



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2016

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

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Belelli

CF:BLMSM72H16H211M
con studio in RECANATI (MC) P.le San Vito, 3
telefono: 0717572830
fax: 0717572830
email: archimassimo@alice.it
PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A 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. 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: Terra- 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'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 56 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.

B appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **99,27** 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.

B.1 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,61** Mq, 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.

C appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **73,58** 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, 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.

C.2 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,54** Mq, 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.

D appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **82,97** 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, 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.

D.3 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,46** Mq, identificato con il numero 1.

E appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **105,92** 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, 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.

E.4 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,69** Mq, identificato con il numero 1.

F appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **7,92** 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, 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.

F.5 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,54** Mq, identificato con il numero 1.

G appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **7,92** 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, 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.

H appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **7,92** 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 2-3-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.

H.6 cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,88** Mq, identificato con il numero 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	457,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,72 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 432.871,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 432.871,00
Data della valutazione:	09/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata, iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. Corso San Giorgio, Teramo C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 3,4,1,2,3,4,5,6.

I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a : Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - -ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009



RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata, iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266; R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma domiciliata a Macerata in Piazza Roma 221 C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrata il 08/06/2016 a Macerata, trascritta il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662; R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. Corso San Giorgio, Teramo C.F. 00075100677, derivante da Atto Esecutivo Cautelare- Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23

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:

Come già indicato, gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza di dover riaccatastare tutti gli immobili nuovamente, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. rep. 1097/2005 di repertorio, registrato il 16/09/2005 a Macerata, trascritto il 04/10/2005 a Macerata ai nn. R.G. 15057; R. P. 8861, in forza di ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Matelica distinti catastalmente al foglio 54 part. 14 subb. 1,2,3,4,5,6.



I subalterni sono stati cambiati a seguito della ristrutturazione. Gli immobili sono stati trasferiti dalla
-----.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- - - per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 13/05/1998 fino al 16/09/2005), con atto stipulato il 13/05/1998 a firma di NOTAIO TULLIO CIMMINO ai nn. rep. 23573 di repertorio, registrato il 13/05/1998 a Macerata, trascritto il 19/09/1998 a Macerata ai nn. R.G. 10362; R.P. 7565, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Matelica distinti catastalmente al foglio 54 part. 14 subb. 4,2. Gli immobili di che trattasi, sono stati ceduti per la quota parte di 1/2 ciascuno, dai Sigg. - - -

- - - per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 27/05/1998 fino al 16/09/2005), con atto stipulato il 27/05/1998 a firma di NOTAIO TULLIO CIMMINO ai nn. rep. 23791 di repertorio, registrato il 27/05/1998 a Macerata, trascritto il 19/09/1998 a Macerata ai nn. R.G. 10349; R.P. 7552, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Matelica distinti catastalmente al foglio 54 part. 14 subb. 6,5. Gli immobili di che trattasi, sono stati ceduti dal Sig. - - -

- - - per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 04/06/1998 fino al 16/09/2005), con atto stipulato il 04/06/1998 a firma di NOTAIO TULLIO CIMMINO ai nn. rep. 23935 di repertorio, registrato il 04/06/1998 a Macerata, trascritto il 19/09/1998 a Macerata ai nn. R.G. 10352; R. P. 7555, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Matelica distinti catastalmente al foglio 54 part. 14 subb. 3,1. Gli immobili di che trattasi, sono stati ceduti per la quota parte di 1/2 ciascuno, dai Sigg. - - -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alle pratiche edilizie indicate, sono seguite varie comunicazioni e carteggi tra l'amministrazione comunale e la ditta, le stesse sono allegate (ALL. 9-2 e all. 9-8) alla presente perizia, esse sono utili per capire l'iter autorizzativo dei lavori. Questi ultimi, non sono stati ancora ultimati e, sia la concessione edilizia originaria che quella in variante sono, ormai, decadute.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. **3028/2005**, intestata a - - - per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Bolbrini 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1.

Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile. E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. **4370/2007**, intestata a - - -



per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot. 18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot. 0018387/2007 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5.

Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata a - - - - la sanzione amministrativa di € 53.655,12, di cui - - - - ha chiesto la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, di cui - - - - ha nuovamente chiesto la rateizzazione, onorando soltanto 4 delle 6 rate previste, omettendo di versare il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica, ha nuovamente intimato il pagamento, - - - - ha nuovamente richiesto la rateizzazione di quest' ultimo importo. La risposta del Comune, è stata positiva, a patto che - - - - avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto, pertanto, ad oggi, la concessione edilizia è decaduta, e rimane un debito in carico a - - - nei confronti del Comune di Matelica di € 8.107,00.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EB0. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.D.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: € 8.107,00
- nuova pratica edilizia : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a tutti i subalterni .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.



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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: €.4.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Il fatto che l'attuale situazione catastale non rispecchi la realtà dei fatti, inficia ogni eventuale atto di compravendita dei subalterni allo stato in cui si trovano. Le soluzioni possibili sono due: - il completamento degli immobili e successivamente la loro alienazione; - la rettifica del classamento degli immobili e la loro successiva alienazione allo stato in cui si trovano.

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 **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. 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: Terra- 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'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 56 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). -

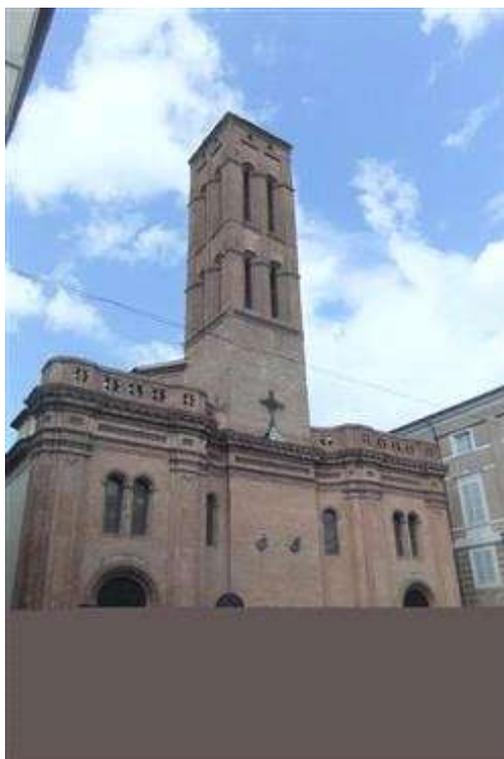
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.



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....

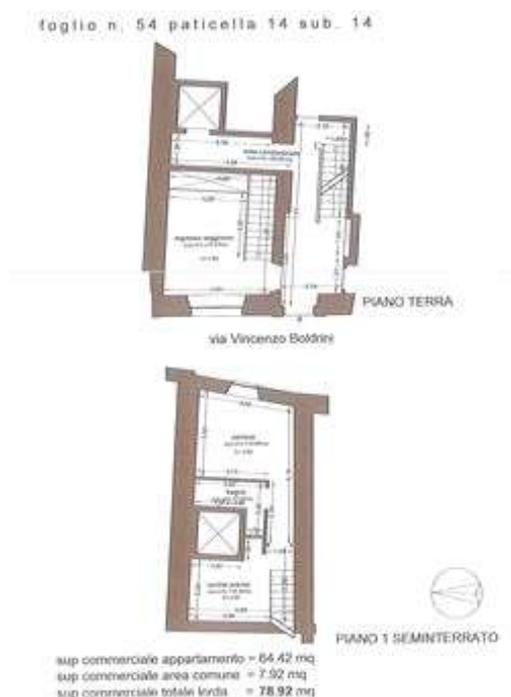
CONSISTENZA:

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	64,42	x	100 %	=	64,42
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	72,34				72,34





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: appartamento al secondo piano di recente ristrutturazione, nelle vicinanze di tutti i servizi.0

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Mosciatti Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di una palazzina recentemente ristrutturata

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele



Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: www.Casa.it
Descrizione: Soluzione cielo terra su due livelli in zona centro storico
Indirizzo: Centro Storico
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: www.Casa.it
Descrizione: Appartamento completamente ristrutturato in Matelica
Indirizzo: spiazza Santa Lucia
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: www.casa.it
Descrizione: Appartamento in centro storico al secondo piano
Indirizzo: vicolo Cafasso
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: CML immobiliare
Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale
Indirizzo: via V. Boldrini
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)

Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro storico

Offerta: abitazioni civili residenze in stato di conservazione normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall' O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.395,35+1.184,21+1.250,00+1.307,69+ 695,65+1.277,78)/6 = 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.352,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.352,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.352,00**

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **99,27** 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.





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....

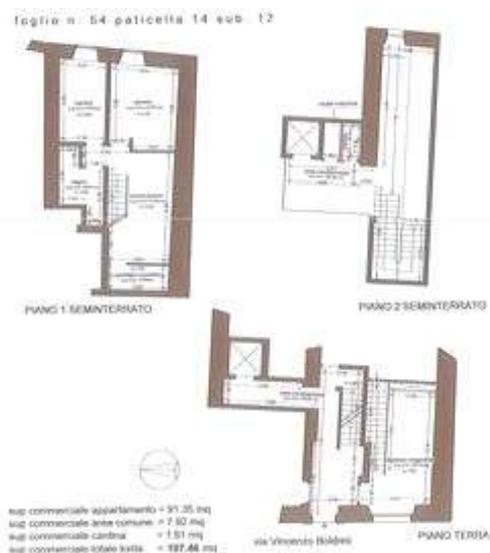


CONSISTENZA:

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 altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,61 Mq**, 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.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: appartamento al secondo piano di recente ristrutturazione, nelle vicinanze di tutti i servizi

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Mosciatti Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di una palazzina recentemente ristrutturata

Indirizzo: via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: soluzione cielo terra in centro storico

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento completamente ristrutturato in Matelica

Indirizzo: spiazza S. Lucia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento in centro storico al secondo piano



Indirizzo: vicolo Cafasso
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: CML immobiliare
Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale
Indirizzo: via V. Boldrini
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)
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: 800,00
Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall' O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.395,35 + 1.184,21 + 1.250,00 + 1.307,69 + 695,65 + 1.277,78)/6 = 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.476,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.476,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.476,00**



BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **73,58** 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, 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.

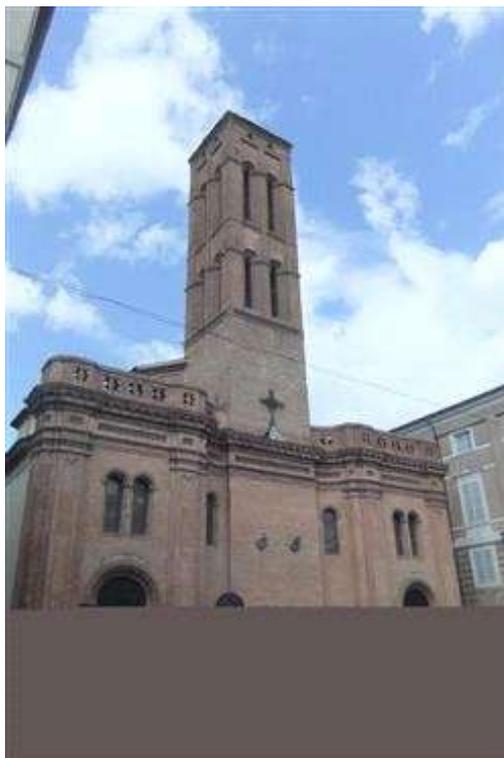
L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, 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 (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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.





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....

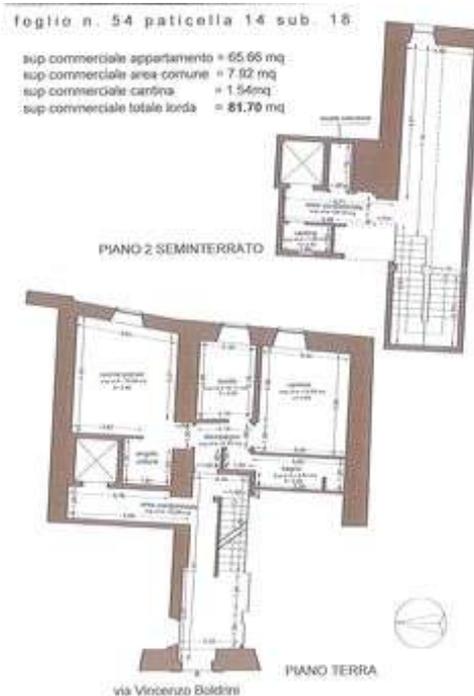


CONSISTENZA:

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	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, sviluppa una superficie commerciale di **1,54** Mq, 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.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano di recente ristrutturazione, nelle vicinanze di tutti i servizi

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Mosciatti Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di palazzina recentemente ristrutturata

Indirizzo: via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: soluzione cielo terra in centro storico

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento completamente ristrutturato in Matelica

Indirizzo: spiazza S. Lucia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: www.casa.it
Descrizione: Appartamento in centro storico al secondo piano
Indirizzo: vicolo Capasso
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: CML immobiliare
Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale
Indirizzo: via V. Boldrini
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)
Domanda: immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro Storico
Offerta: abitazioni civili, residenze in stato di manutenzione normale
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 800,00
Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall' O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.395,35+1.184,21+1.250,00+1.307,69+ 695,65+1.277,78)/6 = 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.020,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.020,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.020,00

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **82,97** 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, 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

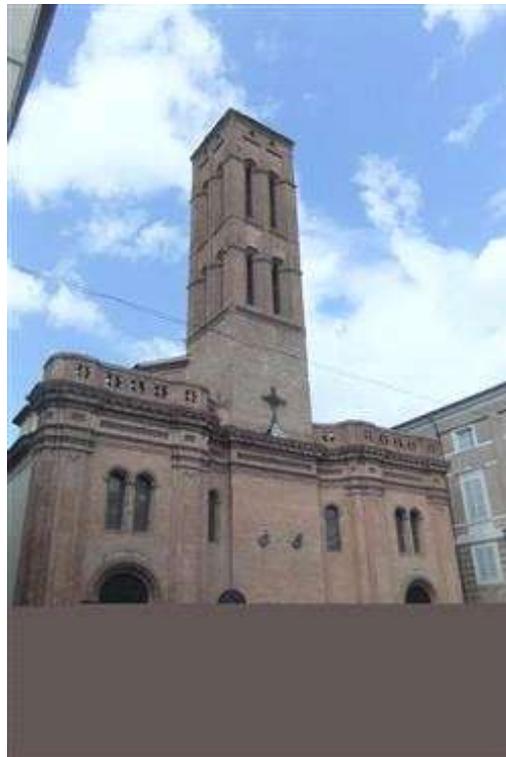
L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.





COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M
superstrada distante 10 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,46** Mq, identificato con il numero 1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano di recente ristrutturazione, nelle vicinanze di tutti i servizi

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Mosciatti immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di una palazzina recentemente ristrutturata

Indirizzo: via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: soluzione cielo terra in centro storico

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it



Descrizione: appartamento completamente ristrutturato in Matelica

Indirizzo: spiazza S. Lucia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento in centro storico al secondo piano

Indirizzo: vicolo Capasso

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: CML immobiliare

Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale

Indirizzo: via V. Boldrini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)

Domanda: Immobili a carattere residenziale in zona centrale Centro Storico

Offerta: Abitazioni civili, residenze in stato di manutenzione normale.

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall'O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie



otteniamo: $(1.395,35+1.184,21+1.250,00+1.307,69+ 695,65+1.277,78)/6= 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.658,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.658,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.658,00**

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **105,92** 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 sottostada.

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, 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

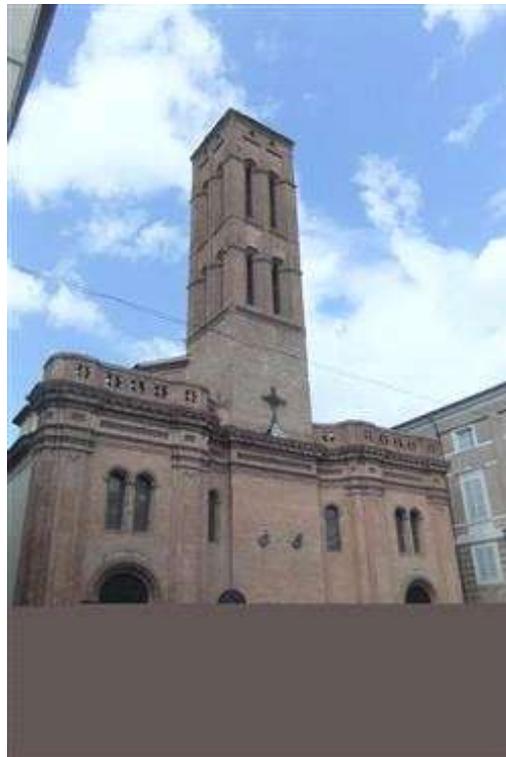
L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.





COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M
superstrada distante 10 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



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	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, sviluppa una superficie commerciale di **1,69** Mq, identificato con il numero 1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano di recente ristrutturazione nelle vicinanze di tutti i servizi

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018



Fonte di informazione: Mosciatti immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di palazzina recentemente ristrutturata

Indirizzo: via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: soluzione cielo terra in centro storico

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento completamente ristrutturato in Matelica

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento in centro storico al secondo piano

Indirizzo: via Capasso

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: CML immobiliare

Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale

Indirizzo: via V. Boldrini



Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)

Domanda: Immobili a carattere residenziale in zona centrale, Centro Storico

Offerta: Abitazioni civili, residenze in stato di manutenzione normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall'O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.395,35+1.184,21+1.250,00+1.307,69+ 695,65+1.277,78)/6 = 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.514,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.514,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.514,00**

BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **7,92** 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:

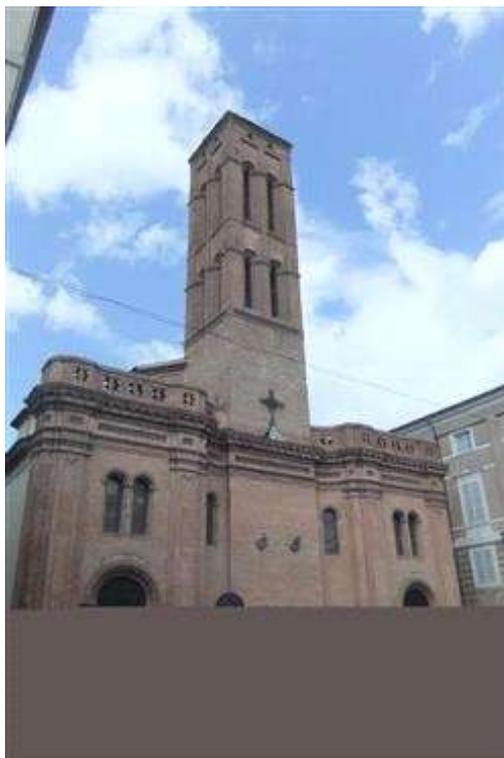
- foglio 54 particella 14 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-S2, derivante da variazione del 09/11/2005-inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confinante a Nord con 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.





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	0,00	x	%	=	0,00
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	7,92				7,92



ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,54** Mq, identificato con il numero 1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it



Descrizione: Appartamento al secondo piano di recente ristrutturazione nelle vicinanze di tutti i servizi

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Mosciatti immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di una palazzina di recente ristrutturazione

Indirizzo: via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: soluzione cielo terra in centro storico

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento completamente ristrutturato in Matelica

Indirizzo: spiazzo S. Lucia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento in centro storico al secondo piano

Indirizzo: vicolo Capasso



Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: CML immobiliare
Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale
Indirizzo: via V. Boldrini
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)
Domanda: Immobili a carattere residenziale in zona centrale, Centro Storico
Offerta: Abitazione civili, residenze in stato di manutenzione normale
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 800,00
Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall'O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.395,35 + 1.184,21 + 1.250,00 + 1.307,69 + 695,65 + 1.277,78)/6 = 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **46.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.980,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.980,00**



BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **7,92** 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, 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.

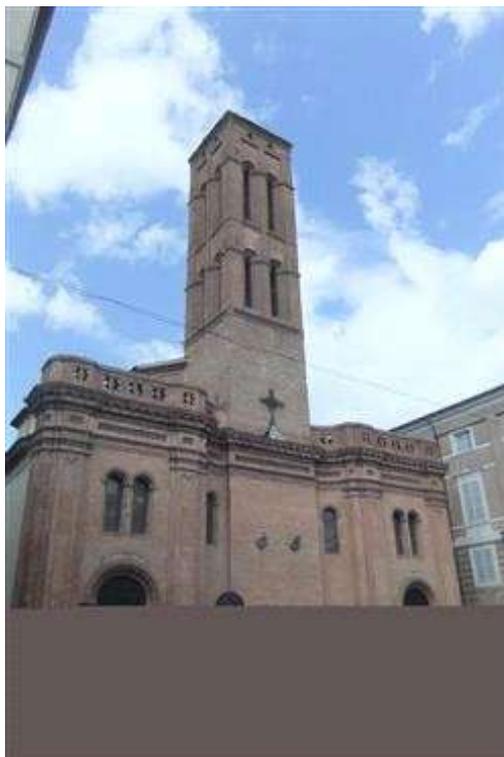
L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.





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:

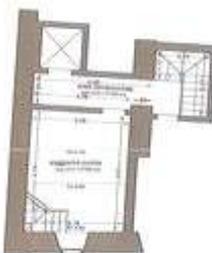
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento, considerando la superficie lorda	0,00	x	%	=	0,00
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	7,92				7,92

foglio n. 54 particella 14 sub. 22

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



PIANO TERZO



PIANO SECONDO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018



Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano di una palazzina di recente ristrutturazione nelle vicinanze di tutti i servizi

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Mosciatti immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di palazzina recentemente ristrutturata

Indirizzo: via V. Emanuele

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: soluzione cielo terra in centro storico

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento completamente ristrutturato in Matelica

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento in centro storico al secondo piano

Indirizzo: vicolo Capasso



Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2018
Fonte di informazione: CML immobiliare
Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale
Indirizzo: via V. Boldrini
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)
Domanda: Immobili a carattere residenziale in zona centrale, Centro Storico
Offerta: Abitazioni civili, residenze in stato di manutenzione normale
Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto
Valore minimo: 800,00
Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall' O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.395,35+1.184,21+1.250,00+1.307,69+ 695,65+1.277,78)/6 = 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.294,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.294,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.294,00**



BENI IN MATELICA VIA V.BOLDRINI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

appartamento a MATELICA Via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **7,92** 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 2-3-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.

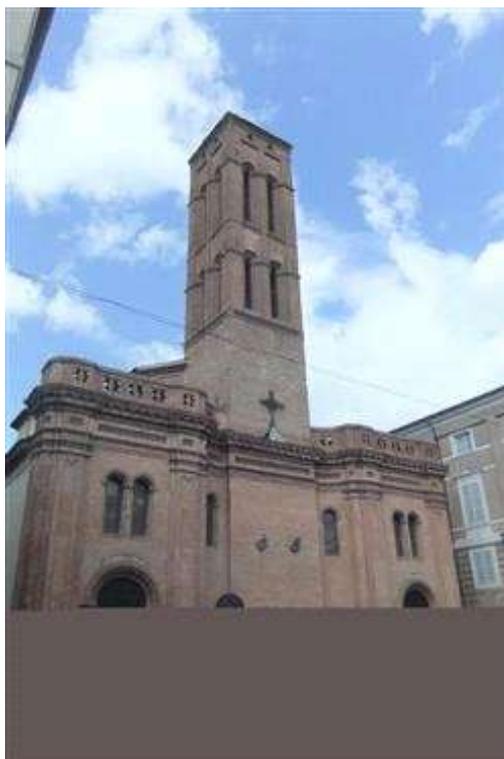
L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, 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.

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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del duomo.





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	0,00	x	%	=	0,00
parti comuni condominiali acquisite al 60% ed in quota parte di 1/8	7,92	x	100 %	=	7,92
Totale:	7,92				7,92



ACCESSORI:

cantina, composto da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, sviluppa una superficie commerciale di **1,88** Mq, identificato con il numero 1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it



Descrizione: Appartamento al secondo piano, di recente ristrutturazione nelle immediate vicinanze di tutti i servizi

Indirizzo: Matelica

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Mosciatti immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo di una palazzina di recente ristrutturazione

Indirizzo: via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: soluzione cielo terra in centro storico

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento completamente ristrutturato in Matelica

Indirizzo: spiazza S. Lucia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano in centro storico

Indirizzo: vicolo Capasso

Superfici principali e secondarie: 115



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: CML immobiliare

Descrizione: Appartamento su due livelli di recente ristrutturazione a duecento metri dalla piazza principale

Indirizzo: via V. Boldrini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (02/10/2018)

Domanda: Immobili a carattere residenziale in zona centrale, Centro Storico

Offerta: Abitazioni civili, residenze in stato di manutenzione normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio alto

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: al prezzo rilevato, che si riferisce ad immobili completi, è stata applicata una decurtazione pari al 40% in quanto gli immobili in esame sono allo stato grezzo e senza cablaggi, pertanto, presuppongono un ulteriore aggravio di spesa per il loro completamento. Va detto che, essendo ristrutturati, la decurtazione è stata applicata al prezzo medio tra i proposti, che pertanto si stima in € 600,00 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall' O.M.I. otteniamo: $(800 + 1200)/2 = 2000$ €/mq ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo: $(1.395,35 + 1.184,21 + 1.250,00 + 1.307,69 + 695,65 + 1.277,78)/6 = 1.185,11$ €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **69.984,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.984,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.984,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il Criterio di stima utilizzato è quello per comparazione, confrontando immobili simili in vendita nella zona, valutandone le differenze e le affinità, ed attribuendo di volta in volta valori in aggiunta o in difetto a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'immobile da periziare. Nel caso specifico, l'immobile, già suddiviso in appartamenti indipendenti, è stato valutato esaminando, singolarmente, ogni unità che lo compone, suddividendolo quindi in corpi. La sommatoria del valore dei singoli corpi, determina il valore dell'intero immobile, allo stato in cui si trova. 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 corpo stesso, attribuendo, a tali superfici una percentuale di riduzione pari al 60% , che ne determinerà una riduzione del valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MATELICA, agenzie: VARIE AGENZIE IN RETE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,34	0,00	47.352,00	47.352,00
B	appartamento	99,27	1,61	64.476,00	64.476,00
C	appartamento	73,58	1,54	49.020,00	49.020,00
D	appartamento	82,97	1,46	50.658,00	50.658,00
E	appartamento	105,92	1,69	68.514,00	68.514,00
F	appartamento	7,92	1,54	46.980,00	46.980,00
G	appartamento	7,92	0,00	51.294,00	51.294,00
H	appartamento	7,92	1,88	69.984,00	69.984,00
				448.278,00 €	448.278,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessita di divisione in quote, la proprietà risulta per 1/1 al debitore, inoltre, l'immobile, è già diviso in più unità immobiliari indipendenti.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.407,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 432.871,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 432.871,00

data 09/10/2018

il tecnico incaricato
Massimo Belelli

