Benedetto Croce

Superfici principali e secondarie: 87



Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale, Matelica

Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale Matelica

Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: appartamento in Matelica

Indirizzo: vicolo Gesseria

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Idealista.it home pal

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via Crinacce

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Quadrilocale in Matelica
Indirizzo: Giacomo Venezian, 80
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal
Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)
Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico
Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51+1.321,84+1.265,82+1.271,19+ 1555,56+821,43+850,00+ 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,34	x	524,00	=	37.906,16
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.906,16
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.906,16

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell' immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell' immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	72,34	0,00	37.906,16	37.906,16
				37.906,16 €	37.906,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.906,16**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 37.906,16



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **100,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un appartamento ancora da completare, inserito all'interno di una palazzina multipiano composta da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si presenta allo stato grezzo senza pavimenti, rivestimenti sanitari; è privo di impianti di corpi illuminanti e caldaia. Sono presenti infissi in legno con vetro termico e portoncino d'ingresso blindato. Si accede all'immobile dallo spazio comune che contiene il vano scala ed il vano ascensore e che serve altre due unità. L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano terra, ed il piano sottostrada primo, collegati dalla scala interna in muratura, senza soglie. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno al piano terra, cucina, una camera ed un bagno cieco, due camere ed un piccolo retrocucina, al piano seminterrato. All'appartamento, risulta legata anche una piccola cantina sita al piano secondo sottostrada, alla quale si accede dal vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-S2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S1-S2, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confinante a Nord con il sub. 9, a sud con il sub. 7 (ingresso comune), ad est con l'ex sub 10 (vano ascensore), ad ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 80 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

A.1 **cantina**, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con , identificato con il numero 1. Il locale cantina è accatastato con l'appartamento in unico subalterno, la consistenza indicata è stata già considerata al 60% della superficie commerciale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.861,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 52.861,12



trova:

Data della valutazione:

15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia Precedentemente depositata e si omettono nella presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **100,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un appartamento ancora da completare, inserito all'interno di una palazzina multipiano composta da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si presenta allo stato grezzo senza pavimenti, rivestimenti sanitari; è privo di impianti di corpi illuminanti e caldaia. Sono presenti infissi in legno con vetro termico e portoncino d'ingresso blindato. Si accede all'immobile dallo spazio comune che contiene il vano scala ed il vano ascensore e che serve altre due unità. L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano terra, ed il piano sottostrada primo, collegati dalla scala interna in muratura, senza soglie. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno al piano terra, cucina, una camera ed un bagno cieco, due camere ed un piccolo retrocucina, al piano seminterrato. All'appartamento, risulta legata anche una piccola cantina sita al piano secondo sottostrada, alla quale si accede dal vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-S2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S1-S2, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confinante a Nord con il sub. 9, a sud con il sub. 7 (ingresso comune), ad est con l'ex sub 10 (vano ascensore), ad ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di



costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 80 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M

al di sotto della media

superstrada distante 10 KM

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE, esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato....

CONSISTENZA:

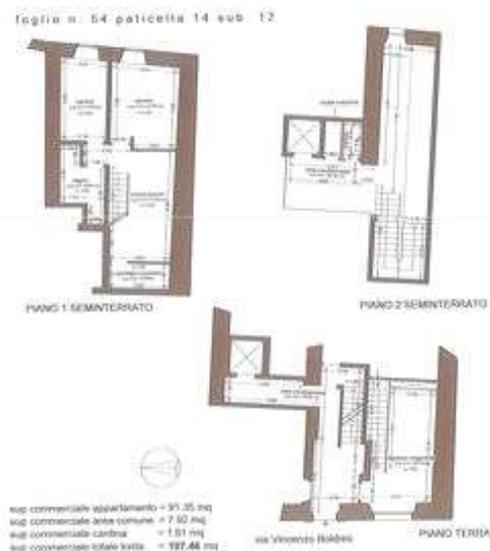
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento, considerando la superficie lorda	91,35	x	100 %	=	91,35



parti comuni condominiali						
acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92	
Totale:	99,27				99,27	



ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con , identificato con il numero 1. Il locale cantina è accatastato con l'appartamento in unico subalterno, la consistenza indicata è stata già considerata al 60% della superficie commerciale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CONSISTENZA	1,61	x	100 %	=	1,61
Totale:	1,61				1,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S.Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:



Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: [www. Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)
Descrizione: Trilocale, Matelica
Indirizzo: via Benedetto Croce
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale, Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento in Matelica
Indirizzo: vicolo Gesseria
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: Idealista.it home pal
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Crinacce
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Quadrilocale in Matelica
Indirizzo: Giacomo Venezian, 80
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal
Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)
Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico
Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51 + 1.321,84 + 1.265,82 + 1.271,19 + 1555,56 + 821,43 + 850,00 + 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,27	x	524,00	=	52.017,48
Valore superficie accessori:	1,61	x	524,00	=	843,64
					52.861,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 52.861,12
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 52.861,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell'immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	99,27	1,61	52.861,12	52.861,12
				52.861,12 €	52.861,12 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 52.861,12

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: €. 52.861,12



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di 75,12 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento, sito al piano terra dell'immobile, si compone di: ingresso disimpegno che serve l'angolo cottura, la sala da pranzo, uno studio, la camera ed un bagno cieco. All'unità immobiliare è legata una piccola cantina sita al piano secondo seminterrato e raggiungibile dal vano scala comune a tutti i sub.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.89. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S2, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confinante a nord con il sub n. 9 a sud con la particella n. 128, ad ovest con il sub. n. 17 ed il vano scala comune.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 61 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1. Il locale cantina è accatastato con l'appartamento in unico subalterno, la consistenza indicata è stata già considerata al 60% della superficie commerciale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,12 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.362,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.362,88
Data della valutazione:	15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia precedentemente depositata e si omettono nella presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **75,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento, sito al piano terra dell'immobile, si compone di: ingresso disimpegno che serve l'angolo cottura, la sala da pranzo, uno studio, la camera ed un bagno cieco. All'unità immobiliare è legata una piccola cantina sita al piano secondo seminterrato e raggiungibile dal vano scala comune a tutti i sub.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.89. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S2, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confinante a nord con il sub n. 9 a sud con la particella n. 128, ad ovest con il sub. n. 17 ed il vano scala comune.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 61 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il



traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500M al di sotto della media 

superstrada distante 10KM al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: nella media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sopra della media 

impianti tecnici: mediocre 

stato di manutenzione generale: mediocre 

servizi: mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE, esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato....

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, considerando la superficie lorda	65,66	x	100 %	=	65,66
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	73,58				73,58





ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1. Il locale cantina è accatastato con l'appartamento in unico subalterno, la consistenza indicata è stata già considerata al 60% della superficie commerciale.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Consistenza	1,54	x	100 %	=	1,54
Totale:	1,54				1,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S.Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:



Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: [www. Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)
Descrizione: Trilocale, Matelica
Indirizzo: via Benedetto Croce
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale, Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento in Matelica
Indirizzo: vicolo Gesseria
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: Idealista.it home pal
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Crinacce
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Quadrilocale in Matelica
Indirizzo: Giacomo Venezian, 80
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal
Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)
Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico
Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51+1.321,84+1.265,82+1.271,19+ 1555,56+821,43+850,00+ 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,58	x	524,00	=	38.555,92
Valore superficie accessori:	1,54	x	524,00	=	806,96
					39.362,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.362,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.362,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell'immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	73,58	1,54	39.362,88	39.362,88
				39.362,88 €	39.362,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.362,88**

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: **€. 39.362,88**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **84,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su un unico livello, in una palazzina composta da nove unità immobiliari. L'immobile si compone di: ingresso-disimpegno, servente la cucina con angolo cottura, il bagno cieco, una camera ed uno studio. All'appartamento è annesso un piccolo locale cantina sito al piano secondo sottostrada. L'appartamento si presenta allo stato grezzo, privo di finiture, impianti e sanitari, sono soltanto presenti infissi in legno e portoncino blindato d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-S2, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confinante a Nord con la particella n. 9, a Sud con il vano scala comune e con il sub. 18 e 20, ad Ad ovest con Via Boldrini

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 74 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

A.1 **cantina**, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.241,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.241,32
Data della valutazione:	15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia



Precedentemente depositata e si omettono nella presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **84,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su un unico livello, in una palazzina composta da nove unità immobiliari. L'immobile si compone di: ingresso-disimpegno, servente la cucina con angolo cottura, il bagno cieco, una camera ed uno studio. All'appartamento è annesso un piccolo locale cantina sito al piano secondo sottostrada. L'appartamento si presenta allo stato grezzo, privo di finiture, impianti e sanitari, sono soltanto presenti infissi in legno e portoncino blindato d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-S2, intestato a
derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confinante a Nord con la particella n. 9, a Sud con il vano scala comune e con il sub. 18 e 20, ad Ad ovest con Via Boldrini

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 74 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN



SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500M al di sotto della media 

superstrada distante 10KM al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: nella media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sopra della media 

impianti tecnici: mediocre 

stato di manutenzione generale: mediocre 

servizi: mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE, esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato....

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, considerando la superficie lorda	75,05	x	100 %	=	75,05
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	82,97				82,97





ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	1,46	x	100 %	=	1,46
Totale:	1,46				1,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S.Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022



Fonte di informazione: [www. Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)
Descrizione: Trilocale, Matelica
Indirizzo: via Benedetto Croce
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale, Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento in Matelica
Indirizzo: vicolo Gesseria
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: Idealista.it home pal
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Crinacce
Superfici principali e secondarie: 140



Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale in Matelica

Indirizzo: Giacomo Venezian, 80

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal

Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)

Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico

Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51 + 1.321,84 + 1.265,82 + 1.271,19 + 1555,56 + 821,43 + 850,00 + 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,97	x	524,00	=	43.476,28
Valore superficie accessori:	1,46	x	524,00	=	765,04
					44.241,32



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.241,32
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.241,32

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell' immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell' immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	82,97	1,46	44.241,32	44.241,32
				44.241,32 €	44.241,32 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.241,32

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: €. 44.241,32



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **107,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su due livelli in una palazzina composta da nove unità immobiliari. L'appartamento si compone di ingresso con angolo cottura, soggiorno pranzo su due livelli, disimpegno che serve uno studio una camera ed il bagno cieco. L'appartamento dispone anche di due piccoli balconi ed è asservito ad un locale cantina al piano secondo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S2, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-2-S2, intestato a derivante da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina a Nord con il sub. 19 ed il sub. 15, a sud con la particella n. 128, ad ovest con il vano scala comune e con il sub. 21
L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 80 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.387,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.387,64
Data della valutazione:	15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia precedentemente depositata e si omettono nella presente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **107,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su due livelli in una palazzina composta da nove unità immobiliari. L'appartamento si compone di ingresso con angolo cottura, soggiorno pranzo su due livelli, disimpegno che serve uno studio una camera ed il bagno cieco. L'appartamento dispone anche di due piccoli balconi ed è asservito ad un locale cantina al piano secondo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S2, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-2-S2, intestato a _____, derivante da variazione del 09/11/2015-

inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina a Nord con il sub. 19 ed il sub. 15, a sud con la particella n. 128, ad ovest con il vano scala comune e con il sub. 21

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 80 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 500M

al di sotto della media

superstrada distante 10KM

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE, esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato....

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, considerando la superficie lorda	98,00	x	100 %	=	98,00
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	105,92				105,92





ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	1,69	x	100 %	=	1,69
Totale:	1,69				1,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S.Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: [www. Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)
Descrizione: Trilocale, Matelica
Indirizzo: via Benedetto Croce
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale, Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento in Matelica
Indirizzo: vicolo Gesseria
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: Idealista.it home pal



Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Crinacce
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Quadrilocale in Matelica
Indirizzo: Giacomo Venezian, 80
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal
Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)
Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico
Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51+1.321,84+1.265,82+1.271,19+ 1555,56+821,43+850,00+ 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	105,92	x	524,00	=	55.502,08
Valore superficie accessori:	1,69	x	524,00	=	885,56
					56.387,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56.387,64
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.387,64

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell' immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell' immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	105,92	1,69	56.387,64	56.387,64
				56.387,64 €	56.387,64 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.387,64**

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: **€. 56.387,64**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di 71,72 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento su un unico livello, sito al piano primo di un immobile composto da nove unità immobiliari. L'unità di che trattasi si compone di: ingresso in soggiorno cucina, disimpegno servente uno studio, il bagno cieco ed una camera. L'immobile si presenta allo stato grezzo, senza finiture, rivestimenti, impianti e sanitari, sono presenti soltanto finestre in legno con persiane e portoncino blindato all'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S2, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-S2, intestato a _____, derivante da variazione del 09/11/2005-inserimento in

visura dei dati di superficie

Coerenze: Confinante a Nord con il sub 19, a Sud con la particella n. 128, ad est con il vano scala comune e con il sub. 20, ad ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 61 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.581,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.581,28
Data della valutazione:	15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia



Precedentemente depositata e si omettono nella presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **71,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento su un unico livello, sito al piano primo di un immobile composto da nove unità immobiliari. L'unità di che trattasi si compone di: ingresso in soggiorno cucina, disimpegno servente uno studio, il bagno cieco ed una camera. L'immobile si presenta allo stato grezzo, senza finiture, rivestimenti, impianti e sanitari, sono presenti soltanto finestre in legno con persiane e portoncino blindato all'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S2, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-S2, intestato a _____, derivante da variazione del 09/11/2005-inserimento in

visura dei dati di superficie

Coerenze: Confinante a Nord con il sub 19, a Sud con la particella n. 128, ad est con il vano scala comune e con il sub. 20, ad ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 61 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN



SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Appartamento, considerando la superficie lorda	62,26	x	100 %	=	62,26
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	70,18				70,18



ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	1,54	x	100 %	=	1,54
Totale:	1,54				1,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S.Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www. Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale, Matelica

Indirizzo: via Benedetto Croce

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale, Matelica

Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento in Matelica
Indirizzo: vicolo Gesseria
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: Idealista.it home pal
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Crinacce
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Quadrilocale in Matelica
Indirizzo: Giacomo Venezian, 80
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022



Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal

Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)

Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico

Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51+1.321,84+1.265,82+1.271,19+ 1555,56+821,43+850,00+ 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,18	x	524,00	=	36.774,32
Valore superficie accessori:	1,54	x	524,00	=	806,96
					<hr/> 37.581,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **37.581,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **37.581,28**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell' immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell' immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per



l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	70,18	1,54	37.581,28	37.581,28
				37.581,28 €	37.581,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.581,28**

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: **€. 37.581,28**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **85,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su due livelli in immobile composto da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si compone di: ingresso su soggiorno cucina, al piano secondo, quindi attraverso una scala interna si accede ad un disimpegno soppalcato che serve due camere ed un bagno dotato di lucernario. L'appartamento si presenta allo stato grezzo, ma con pavimenti e rivestimenti installati, cotto al piano secondo e parquet al piano soppalcato, terzo, non sono presenti impianti e sanitari, è presente la scala in ferro e legno di collegamento tra i due livelli, sono presenti finestre in legno con vetro doppio e portoncino blindato d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 2-3, intestato a _____, derivante da variazione del 09/11/2005-inserimento in visura dei

dati di superficie

Coerenze: Confinante a Nord con il sub. 15, a sud con il sub. 23, ad Est con il vano scala comune, ad Ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 64 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.796,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.796,76
Data della valutazione:	15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia



Precedentemente depositata e si omettono nella presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **85,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su due livelli in immobile composto da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si compone di: ingresso su soggiorno cucina, al piano secondo, quindi attraverso una scala interna si accede ad un disimpegno soppalcato che serve due camere ed un bagno dotato di lucernario. L'appartamento si presenta allo stato grezzo, ma con pavimenti e rivestimenti installati, cotto al piano secondo e parquet al piano soppalcato,terzo, non sono presenti impianti e sanitari, è presente la scala in ferro e legno di collegamento tra i due livelli, sono presenti finestre in legno con vetro doppio e portoncino blindato d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 2-3, intestato a _____, derivante da variazione del 09/11/2005-

inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confinante a Nord con il sub. 15, a sud con il sub. 23, ad Est con il vano scala comune, ad Ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 64 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500M al di sotto della media
superstrada distante 10KM al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: nella media
luminosità: al di sotto della media
panoramicità: al di sopra della media
impianti tecnici: mediocre
stato di manutenzione generale: mediocre
servizi: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento su due livelli in immobile composto da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si compone di: ingresso su soggiorno cucina, al piano secondo, quindi attraverso una scala interna si accede ad un disimpegno soppalcato che serve due camere ed un bagno dotato di lucernario. L'appartamento si presenta allo stato grezzo, ma con pavimenti e rivestimenti installati, cotto al piano secondo e parquet al piano soppalcato,terzo, non sono presenti impianti e sanitari, è presente la scala in ferro e legno di collegamento tra i due livelli, sono presenti finestre in legno con vetro doppio e portoncino blindato d'ingresso.

CONSISTENZA:

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

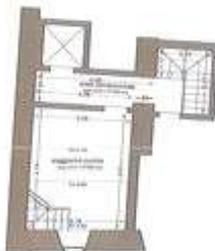
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento, considerando la superficie lorda	77,57	x	100 %	=	77,57
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	85,49				85,49



foglio n. 54 particella 14 sub. 22

sup commerciale appartamento = 77,57 mq
sup commerciale area comuni = 7,92 mq
sup commerciale totale locata = 85,49 mq



PIANO TERZO



PIANO SECONDO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S.Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www. Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale, Matelica

Indirizzo: via Benedetto Croce

Superfici principali e secondarie: 87



Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale, Matelica

Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale Matelica

Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: appartamento in Matelica

Indirizzo: vicolo Gesseria

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Idealista.it home pal

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via Crinacce

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Quadrilocale in Matelica
Indirizzo: Giacomo Venezian, 80
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal
Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)
Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico
Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51 + 1.321,84 + 1.265,82 + 1.271,19 + 1555,56 + 821,43 + 850,00 + 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,49	x	524,00	=	44.796,76
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.796,76
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.796,76

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell' immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell' immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	85,49	0,00	44.796,76	44.796,76
				44.796,76 €	44.796,76 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.796,76**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 44.796,76



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATELICA via V. Boldrini 57, della superficie commerciale di 116,64 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su due livelli, sito al piano secondo e terzo dell'immobile composto da nove unità immobiliari. L'appartamento si compone di: ingresso, sala da pranzo con soppalco in cui trova spazio un piccolo bagno, cucina, bagno cieco e camera con balcone incassato nella copertura. L'immobile si presenta allo stato grezzo, senza finiture, impianti, caldaia e sanitari, manca anche la scala di collegamento al piano soppalcato (terzo). All'unità in esame è annesso anche un locale cantina al piano secondo seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 2-3-S2, , derivante da variazione del 09/11/2005- inserimento in

visura dei dati di superficie

Coerenze: confinante a Nord con il sub 22, a Sud con la particella n. 128, ad Est con il vano scala comune, ad Ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 85 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,64 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.119,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.119,36
Data della valutazione:	15/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è in corso di costruzione e si presenta allo stato grezzo. Risulta attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei Gravami ricadenti e presenti sull'immobile e contestualmente sul lotto sono allegati nella perizia già depositata presso il Tribunale di Macerata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'immobile si trovi allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, essi risultano accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati. Inoltre, come già indicato, occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata. L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si omette l'indicazione dei titoli di proprietà già indicati nella perizia di stima in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



L'elenco delle pratiche edilizie ed Degli elaborati urbanistici sono stati allegati alla perizia precedentemente depositata e si omettono nella presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, così come Richiesto Dal Giudice Esecutore, è stato valutato per la vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Le difformità tecniche, sono state già esplicitate nella perizia di stima già depositata e contenuta nel fascicolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATELICA VIA V. BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATELICA via V. Boldrini 57, della superficie commerciale di **116,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento su due livelli, sito al piano secondo e terzo dell'immobile composto da nove unità immobiliari. L'appartamento si compone di: ingresso, sala da pranzo con soppalco in cui trova spazio un piccolo bagno, cucina, bagno cieco e camera con balcone incassato nella copertura. L'immobile si presenta allo stato grezzo, senza finiture, impianti, caldaia e sanitari, manca anche la scala di collegamento al piano soppalcato (terzo). All'unità in esame è annesso anche un locale cantina al piano secondo seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 14 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 2-3-S2, intestato a _____, derivante da variazione del 09/11/2005- inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confinante a Nord con il sub 22, a Sud con la particella n. 128, ad Est con il vano scala comune, ad Ovest con via Boldrini.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 85 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500M al di sotto della media

superstrada distante 10KM al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: al di sotto della media

panoramicità: al di sopra della media

impianti tecnici: mediocre

stato di manutenzione generale: mediocre

servizi: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE, esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato....

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, considerando la superficie lorda	106,84	x	100 %	=	106,84
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	114,76				114,76





ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	1,88	x	100 %	=	1,88
Totale:	1,88				1,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare .it Agenzia Immobiliare Studio S. Severino Marche

Descrizione: Quadrilocale, Matelica

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022



Fonte di informazione: [www. Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)
Descrizione: Trilocale, Matelica
Indirizzo: via Benedetto Croce
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale, Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 11
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale Matelica
Indirizzo: via Fratelli Sciamanna, 13
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento in Matelica
Indirizzo: vicolo Gesseria
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2022
Fonte di informazione: Idealista.it home pal
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Crinacce
Superfici principali e secondarie: 140



Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale in Matelica

Indirizzo: Giacomo Venezian, 80

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: www.idealista.it home Pal

Descrizione: Quadrilocale in Corso Vittorio Emanuele a Matelica

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/04/2022)

Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico

Offerta: abitazioni civili, residenze in condizioni di manutenzione normali

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari per immobili simili a quello proposto in vendita e dalla ricognizione dei valori proposti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare, otteniamo: Valutazione OMI $(800 + 1000)/2 = 850$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.021,51 + 1.321,84 + 1.265,82 + 1.271,19 + 1555,56 + 821,43 + 850,00 + 1200,00)/8 = 1.163,41$ €/mq. Valutato, quindi, lo stato di manutenzione; l'immobile risulta allo stato grezzo senza impianti nè finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 600,00 €/mq, che, aggiornato alla vetustà dell'immobile si riduce ad 524€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,76	x	524,00	=	60.134,24
Valore superficie accessori:	1,88	x	524,00	=	985,12
					<hr/> 61.119,36



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 61.119,36
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 61.119,36

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell' immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell' immobile in esame, che come già specificato non è ancora ultimato, effettuando decurtazioni. Considerato che, l'immobile, è suddiviso in appartamenti, esistono delle aree comuni a tutte le unità, vano scala, corridoi, e cantine, che, sono state attribuite, in quota parte ad ogni appartamento, nella stima del valore unitario del singolo lotto, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato. Il prezzo proposto, tiene in considerazione anche la possibilità di attingere alle agevolazioni e bonus statali, attivi ad oggi per la ristrutturazione degli immobili e del tempo trascorso dalla precedente stima, con conseguente deterioramento delle preesistenze. Da letteratura in argomento, per l'immobile in questione, tale coefficiente, considerando che l'immobile è allo stato attuale esistente da circa 13 anni, è stato quantificato in 0,90 per i primi 10 anni ed in 0,97 per i successivi 3 anni. Il valore Attuale dell'immobile, desunto da ricerche di mercato e dai valori medi, indicati dall'agenzia del Territorio, può essere fissato in € 600,00 €/mq. Operando le correzioni derivanti dalla vetustà si ottiene il valore di stima di € 523,80 €/mq, approssimato ad € 524€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: varie agenzie in rete, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	114,76	1,88	61.119,36	61.119,36
				61.119,36 €	61.119,36 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.119,36

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: €. 61.119,36

data 15/04/2022

il tecnico incaricato
Massimo Beelli

